BOOK DE PRENSA

LEXLAND ABOGADOS

Fecha: 26 OCTUBRE 2009

Medio: WWW.EXPANSIÓN.COM **Sección: JURÍDICO / FISCALIA**

Temática: "LLEGAN LAS PRIMERAS INDEMNIZACIONES POR EL RETRASO EN EL INICIO DE LA OBRA".

Expansión.com JURÍDICO

Los despachos no quieren juicios laborales por las tardes

Las ventas de carteras de reaseguro están sujetas a IVA

Madrid pasa el testigo a Sevilla

Sagardoy Abogados nombra socio a Román Gil

Sánchez Bustamante ficha por Garayar tras dejar Fenosa

Un error del decano obliga a anular el referéndum de los Registradores

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

Los residentes deberán pagar el IBI de los aparcamientos

Gómez-Barreda: "Las grandes operaciones no volverán cuando acabe la crisis"

BOOK DE PRENSA

LEXLAND ABOGADOS

Fecha: 26 OCTUBRE 2009

Medio: WWW.EXPANSIÓN.COM **Sección: JURÍDICO / FISCALIA**

Temática: "LLEGAN LAS PRIMERAS INDEMNIZACIONES POR EL RETRASO EN EL INICIO DE LA OBRA".

Expansión.com JURÍDICO

Martes, 27 de octubre de 2009 | Última actualización 22:59

PORTADA | INVERSIÓN | EMPRESAS | ECONOMÍA | OPINIÓN | MULTIMEDIA | JURÍDICO | FUNCIÓN PÚBLICA | CATALUNYA | EMPRESA Y MUJER | EMPLEO | BLOGS | Foros

Diccionario | Entrevistas | Opinión | Sentencias | Directorio Best Lawyers | Ránking despachos 2009

IBEX 35: 11.578,40 (-0,38) Valores: ABENGOA 19,230 (-0,54%) | ABERTIS 15,380 (+0,20%) | ACCIONA 87,200 (+0,93%) | ACERINOX 14,260 (+0,28%) | ACS 33,730 (-0,03%) |

RSS | Promociones | Registro de usuario | conectar | Servicios | Buscar | en Google | en Hemeroteca

ENCUENTRO DIGITAL ¿Logrará el Ibex recuperar los 12.000 puntos esta semana? Charle con José Ramón Sánchez-Galán, analista financiero

UTILIDADES

Portada > Jurídico

FISCALIA

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

Publicado el 25-10-2009 , por 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 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 demuestra 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".

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.

NOTICIAS RELACIONADAS

Consulte la sentencia

EURIBOR SEMANAL +1,7% 2,1% TAE (a fecha 13/10/2009)

ÚLTIMA HORA

10:00 Enagás señala que podría batir sus objetivos de 2009

10:01 El PNV dice que existe un principio de acuerdo con el PGE para aprobar los presupuestos

10:00 INO se desinfla otro 7,7% tras el descalabro del 18% de ayer

Sólo para nuevos clientes
CUENTA OPEN PLUS SEGURIDAD
Entre en el nuevo circuito
3,10 % TAE*
hasta el 31/01/2010
*1,06% nominal anual. Liquidación mensual de intereses. No admite domiciliaciones.
openbank
Banco del Grupo Santander

Más leídos | comentado | Lo último

1. Diez valores candidatos a una opa de exclusión
2. Telefónica lanzará Movistar como marca única durante esta primavera
3. Los zapatos de Letizia saltan a Nueva York
4. Un canario en la Casa Blanca: Juan Verde será la 'mano derecha' de Obama en la UE
5. "El 'milagro español' se agotó y hay que buscar un modelo alternativo"

Ver lista completa »

FENIX DIRECTO
¡A TODOS DESDE 200 EUROS EUROS!

BOOK DE PRENSA

LEXLAND ABOGADOS

Fecha: 26 OCTUBRE 2009

Medio: WWW.EXPANSIÓN.COM **Sección: JURÍDICO / FISCALIA**

Temática: "LLEGAN LAS PRIMERAS INDEMNIZACIONES POR EL RETRASO EN EL INICIO DE LA OBRA".

Portada > Jurídico

FISCALIA

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

Publicado el 26-10-2009 , por 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 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 demuestra 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".

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.

NOTICIAS RELACIONADAS

Consulte la sentencia