



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

BANCARIO. El Tribunal Supremo abre un nuevo frente a la banca en defensa de los ciudadanos que pusieron dinero para una casa que nunca recibieron. El Supremo ordena a los bancos a pagar por ello. Visitamos las promociones fantasma que amenazan a la banca. Solo una telaraña frena el acceso al chalé piloto de Trampolin Hills Golf Resort. Es una casa de dos alturas pintada de rojo bautizada como Triana. "Un pequeño paraíso para usted y su familia", decía la publicidad de la constructora, hoy en quiebra. Solo quedan cuatro chalés de colores desvencijados, un edificio en ruinas que albergaba las oficinas de la promotora y dos esqueletos -solo dos- de las 2.573 viviendas previstas. A unos kilómetros está Campos del Río, un pueblo de 2.100 habitantes en el interior de Murcia. Alrededor solo hay polvo. Polvo, algún cultivo y los restos de Trampolin Hills. "Ahora creo que lo llamaban Trampolin por las trampas que había", se ríe entre los escombros Horacio Rodera. No ha perdido las ganas de bromear. Aunque tendría motivos: "Aquí enterré 24.000 euros para una casa y solo hay ruinas, pero ahora veo la luz", añade en relación a la sentencia del Supremo con la que puede recuperar el dinero que entregó al banco.

La historia de Horacio es la de España en los felices 2000. Este leonés de 57 años -"aunque parezco más joven por la estatura", avisa- regenta los bares del Estadio Rico Pérez de Alicante. Cuando el Hércules triunfaba en Primera jaleado por la burbuja inmobiliaria su caja rugía. No tanto como en 1983, cuando en el concierto de Miguel Ríos en el estadio hizo 11 millones de pesetas de caja, pero rugía. Así que en 2006 decidió invertir en esta promoción. Nada podía salir mal. Sobre plano dio 24.000 euros. Era el 11 de julio de 2006. "Pagué con un talón. Menos mal, hubo gente que dio el dinero en b y no puede reclamar ahora", explica con sinceridad. Quería jugar algo al golf y pasar temporadas aquí ya que su mujer es de Murcia. Pero sobre todo era una inversión. No podía fallar. Pero falló.

Trampolin Hills vendió 1.700 viviendas y recibió 53,5 millones a cuenta. Hoy solo hay escombros. Y según el Supremo la banca también es responsable Horacio pasea entre las ruinas haciendo fotos con el móvil. No había vuelto hasta hoy. "Ese edificio parece de las imágenes que vemos de Siria o por ahí, y eso debía de ser un depósito de agua". El poco cobre y los cristales que había han desaparecido. Las palmeras que debían recibir al visitante se pudren al sol, algunas quebradas por la mitad. "Nadie se las ha llevado. Igual es que tiene mucho trabajo, pero esas palmeras valen dinero", razona Horacio, siempre con mentalidad de empresario. Ahora parece relajado, pero dice que lo pasó mal. "¿Qué voy a hacer, perder el humor y amargarme? Eso no, pero sí que me sentí gilipollas cuando me di cuenta de que eso no iba".

Y eso que con la perspectiva del tiempo Trampolin Hills era, objetivamente, un delirio. Su promotor, Antonio Martínez, era un melonero sin experiencia en la construcción y ni tenía todos los permisos necesario. Aun así, en 2009 aún mantenía que iba a invertir 350 millones para construir un hotel, centros comerciales y un campo de golf alrededor de la megaurbanización. Es cierto que otras aventuras igual de extravagantes de la zona habían prosperado en años anteriores. Pero Martínez llegaba tarde y la burbuja le estalló en las manos.

Pese a todo la venta no comenzó mal. Según un informe de los administradores concursales de su empresa, llegó a vender 1.700 viviendas y tenía 150 reservas. "Merece la pena destacarse la financiación obtenida mediante anticipos de clientes por compra venta de viviendas reflejadas reflejada contablemente que a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 53,5 millones", añade el informe.

"¿Dónde está ese dinero?". Por esa vía uno puede ver la satisfacción de verlo en prisión -ya pasó un tiempo en la cárcel y salió bajo fianza a la espera de juicio-. Pero Guadalupe y otros abogados especializados añadieron en sus

demandas a la banca que había recibido el dinero. En este caso iban contra La Caixa y Cajamar.

Argumentaban que una ley de 1968 protegía al consumidor y obligaba al banco a garantizar que el dinero entregado a cuenta para viviendas sobre plano se dedicaba efectivamente a la promoción y que lo tenían avalado. Sin embargo, explica Sánchez, La Caixa y Cajamar solo avalaron seis millones de los 53,5 que dieron los compradores. El Supremo acaba de fallar en otro caso en una urbanización de Valencia que la ley efectivamente obliga a la banca y no solo al promotor, pero el camino ha sido duro. "Cuando en 2007 planteábamos esta ley nos tachaban de locos, no había jurisprudencia", cuenta Guadalupe, que delante del ordenador desgrana un catálogo de irregularidades de la banca difícil de digerir. Una de las entidades, explica, tenía dos cuentas abiertas para la promoción: una avalada, como marca la ley, y otra sin aval. "Pues la mayor parte del dinero lo ingresaban en la no avalada y luego se lavan las manos", cuenta mientras recita de memoria los números de cada cuenta.

Hasta ahora, los tribunales emitían sentencias dispares sobre la responsabilidad de la banca. Pero después del fallo del Supremo del pasado 21 de diciembre el sector espera una catarata de fallos contra los bancos. Guadalupe lleva el caso de Horacio, que 10 años después de dar en dinero sonríe gracias a la sentencia del Supremo. Sabe que no es papel mojado. Un fallo similar hizo que le quitaran la cláusula suelo de su hipoteca y ahora espera a recuperar lo invertido. Rodrigo Alegre Coordinador de Grupo Lawyer, que defiende a 300 afectados de Trampolin Hills, también cree que vendrán más sentencias: "La Caixa es responsable también de lo que ocurrió".

No hay una estimación fiable de cuánto dinero estamos hablando. "Los bancos no lo tienen provisionado porque es imposible de calcular". No hay que ir muy

lejos para ver que el roto es considerable. A solo unos kilómetros de su despacho, en El Pinet, está una promoción que la alicantina San José, hoy quebrada, dejó a medio tras recibir 26,41 millones a cuenta. Se anunciaba como "paraíso de playas, aves y fauna" y es una sucesión de esqueletos.

No está mal. Pero 100 kilómetros al norte, en Jumilla (Murcia), la misma promotora cogió más del doble de dinero. A la entrada del pueblo recibió 57,44 millones a cuenta, según un informe de los administradores concursales. Buena parte procedía de compradores británicos. Pretendían construir Santa Ana del Monte, una megaurbanización que puede competir con Trampolin Hills. Iban a ser 3.173 viviendas, de las que se llegaron a vender 1.410, por las que habría recibido 201,17 millones. Eso, en una zona tan fría del interior de Murcia que algunos de sus vecinos se refieren a ella en broma como "la Siberia murciana". Quizá para paliarlo las casas tenían nombres cálidos: tulipán, azahar, jazmín...

Michael Cunningham es un funcionario de prisiones irlandés de 58 años ya jubilado. Hace más de una década comenzó a pasar temporadas en España. Buscaba junto a su esposa, Pauline, un lugar en el que retirarse durante su jubilación. Tras muchos buscar eligieron Jumilla. "Nos recordaba a Francia, con los viñedos. Somos irlandeses, así que el frío no nos asusta, y pensamos que en verano no sería tan caluroso como en la costa", explica Pauline.

En 2006 dieron unos 60.000 euros de entrada de una vivienda, la mitad del precio final. Entregaron todos sus ahorros. "Tuve que hacer muchas horas extra para ahorrar ese dinero, a veces trabajaba hasta la madrugada y volvía a entrar solo unas horas después", cuenta Michael con un cerrado acento irlandés. Se informaron y creyeron que todo estaba en orden. "Vimos que San José era una gran constructora, las carreteras estaban asfaltadas y todo se

hacía con el banco. Por aquí iba el campo de golf", y señala al campo. Han accedido a volver al lugar que tantos disgustos les dio. Alrededor de Michael solo hay algunos cimientos y hierros que nacen de bloques de cemento. La antigua oficina no ha sido saqueada y la valla está cuidada. Sorprendentemente quedan grúas en pie. De Santa Ana del Monte queda el cártel.

En 2013, el Tribunal Superior de justicia de Murcia dio la razón a un pastor de los alrededores y anuló la urbanización, pero en la práctica el proyecto llevaba años muerto. Dos años después de recibir el dinero de Michael y su esposa la promotora quebró. Los Cunningham comenzaron entonces una dura batalla contra todos. Se unieron a un grupo de compradores británicos y para recuperar el dinero demandaron a San José. Pero al BBVA, Banco Pastor (hoy del Popular), y la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana. Argumentaban que todas esas entidades debían haber garantizado que el dinero entregado a cuenta estaba seguro.

Los años pasaron mientras Michael aprendía el complejo y lento sistema judicial español. "Hubo muchos altibajos. A veces veíamos que recuperaríamos el dinero y luego nos hundíamos". En abril de 2015 perdieron en primera instancia, pero defendidos por Guadalupe Sánchez recurrieron a la Audiencia de Valencia. Para entonces ya contaban con la primera ayuda del Supremo, que en septiembre pasado dio la razón a unos compradores de la misma promoción con los mismos contratos. En noviembre ganaron en sentencia firme. Los bancos debían devolverle 66.000 euros más el interés legal del dinero. "Estábamos en la cocina cuando nos dijeron que habíamos ganado. Nos quedamos sentados hora y media sin hablar. Llevábamos diez años peleando para recuperar nuestros ahorros. Han sido diez años duros pero lo hemos conseguido", rememora Michael.

Pauline recuerda a aquellos que en este tiempo han fallecido. "Había mucha gente mayor que compró. Nosotros hemos vivido para recuperar el dinero pero me temo que muchos no". Cuenta que hubo gente que hipotecó su casa en su país para comprar la de aquí y se quedó sin nada. Sacude la cabeza y se hace el silencio. Sopla el viento frío de Jumilla entre los escombros. Un pastor alemán cruza furtivo al fondo.

Pese a esta traumática experiencia Michael nunca perdió la fe en España ni abandonó el país. "Nunca, nunca. Cuando alguien hablaba mal de España le cortaba. Lo que nos había pasado no tenía nada que ver con la gente de aquí. He recuperado lo que pagué por esta ruina. Siempre creí que España era serio". La prueba es que a los pocos días de recibir la sentencia compraron la casita en la que ahora viven en San Fulgencio, un pequeño y tranquilo con muchos británicos en la costa de Alicante. "Esta será la última vez que vengamos aquí, salvo que mis hijos quieran verlo en persona", cuenta Michael al despedirse del lugar que tantos disgustos le dio.

Su problema está a punto de terminar. Ahora empieza el de los bancos. Y no es menor. En las tres promociones vistas por este diario en un día suman entregas a cuenta por más de 130 millones de euros. Sume cada esqueleto que vea en la carretera. Los bancos creían haber superado la burbuja inmobiliaria, saneado sus balances en algunos casos con ayuda de miles de millones de dinero público y entregado los escombros del ladrillo al banco malo. Pensaban que lo peor había pasado. Pero el estallido fue tan brutal que dejó muchos fantasmas en forma de escombros por media España. Y los fantasmas siempre vuelven.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







