

# Llegan las primeras indemnizaciones por el retraso en el inicio de la obra

Un juzgado condena a una aseguradora a devolver a unos británicos lo que pagaron, más intereses, por unas viviendas en Estepona que sufrieron una demora en el comienzo de las obras. Hasta ahora sólo se reclamaba por el retraso en la entrega.

Mercedes Serraller. Madrid

Los afectados por el retraso en el inicio de las obras de su vivienda pueden reclamar que les devuelvan las cantidades entregadas más los intereses legales. Así lo entiende el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona, que ha condenado a la aseguradora Vitalicio Seguros a devolver dinero e intereses a los compradores de varios inmuebles en Estepona (Málaga). Este auto es pionero ya que, si bien las demandas por la demora en la entrega de las viviendas son habituales, en esta ocasión, el fallo se produce por retrasos en el inicio.

Las cantidades obtenidas por los demandantes son bastante cuantiosas y oscilan entre los 70.000 y 276.000 euros. Este caso puede sentar precedente, de manera que aquellas personas perjudicadas por el retraso en el inicio de sus obras puedan recuperar su dinero. Según Dimas Cuesta, socio de Lexland Abogados en Marbella, "para reclamar únicamente deben aportar la póliza de seguro y un documento fehaciente que acredite el no inicio de la obra dentro del plazo convenido".

Los hechos a los que se refiere el auto atañen a unos ciudadanos británicos que compraron una vivienda en la Promoción Valle Romano de Estepona que promovía Comercio del Estrecho. Los inmuebles, que se ofrecían a través de un intermediario a socios y empleados de clubes de la liga de fútbol británica, sufrieron



**Las cantidades obtenidas por los demandantes oscilan entre los 70.000 y 276.000 euros**

un retraso de 12 meses en el inicio de sus obras, aunque, según Lexland, "no es necesario que la demora sea tan extensa para poder iniciar el proceso".

Los compradores firmaron un contrato en el que se especificaba una fecha de inicio de las obras en la primavera de 2007. Sin embargo, la parte demandante ha aportado documentos en los que se de-

## Efectos de la crisis en las estrategias de defensa

La crisis agudiza las estrategias de defensa. El que un gran número de personas dejen de pagar las cuotas de sus hipotecas conduce a un incremento de los procedimientos judiciales instados principalmente por entidades financieras para la ejecución de la garantía hipotecaria. Pero también es posible iniciar un procedimiento de ejecución ordinario, no tan rápido y ágil, dirigido contra todos los bienes del deudor con el fin de embargarlos y subastarlos. Dos autos han admitido que un acreedor se dirija en un mismo procedimiento judicial contra la finca hipotecada, siguiendo los trámites del juicio hipotecario y, a la vez, que se embarguen otros bienes del deudor hipotecario y, si los hay, de otros deudores como los fiadores—ver EXPANSIÓN del pasado 23 de abril—.

muestra que el desbroce y limpieza de la parcela no se produjo hasta junio de 2008, esto es, doce meses más tarde.

La aseguradora interpuso varias cuestiones prejudiciales y se opuso al auto de ejecución.

La resolución judicial da respuesta así a una situación que empieza a ser habitual en el sector, como es el retraso en

el inicio de la construcción de pisos, origen también de muchas de las reclamaciones en materia de vivienda que llegan a las asociaciones de consumidores.

Durante el boom inmobiliario eran habituales las demandas por el retraso de finalización de las obras, pero la crisis ha recuperado la posibilidad, prevista en la ley, pero no explorada, de reclamar por la demora en el inicio. Todo ello, en el caso de ciudadanos que compraron pisos por un valor un 25% superior al que pagarían hoy.

Los afectados se dirigieron primero a la promotora para que les devolviera lo que pagaron—en torno al 20% del precio total— más intereses y, al no obtener respuesta, demandaron a la aseguradora. Sin embargo, no han pedido daños y perjuicios ya que, a diferencia de cuando se produce el retraso en la entrega, no podían alegar *lucro cesante* por demora en el disfrute del inmueble.

Las pólizas de afianzamiento se rigen por la Ley 57/1968 de 27 de julio reguladora de las percepciones de cantidades entregadas a cuenta por los compradores. A su vez, las pólizas ejecutadas son un contrato de caución definido por el artículo 68 de la Ley de Contrato de Seguro de 1980 que establece que el asegurador se obliga, en caso de incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales, a indemnizar

al asegurado a título de resarcimiento o penalidad, los daños patrimoniales sufridos, dentro de los límites establecidos por la ley o contrato.

Para hacer efectiva esta garantía, se impone al promotor la obligación de constituir el seguro de caución y, para aquellos casos en los que no se haga efectiva la garantía de forma voluntaria, el artículo 3 de la Ley 57/68 prevé que sirva como título ejecutivo, la póliza junto al documento que acredite la no iniciación de las obras: "Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin

que uno u otra hayan tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el 6% del interés anual, o conceder al cedente prórroga...".

De esta forma, concluye el auto: "El contrato de seguro o el aval unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo [...] para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho".

 Expansion.com

Consulte el auto completo en [www.expansion.com](http://www.expansion.com)

LA OPINIÓN DEL EXPERTO DIMAS CUESTA MONTEJANO Socio de Lexland Abogados. Departamento Mercantil e Inmobiliario

## Garantías de la ley ejecutables por demora

Los procedimientos ejecutivos basados en las pólizas de seguros o avales bancarios de la Ley 57/1968, junto al documento fehaciente que demostrase el retraso en la entrega, han proliferado siempre en épocas de crisis. La demanda ejecutiva que planteamos en defensa de nuestros clientes inversores supone una novedad al estar basada no en un documento que acredite el retraso en la entrega, al no ha-

berse superado aún esta fecha, sino el retraso en el comienzo de la obra.

Las disposiciones de la Ley 57/1968 de carácter tuitivo no tienen carácter dispositivo estableciéndose en el artículo 7 "los derechos que la presente Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables". Por tanto, esta u otras cláusulas que pudieran contravenir lo dispuesto imperativamente en la Ley

57/1968 resultan nulas de pleno derecho, nulidad que resultará apreciable por los Tribunales de oficio.

Por otro lado, la resolución confirma que la Ley 57/1968 expresa y claramente sanciona que la expiración del plazo de iniciación de las obras sin que esta hubiese tenido lugar faculta por sí mismo suficientemente al cesionario para que pueda optar por la rescisión del contrato. Debe enten-

derse que la Ley expresamente prohíbe condicionar la operatividad de las garantías y fuerza ejecutiva del título establecido tuitivamente a beneficio del cesionario sin que pueda entrarse a valorar la esencialidad del incumplimiento ni el fin primordial del contrato, cuestiones extrañas a un procedimiento ejecutivo.

Siendo esto una acción contemplada en el artículo 3 de la Ley 57/1968 que estable-

ce su carácter tuitivo e imperativo por encima de los cláusulados de las pólizas y avales entregados dentro del ámbito objetivo de la Ley, desde un punto de vista técnico parecen plantearse dificultades a efectos de prueba más que doctrinales.

No obstante, esta resolución sorprenderá a varios promotores y garantes que fijaron contractualmente la fecha de comienzo de obra sin

tener en cuenta esta vía de ejecución de las garantías entregadas.

En este sentido, ha sido frecuente entregar garantías que al momento de ser emitidas ya resultaban exigibles, lo que obviamente sólo puede considerarse como un error de apreciación de la verdadera naturaleza jurídica y ejecutabilidad de las garantías por parte del promotor como del garante.