



Una promoción de viviendas sin terminar situada en la costa de El Campello; abajo, una urbanización a medio terminar en Mutxamel. JOSÉ CUÉLLAR / E. M.

# Más trabas para recuperar el dinero de las viviendas fallidas

La nueva normativa que regula los fondos entregados a cuenta en compras de casas sobre plano reduce la protección del inversor ante posibles pufos

F. D. G. ALICANTE

Con el estallido de la crisis inmobiliaria, miles de inversores quedaron atrapados en la compra de una vivienda nueva que se quedó en el camino. La quiebra de empresas constructoras y promotoras a partir de 2008 obligó a paralizar las obras, lo

que provocó que esos compradores, que años antes habían invertido, no pudiesen ni estrenar su casa ni recuperar el dinero que habían anticipado para adquirir un inmueble sobre plano. Una de las zonas donde más clientes se pillaron los dedos fue la Comunidad Valenciana, donde la



cascada de proyectos inmobiliarios suspendidos era casi lo habitual. Ahora, esos compradores luchan en los tribunales por recuperar sus ahorros enterrados debajo de los ladrillos.

Para ello se están apoyando en las sentencias judiciales que están obligando a las entidades financieras y aseguradoras a devolver esos fondos, una tendencia respaldada por el Tribunal Supremo que ya ha sentado jurisprudencia en esta materia. Lo que sucede es que el marco legal que en teoría debe respaldar estas reclamaciones se ha endurecido, lo que dificulta todos estos procesos. Ahora

se cumple un año de la entrada en vigor de la normativa que regula las cantidades que los compradores entregan a cuenta en la compraventa de viviendas sobre plano.

Según las estimaciones del Bufete Salmerón, pionero en conseguir una sentencia que obligara a un banco a devolver las cantidades anticipadas por dos compradores de vivienda sobre plano sin que estos tuvieran aval bancario, las entidades financieras «podrían verse obligadas a devolver en la Comunidad Valenciana más de 4.900 millones de euros» como consecuencia de estos procedimientos.

Según el bufete Salmerón, la ley

20/2015 que deroga la antigua Ley 57/68 y que el próximo 1 de enero cumplirá su primer aniversario, «ha supuesto una desprotección a los compradores de vivienda sobre plano». Los motivos de esta desprotección son varios. Por un lado, la nueva norma reduce las cantidades anticipadas que quedan protegidas por el aval. Ahora sólo están garantizadas las entregadas a partir de la licencia de edificación, mientras que antes lo estaban todas las anticipadas desde la suscripción del contrato.

## MÁS CAMBIOS

Además, a partir de ahora, las cantidades aseguradas son las aportadas desde la fecha efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda, más el interés legal del dinero, mientras que en el marco anterior, se garantizaban las cantidades entregadas desde la firma del contrato hasta que se producía el pago, y a ellas se sumaba, además, el 6% de interés desde la fecha de suscripción del contrato. Según el bufete Salmerón, «sigue sin ofrecerse una respuesta a los compradores de vivienda de obra nueva que no disponen de aval o seguro individual y que, como antes, tendrán que recurrir a la vía judicial para recuperar su dinero».

También se continúan sin fijar los mecanismos legales que aseguren al comprador que se constituirá el seguro de caución o se le entregará el aval individual. De hecho, «tan sólo se fija una sanción en materia de consumo que, a lo sumo, penalizará al promotor con hasta el 25% de las cantidades cuya devolución debían ser aseguradas», según fuentes de este despacho.

Asimismo, se establece un plazo de caducidad del aval, concretamente dos años desde el incumplimiento del promotor de la obligación garantizada sin que éste haya sido requerido por el comprador para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades entregadas. En la anterior ley, se permitía la reclamación una vez que el promotor no entregaba la vivienda dentro del plazo al que se había comprometido el contrato privado de compraventa.

que en 2016. El 2017 puede ser el año en que se empiece a aplicar el denominado *Euribor Plus*, que viene a actualizar la manera en que se determina su cálculo el actual *Euribor*.

Apenas se sabe nada de cómo influirá a las hipotecas vigentes referenciadas a este índice, y a las nuevas que se suscriban. El Observatorio cree que 2017 será el año en que vuelva a crecer el saldo vivo hipotecario, porque la nueva producción de hipotecas será mayor que las amortizaciones. Y como consecuencia de ello, además del factor de las buenas expectativas en el empleo, seguirá reduciéndose la tasa de morosidad.

# Año 2017: más hipotecas aunque más caras

La banca seguirá apostando por los préstamos a tipo fijo para amortiguar la ausencia de cláusulas suelo

E. A. ALICANTE

El año que ha comenzado traerá novedades significativas en el mercado hipotecario que afectarán muy directamente a quienes deseen contratar un préstamo para compra de vivienda a lo largo de los próximos 12 meses, según las estimaciones del Observatorio de la Financiación Familiar de la Agencia Negociadora de Productos Bancarios. Dentro de los escenarios menos esperados pero más

trascendentes, destaca la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que decreta la retroactividad total de la devolución a las clientes de las llamadas cláusulas suelo por parte de aquellas entidades que las habían estado aplicando.

Dentro de un marco expansivo en la política de concesión de hipotecas, el Observatorio de la Financiación Familiar de Agencia Negociadora estima que los bancos se-

guirán apostando por la de tipo fijo que, de entrada, ya amortigua el efecto de la no existencia de las cláusulas suelo y que, además, permite unos rendimientos superiores

**-0,08%**  
Es el nivel al que ha cerrado el año el Euribor, su mínimo histórico

por margen financiero, en un escenario de tipos de interés bajos que se prolonga desde hace dos años y que hacen del tipo variable un negocio poco rentable para las entidades.

Sin embargo, los tipos en la oferta de hipotecas a tipo fijo serán mayores. Ya ahora son más altos que hace sólo dos meses, y la tendencia es a un ascenso no muy significativo, pero sí sostenido. Más hipotecas, pero serán más caras