



**Fernando Salmerón**

Director Bufete Salmerón

Han sido los tribunales los que han ido obligando a los bancos y aseguradoras a tomar las riendas de una situación de la que han sido protagonistas. Hay quien piensa que los bancos vislumbraban el derrumbe del sector inmobiliario

# Los otros afectados de la compraventa de vivienda fallida

**N**o es nuevo que la compraventa de vivienda nueva dejara a miles de personas atrapadas en la compraventa de sus casas. Tampoco el paisaje que dibujaron las miles de promociones abandonadas que aún hoy se pueden contemplar y, menos aún, el recuerdo del desastroso final de los millones de euros invertidos.

Los afectados, sin casa y sin dinero, iniciaron una larga andadura en los tribunales, la mayoría de las veces demandando a promotoras y constructoras que, declaradas en concurso, no podían devolver las cantidades anticipadas. Mientras, silenciosos y agazapados, los bancos y aseguradoras fingían ser ajenos a cualquier responsabilidad.

Han sido los tribunales los que, a golpe de sentencia, han ido obligando a los bancos y aseguradoras a tomar las riendas de una situación de la que, sin duda alguna, han sido protagonistas. Hay quien piensa -y viendo el comportamiento de las entidades financieras pocos años antes de la crisis en su política de oferta de préstamos hipotecarios podría tener visos de realidad- que los bancos vislumbraban el derrumbe del sector inmobiliario, que por ese motivo dejaron de entregar los avales a los que están obligados por ley, que financiaron muchas promociones hasta su práctica finalización para

quedarse, además de con el capital anticipado por los compradores, con el inmueble en sí para después volverlo a vender y, en definitiva, que sabiendo lo que ocurría buscaron rentabilidad a toda costa.

En el ámbito que nos ocupa, el de la compraventa de vivienda sobre plano, el Tribunal Supremo ya ha sentado jurisprudencia. El más alto Tribunal declara responsables a los bancos que, sin cerciorarse de que existía el seguro o el aval exigido por la ley, han percibido cantidades entregadas por los compradores. De ahí que, aunque no exista una garantía general, sean ellos quienes tienen que responsabilizarse de la devolución de las cantidades.

En el año 2006, según los datos ofrecidos por el Colegio de Registradores, las transacciones de compraventa de vivienda nueva en nuestro país ascendían a 389.594. Por aquellas fechas, las operaciones ya habían bajado más de un 10 por ciento respecto al año anterior, pero este dato refleja el ritmo al que se iba construyendo. Los principales damnificados han sido los particulares que compraron una casa, quizá la de sus sueños, para su uso residencial, pero también hay otros afectados de los que nadie parece querer hablar. ¿Qué ocurre con las personas físicas o jurídicas que compraron los inmuebles con una legítima vocación inversionista? ¿Acaso

ellos no anticiparon su dinero exactamente igual, no se incumplieron sus contratos? No estamos hablando de especular o de realizar operaciones arriesgadas, sino más bien del derecho de comprar un inmueble, de pagar por él y de que se cumpla lo pactado.

La Ley 57/68 que, entre otras cosas, regula los derechos de los compradores de vivienda sobre plano, habla de los compradores de vivienda nueva como consumidores que adquieren su vivienda para uso residencial, pero no está dirigida a la protección de los pequeños inversores o empresas.

Sin embargo, cabe señalar que en marzo de este año, el Juzgado nº 15 de Primera Instancia de Sevilla condenó al Banco Santander a devolver las cantidades anticipadas por una persona jurídica en la compraventa de una vivienda nueva de la que no tenía aval. La sentencia fue recurrida por el banco, pero recientemente la Audiencia Provincial de Sevilla ha vuelto a fallar contra la entidad financiera al considerar que debe responsabilizarse de las cantidades anticipadas por la empresa. Sin duda, esta sentencia da esperanza a quienes siendo personas jurídicas o físicas podían haber tenido una intención inversionista al efectuar la compra. Sin embargo, sólo es un rayo de luz, y habrá que ver si los fundamentos jurídicos en los que se basa la sentencia se pueden aplicar a cada caso.

Queda aún mucho camino por recorrer, pero la justicia española parece entender que los compradores, ya sean particulares o empresas, son quienes han pagado la gran mayoría de los platos rotos, y eso se debe resolver. Y como estos afectados, otros tantos miles más. Lo que a todos nos

viene a la cabeza: cómo los proveedores que habiendo cumplido al entregar material, servicio y horas de trabajo, no se les ha pagado y han arrojado cuantiosas pérdidas o, lo que nos resultan más difícil de imaginar, cómo las propias agencias inmobiliarias que, habiendo creído en las promotoras, han vendido sus viviendas y se encuentran no sólo con una cartera de clientes mermada, sino también con el daño a su credibilidad que dificulta su futura labor comercial.

En manos de los abogados está el ofrecer una respuesta a todos estos afectados, a los que directamente perdieron su dinero, ya sean particulares o empresas, pero también a quienes vieron disminuida su capacidad de negocio, como las agencias inmobiliarias, a las que podemos ayudar a través de la oferta de servicios que aporten valor a sus clientes.

Y debemos estar preparados, porque ésta no será la última crisis inmobiliaria que viva nuestro país y, por desgracia, tampoco serán los únicos afectados. De hecho, la reciente Ley 20/2015, que entró en vigor el pasado 1 de enero, ha desaprovechado una oportunidad de oro para afianzar la protección del comprador de vivienda nueva.

Actualmente, quienes hayan comprado o vayan a comprar una vivienda de obra nueva deben estar más atentos que nunca si no quieren verse inmersos en nuevas batallas judiciales. ¿Los motivos? Tres fundamentalmente: los avales exigidos por ley que ahora reducen su caducidad a tan sólo dos años, la protección a menos cantidades anticipadas porque en este momento sólo se garantizan las entregadas desde la obtención de la licencia de edificación y, por último, la reducción de los intereses a devolver en caso de que la promoción sea fallida.

## Fernando Salmerón

Director Bufete Salmerón

Queda aún mucho camino por recorrer, pero la justicia española parece entender que los compradores, ya sean particulares o empresas, son quienes han pagado la gran mayoría de los platos rotos, y eso se debe resolver