

El Supremo obliga a la banca a devolver millones sepultados en promociones fallidas a los compradores perjudicados. El Tribunal abre un nuevo frente judicial contra las entidades bancarias. Una ley de 1968 recién derogada les obligaba a vigilar los fondos que los compradores daban a constructores

El Tribunal Supremo ha asestado un nuevo golpe al sistema bancario español. En una sentencia del 21 de diciembre pasado, el alto tribunal sienta jurisprudencia y ordena a los bancos a devolver el dinero adelantado por clientes a promotores para viviendas que no se construyeron. Así que la banca responderá por miles de urbanizaciones fantasma, especialmente en el litoral y muchas vendidas a compradores británicos. La clave está en una ley de 1968, aprobada después de un escándalo que dejó a 10.000 personas sin casa en Madrid, y que obligaba a los bancos a tener avalada la cantidad entregada a cuenta para la vivienda, algo que incumplieron masivamente durante la burbuja. El fallo ha corrido como la pólvora entre los despachos especializados porque fija una doctrina dura con la banca, y los departamentos de riesgos de los bancos echan humo intentando cuantificar su impacto. La ley ha estado vigente hasta el pasado 1 de enero, cuando entró en vigor la reforma del PP que rebajaba las condiciones para la banca.

En junio de 2004, una vecina de Valencia hizo lo que tantos otros españoles: dio la entrada para una casa. Iba a ser un adosado en Dénia (Alicante), bajo el Montgó y cerca del casco urbano. La urbanización tenía 94 casas, entre apartamentos, chalés y adosados, y estaba impulsado por el alemán Hermann Schmitz en la promotora Berliner Bau Project La Siesta, (explotaba en el nombre el prestigio de ser alemán). El 25 de junio de ese año, la compradora dio la primera entrada a cuenta y los meses siguientes llegó a ingresar en la cuenta de la CAM de la promoción 38.400,55 euros. Recuerden que entonces los pisos nunca bajaban y España jugaba la Champions League de la economía. Según el contrato, las casas debían estar listas en dos años.

La CAM, ahora del Sabadell, debe indemnizar a una propietaria que pagó y nunca recibió su casa en Dénia

La promoción fue sufriendo demoras y en septiembre de 2007, cuando debía estar más que lista, el promotor alemán envió una carta a los dueños: "Nos complacemos en comunicarle con la presente que las obras se iniciarán esta semana". Tres años después, cuando la burbuja estallaba y el Gobierno vendía que era un aterrizaje suave, no estaban terminadas ni las obras de urbanización. Las casas se estaban esfumando y con ellas los ahorros de decenas de familias. Nuestra compradora demandó a la CAM y a la promotora Berliner Bau Project La Siesta, que por entonces se había esfumado. Ni compareció en el juicio.

Lo normal entre los compradores que se quedaron sin vivienda por el estallido de la burbuja era ir en los tribunales contra el promotor. Pero esperar recuperar el dinero de un empresario quebrado y sin más activos que esqueletos de hormigón es casi imposible, por muy buena fe que tenga el administrador concursal.

La abogada esgrimía la ley "sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas". Se trata de un conciso texto legal -dos páginas y siete artículos de escritura clara, con puntos y seguidos en lugar de eternas subordinadas- con el que el régimen franquista quiso proteger a los compradores de viviendas. La ley nació un año después del escándalo Nueva Esperanza. La quiebra de Construcciones Nueva Esperanza dejó a 10.615 familias sin el piso por el que habían pagado 105,89 millones de pesetas de la época. Así que el régimen franquista estableció una serie de protecciones al consumidor. Obligaba al banco a tener una serie de avales y garantías para que la entrada de una vivienda se destinase a la construcción y siempre estuviese garantizada si el promotor quebraba. Entre otras cosas, fijaba que el dinero debía ir a una cuenta especial, siempre avalada. Juan Vidal defiende la ley: "Tiene de bueno que no necesita ser extensa para dejar clara la defensa de la parte más débil, el consumidor de vivienda en plano". Al ser concisa, añade, "no da apenas pie a interpretaciones contradictorias".

La promoción Trampolin Hills (Murcia) atrapó a 1.500 clientes que adelantaron 52 millones. (Julia Schulz-Dornburg. Ruinas Modernas, una Topografía del Lucro)

Pero con la burbuja inmobiliaria que llegó 30 años después, esas cauciones se fueron olvidando. Los avales exigidos por la ley encarecían la promoción y, además, como las casas se vendían sobre plano y se recompraban otra vez, nadie temía que fuera a ser necesaria. La ley franquista, que nunca fue derogada, dormía en un cajón sin apenas uso. Pero solo estaba en letargo.

Al recibir la demanda, la CAM argumentó que no pintaba nada en el procedimiento, que era un tercero ajeno al pacto entre los compradores y la promotora, y que si el dinero ya no estaba no era su problema. La jueza Marisa Fayos Bonell, titular del juzgado 5 de Dénia, rechazó su pretensión el 9 de noviembre de 2011: "Si la CAM avaló las obras de urbanización y la promoción, hemos de concluir que la entidad crediticia era sabedora del deber de ingreso de los pagos de los compradores en una cuenta especial, extremo que debió indicar al promotor, y en todo caso, exigirle la presentación de aval o seguro que garantizase la devolución de dichos ingresos, no pudiendo ahora alegar que era un tercero y que solo se le pidió que avalara las obras de urbanización", señala el fallo. Condenó a la caja a devolver el dinero más el 4% de interés anual.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

En los últimos años ha habido una serie de sentencias como esta, aunque otras iban en sentido contrario. Los bancos, que con los primeros fallos en contra pagaban para evitar jurisprudencia de instancias superiores, empezaron a recurrir después para evitar el efecto llamada. La CAM llevó el caso a la Audiencia Provincial y ahí le dieron la razón. Según esa sentencia, quien debía garantizar el dinero era el promotor, no la CAM. "La propia ley [de 1968], como el Tribunal Supremo, consideran que la obligación de garantizar la devolución de las cantidades entregadas antes de la construcción o durante ella, más el interés legal, corresponde al promotor mediante aval o seguro", falló la sección sexta de la Audiencia de Alicante el 4 de julio de 2012.

Los bancos no son "terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor" de promociones inmobiliarias

Es una vía complicada que rara vez prospera. Pero esta vez hubo bingo. El pasado 21 de diciembre, la sala primera del Tribunal Supremo corrigió a la Audiencia y condenó al banco (la promotora hacía tiempo que había volado del procedimiento por la vía de no aparecer). Señaló que la ley de 1968 desmiente que los bancos sean "terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de exigir". Condena a la CAM a devolver el dinero más intereses y costas.

La sala ya había dictado tres sentencias en 2015 que abonaban el camino, pero ninguna tan clara como esta. En este fallo, del que fue ponente Francisco Marín Castán, presidente de la sala Civil del Supremo, fija además "la siguiente doctrina jurisprudencial": "En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968, las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad".

El fallo ha corrido por los despachos y la Audiencia de Valencia ya la ha aplicado, como publicó el diario 'Levante'. La abogada que ganó el caso en el alto tribunal se muestra muy contenta con abrir la puerta a miles de reclamaciones. Otros despachos especializados explican que esto puede suponer lo mismo que la sentencia del Supremo que declaró que en la salida a bolsa de Bankia en 2011 hubo engaño a los particulares. Es imposible calcular

el impacto en las cuentas de resultados, pero en la costa hay resorts enormes que atraparon a miles de inversores, muchos de ellos británicos.

"Es un tema muy importante. En la práctica, esto supone que los acreedores ordinarios que dieron dinero a cuenta para una vivienda a cualquiera de las promotoras en liquidación pueden ahora salirse del concurso y reclamárselo al banco", señalan fuentes del sector jurídico.

Bankia y otras entidades ya fueron condenadas, pero el nuevo fallo abre la puerta a miles de reclamaciones

Guadalupe Sánchez, abogada de GM Legal Experts, cuenta que viaja a Reino Unido con frecuencia a reunir clientes. "Es un gran frente abierto para la banca", resume. En un caso como el de Trampolin Hills (Campos del Río, Murcia), un resort de 2.573 viviendas que no llegó a construirse, los compradores entregaron a cuenta 53,5 millones y los avales establecidos por La Caixa solo cubrían seis. Así que si hay una cascada de sentencias, podría tener que responder por todo. Ya hay compradores que han ganado en Trampolin, pero hay miles de afectados. Cualquiera que haya viajado por la costa mediterráneo y visto los esqueletos de resorts a medio construir se puede hacer una idea de la magnitud de las implicaciones que trae esta jurisprudencia.

La abogada Guadalupe Sánchez da otra vertiente de la complejidad del caso. Muchos de estos desmanes se produjeron con cajas de ahorro, pero después fueron absorbidas por bancos. Son estos los que ahora tendrán que responder por eso, aunque no lo previeron cuando las compraron. En el caso de la urbanización de Dénia, deberá pagar el Sabadell, que se quedó con la CAM por un euro después de que la caja hubiera recibido 5.249 millones en ayudas públicas. Un portavoz de Sabadell admite que el caso está sobre la mesa y que hasta ahora tenían pleitos en los que ganaban y otros en los que perdían. Es previsible que la banca busque acuerdos con los compradores para ahorrarse las costas judiciales y el interés del dinero. Bankia ha sido condenada por el Golden Sun Beach Resort de San Juan de los Terreros (Almería). (Julia Schulz-Dornburg. 'Ruinas modernas, una topografía de lucro', Ámbit 2012)

Hay sentencias anteriores a la del Supremo en esa dirección, como la de un juzgado de Torrevieja (Alicante) que ha dado la razón a Guadalupe Sánchez y ha condenado a Bankia a pagar unos 800.000 euros (medio millón que entregaron los clientes, más intereses y costas) por la promoción Golden Sun Golf Resort (en San Juan de los Terreros, Almería). La promoción, una especie de torre de babel en mitad de la nada, formó parte del libro 'Ruinas modernas, una topografía del lucro' (editorial Ámbit, 2012), de la arquitecto Julia Schulz-Dornburg, que documentó de forma espectacular los desmanes de la burbuja.



Muchas de estas ruinas forman parte del banco malo, la Sareb, pero la paradoja es que se quedó los esqueletos de ladrillos, pero no esos pleitos por el dinero que entregaron los clientes.

La jurisprudencia del Supremo, que en el fallo destaca que sea una ley preconstitucional la que fija ese "enérgico e imperativo sistema protector de los compradores", abre la puerta a miles de clientes. Pero para el futuro, ese camino será más difícil de transitar. El 1 de enero de 2016 entró en vigor una ley aprobada por el PP en julio pasado que deroga la norma de 1968. En una ley sobre "ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras", rebajó los requisitos para que el banco responda en caso de que la casa no se construya. Por ejemplo, el banco solo responderá si la promoción tiene licencia de obra, cuando hasta ahora muchas de las promociones comenzaban a recibir dinero antes incluso de tener ese permiso. Además, rebaja el plazo para reclamar el dinero. En la próxima burbuja, los consumidores no tendrán el sistema de protección de los años sesenta.





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





