La banca no siempre gana

24/11/2018

Ana Belén Sánchez ha abierto el camino para las reclamaciones de todos los vecinos | Jesús Cruces.

La abogada eldense **Ana Belén Sánchez Álvarez** ha ganado un caso frente a una entidad bancaria, al conseguir que el Banco Castilla La Mancha sea declarado "**responsable solidario**" y condenado a devolver a dos compradores de una vivienda en Elda las cantidades entregadas a cuenta en 2007, después de que la promotora Bizmancha se declarase insolvente.

Esta sentencia deja una vía legal abierta para que **las 27 familias que en su día entregaron cantidades a cuenta** por la compra de una vivienda en construcción en la calle Antonio Maura, número 19, de Elda, puedan recuperar sus aportaciones. Después de conocer esta sentencia, **algunos de estos compradores se han puesto en contacto con la abogada**, pero otros tal vez todavía no sepan que pueden recuperar su dinero.

Sánchez explicó que el caso llegó a su despacho en el año 2016, mediante designación del Turno de Oficio. Después de estudiar la documentación y comprobar que los afectados no habían podido recuperar su dinero mediante ejecuciones dirigidas frente a la entidad vendedora, la letrada formuló demanda de reclamación frente a la entidad Caja Castilla La Mancha, actualmente absorbida por el Banco Castilla La Mancha.

Tras un arduo trabajo en equipo de la letrada junto con la procuradora **Cristina Maestre Sanz,** en junio de 2017

fue dictada una primera sentencia favorable por el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Elda. Sentencia que fue posteriormente confirmada en su integridad por la Audiencia Provincial de Alicante al resolver en fase de apelación. Finalmente el pasado 16 de noviembre fue declarado desierto el recurso de casación interpuesto por el BCM ante el Tribunal Supremo. Por tanto, es **una sentencia firme y definitiva** que condena al banco a devolver a dos compradores, Bernardo Campos y Cristian Berra, la cantidad que entregaron a cuenta en 2007, **32.314 euros** más los intereses legales vencidos que ascienden a **14.700 euros** y también el pago de las costas.

Sánchez dirigió su demanda por la vía de la "**responsabilidad solidaria"** tras considerar que había una vía legal que no se había tenido en cuenta y es que "según la ley el banco es responsable en aquellos casos en que los compradores han ingresado en una cuenta especial las cantidades entregadas a cuenta del precio de compra de viviendas en construcción y, sin embargo, no se ha cumplido con la obligación de garantizar dichas cantidades mediante aval o seguro que permita a los compradores recuperar las entregas en caso de que la promoción no llegara a buen fin. En este caso, las cantidades entregadas a cuenta fueron ingresadas en la cuenta especial abierta en la entidad mencionada y ésta debió haberse asegurado de que dichas cantidades estaban garantizadas, pero al no actuar de forma responsable se enfrenta a la obligación de responder solidariamente ante los compradores", apuntó la letrada.

Los hechos ocurrieron en el año 2006 cuando Promociones Bizmancha adquirió un terreno en la calle Antonio Maura e inició la construcción del actual edificio Ideal, compuesto por 27 viviendas familiares, garajes, trasteros y locales. La promoción se vendió íntegramente en 2007 a 27 ahorradores que entregaron cantidades que oscilaban en torno a unos 30.000 euros a cuenta.

Expediente urbanístico

Las viviendas se tenían que haber entregado en el 2009, pero llegada la fecha la promotora no pudo escriturar porque el edificio, aunque prácticamente terminado, incumplía una serie de normas urbanísticas. Más tarde, el Ayuntamiento aprobó una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana y así quedó restaurada la legalidad urbanística de la construcción pero, mientras tanto, el proceso se paralizó más de tres años, de forma que algunos compradores se tuvieron que ir de alquiler al no poder escriturar, y otros a vivir con sus familiares.

Ante este panorama, y tras un periodo de crisis económica, la empresa se encontraba en situación de total insolvencia y sin ningún patrimonio para responder frente a los compradores. La abogada especifica que "**la resolución del contrato implicaba la devolución de las cantidades entregadas a cuenta**, pero al ser la empresa insolvente y tras las oportunas demandas los compradores no consiguieron recuperar nada".

En cuanto a la promotora, cabe mencionar que ante las demandas interpuestas alegó que el incumplimiento del plazo obedeció a **causa fortuita al no obtener la licencia de primera ocupación** por parte del Ayuntamiento, pero según la abogada supuestamente la promotora había incumplido la normativa urbanística ya que había un proyecto de reparcelación en el lugar donde se había construido el edificio, y además dicha parcela no tenía los mismos metros que figuraban en el expediente.

En consecuencia, el Ayuntamiento abrió un **expediente de paralización de obras que duró tres años**.Y para zanjar este asunto aprobó una modificación del PGOU y archivó el expediente para que la promotora terminase la obra. Más tarde, la empresa se declaró insolvente y **el banco se quedó con todas las viviendas** por procedimiento de embargo que, más tarde, ha vendido o alquilado a otras familias, que son **sus actuales ocupantes.**