

VIVIENDAS NO ENTREGADAS. RESPONSABILIDAD BANCARIA POR LAS CANTIDADES ABONADAS POR LOS COMPRADORES.

El Tribunal Supremo ha emitido una Sentencia de 21 de Diciembre de 2015 en la que fija la siguiente doctrina jurisprudencial que debe ser seguida por el resto de Tribunales españoles:

1.- Estamos en el caso de compraventas de vivienda habitual o segunda vivienda, adquiridas tanto por personas físicas como por personas jurídicas. Quedan excluidas las viviendas de protección oficial.

2.- Deben haberse entregado cantidades a cuenta del precio antes de su edificación o durante la misma.

4.- Deben haberse ingresado cantidades a cuenta del precio en una cuenta del promotor.

5.- En caso de no entregarse la vivienda y rescindirse el contrato de compraventa la entidad bancaria será responsable de la devolución de dichas cantidades si no exigió al promotor la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía.

Es decir, nos hallamos en nuestro país ante muchas promociones fracasadas, algunas a medio construir y otras sin haberse iniciado siquiera la construcción, de viviendas que fueron vendidas sobre plano a los compradores y generaron entregas a cuenta del precio que fueron depositándose en la cuenta bancaria designada por el promotor.

Al no poderse producir la entrega de la vivienda llegado el plazo, debido fundamentalmente a la gran crisis inmobiliaria y financiera experimentada en el sector, el resultado para los compradores ha sido perder la propiedad adquirida y el dinero entregado a cuenta, ante la falta de solvencia del promotor (concursos de acreedores, etc.) y no haberse establecido por la entidad bancaria las garantías que establecía la Ley.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo establece la obligación de las entidades bancarias de responder por las cantidades entregadas a cuenta en el supuesto descrito.

En Enero de 2016 la Ley de 1968 que fundamenta estas reclamaciones ha sido derogada. En consecuencia, las compraventas realizadas con anterioridad y que cumplan los requisitos apuntados podrán ser rescindidas e iniciarse una reclamación de las entregas a cuenta ingresadas contra la entidad bancaria, a cuyo fin podrán contactar con nuestro Despacho para obtener de forma gratuita el estudio de la viabilidad de su reclamación y presupuesto de la misma.

María José Almodóvar Melendo y Luis Antonio Cores Castro (Abogados)

www.acylabogados.com