

Promotor: ¿debe avalar las cantidades recibidas a cuenta para la compra de una vivienda tras la reforma de la Ley 20/2015 de 14 de julio?

Inicio / Artículos / Promotor: ¿debe avalar las cantidades recibidas a cuenta para la compra de una vivienda tras la reforma de la Ley 20/2015 de 14 de julio?

◀ Anterior Siguiente ▶



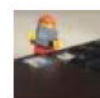
Promotor: ¿debe avalar las cantidades recibidas a cuenta para la compra de una vivienda tras la reforma de la Ley 20/2015 de 14 de julio?



Por **Jesús Bonet Martínez**

Como consecuencia de las últimas sentencias acerca de la responsabilidad de bancos y compañías aseguradoras respecto de las cantidades que compradores de viviendas en fase de proyecto entregaron a cuenta al promotor para la compra de viviendas, que finalmente no se iniciaron o terminaron, consideramos importante realizar un breve recordatorio

Reciente



Protocolo de uso de Nuevas Tecnologías: una herramienta imprescindible en toda empresa

junio 15th, 2016



La financiación de las empresas: un escenario de cambio, una necesidad de adaptación

junio 13th, 2016

"Mi crecimiento como profesional del Derecho y como persona en BONET ABOGADOS ha sido increíble"
junio 9th, 2016

acerca de cuáles son las obligaciones atribuidas a los promotores inmobiliarios y entidades avalistas que se recogen en la Disposición Final Tercera de la *Ley 20/2015, de 14 de Julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras*. Ley que ha derogado definitivamente la que hasta ahora constituía la piedra angular de nuestro ordenamiento jurídico en esta materia, la *Ley 57/68, de 27 de Julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*, al tiempo que ha dotado de mayor contenido en este ámbito a la *Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación*.

Entre las nuevas obligaciones principales, cabe resaltar las siguientes:

a) **Garantizar**, desde la obtención de la licencia de obras, **la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución** suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante **aval solidario** emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, **para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda**.

b) **Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor**, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, **y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas**. Para la apertura de estas cuentas o **depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior**.

c) Suscribir una **póliza individual** de seguro, por cada adquirente.

d) La **suma asegurada** incluirá la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero **desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor**.

e) Será **tomador del seguro el promotor**, a quien le corresponderá el **pago de la prima por todo el periodo de seguro hasta la elevación a escritura pública** del contrato de compraventa.

f) El **asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el promotor**. La falta de pago de la prima por éste, no será, en ningún caso, excepción oponible.

g) La **duración del contrato no podrá ser inferior a la del contrato de compraventa**. En caso de que se conceda **prórroga** para la entrega de las viviendas, **el promotor podrá prorrogar el contrato de seguro mediante el pago de la correspondiente prima**, debiendo informar al asegurado de dicha prórroga.

h) La entidad aseguradora **podrá comprobar** durante la vigencia del contrato, **los documentos y datos del promotor relacionados** con las obligaciones asumidas con los compradores.

i) En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, **el comprador, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor** para la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, **y éste en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá reclamar al asegurador el abono de la indemnización correspondiente**. Igualmente, **el comprador podrá reclamar directamente al asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor**. El asegurador deberá indemnizar al comprador en el plazo de treinta días a contar desde que formule la reclamación.

j) Si el asegurador hubiera abonado al comprador las cantidades entregadas a cuenta, el promotor no podrá vender la vivienda si antes no ha resarcido al asegurador.

Requisitos para la efectiva garantía de un aval:

Para que un aval pueda servir como garantía en este tipo de operaciones, deberá:

1. Mantenerse en vigor hasta la fecha prevista de entrega de la vivienda por el promotor.
2. Transcurrido el plazo de 2 años desde el incumplimiento por el promotor sin que haya sido requerido por el adquirente la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, se producirá la caducidad del aval.

¿QUÉ INFORMACIÓN SE DEBE INCLUIR EN LOS NUEVOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA?

En los nuevos contratos de compraventa de vivienda sobre plano, los promotores deberán:

- **Incluir una cláusula en la que se compromete a la devolución al comprador de la cantidades entregadas a cuenta**, en los casos en que: (i) la **construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos**; y/o (ii) **no se obtenga la cédula de habitabilidad**, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculte la ocupación de la vivienda
- Recoger de **manera expresa la existencia del aval**, así como identificar a la entidad avalista.
- **Designar a la entidad de crédito y la cuenta** a la que el adquirente debe hacer los ingresos de las cantidades a cuenta.
- En el momento de la firma del contrato de compraventa, el **promotor entregará el documento que le acredite la constitución del aval** a su favor.

¿ES POSIBLE PRORROGAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA? ¿Y LA GARANTÍA?

Si la construcción no hubiera llegado a iniciarse o la vivienda no hubiera sido entregada, **el comprador podrá optar por resolver el contrato** y recuperar el dinero entregado, **o bien, conceder una prórroga** al promotor, que **se hará constar en una cláusula adicional del contrato inicialmente otorgado, especificando el nuevo periodo de terminación y entrega.**

¿CÓMO SE DEBE PUBLICITAR LA VENTA DE VIVIENDAS SOBRE PLANO?

En la **publicidad de la promoción de viviendas** con percepción de cantidades a cuenta, será obligatorio **hacer constar que el promotor ajustará su actuación y contratación a los requisitos establecidos en la Ley**, mencionando la entidad aseguradora o avalista garante, así como de la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas.

¿INFRACCIONES Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO?

El incumplimiento de estas obligaciones constituye infracción en materia de consumo, aplicándose lo dispuesto en el régimen sancionador general sobre protección de los consumidores y usuarios previsto en la legislación general y en la normativa autonómica correspondiente, sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

El incumplimiento de la obligación de constituir garantía dará lugar a **una sanción de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada** o la que corresponda según lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas.

Además de lo anterior, se impondrán al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, las infracciones y **sanciones que pudieran corresponder conforme a la legislación específica en materia de ordenación de la edificación.**