



Promotoras en concurso de acreedores: 20.000 pisos en el aire

Martinsa Fadesa tiene 11.231 viviendas pendientes de entregar; Tremón supera las 2.000; Habitat ronda las 250 propiedades... ¿Qué opciones tienen los afectados?

E. Gala / C. Ribagorda.

Hace más de dos años compré un piso de la promoción Costa Miño Golf de Martinsa Fadesa. Al ver que las obras se retrasaban más de la cuenta envié un burofax para solicitar la rescisión del contrato y desde entonces no he vuelto a tener noticias", explica José, una de las muchas víctimas de la posible quiebra de Martinsa Fadesa. Su caso pasaría desapercibido si no fuera por que el propio José era antiguo empleado de Martinsa Fadesa, condición que, sin embargo, no le sirvió para percatarse de la situación que atravesaba la compañía en la que había estado trabajando.

"Nunca me imaginé todo esto", explica José, quien a día de hoy, y tras haber desembolsado 27.000 euros, no sabe a ciencia cierta qué pasará con su piso. "A los 40 días de haber enviado el burofax, Martinsa se declaró en suspensión de pagos", añade José, quien asegura que la compañía no se puso en contacto con él a pesar de haber solicitado legalmente dicha rescisión argumentado los retrasos en las fechas de entrega.

"Yo tuve más suerte ya que al ver que Martinsa no respondía a mis cartas decidí contratar a un abogado y me recomendó que solicitara el cobro del aval al banco, no a Martinsa, argumentando el enorme retraso en la fecha de entrega de la vivienda. Al final pude recuperar el dinero y a los pocos meses Martinsa presentó el concurso de acreedores", explica Carlos, otro cliente de Martinsa.

Según la legislación, la inmobiliaria debía haber respondido a los cientos de particulares que quisieron rescindir su contrato legalmente — alegando retrasos o problemas similares reflejados en los contratos— antes de que Martinsa Fadesa suspendiera pagos. Sin embargo, la inmobiliaria, consciente de la situación que se avecinaba, prefirió no contestar a sus clientes, que se encuentran ahora en una situación de incertidumbre ya que no saben cuándo recibirán su casa (en el supuesto de que la reciban) ni en qué momento recuperarán las cantidades entregadas.

Con el agua al cuello

Lo único que está claro es que las suspensiones de pagos de las promotoras inmobiliarias españolas

han puesto en el aire más de 20.000 viviendas y han dejado con el agua al cuello a miles de particulares. En el momento de suspender pagos Martinsa dejó en el aire 11.231 viviendas; Tremón hizo lo propio con 2.000 inmuebles; Habitat con 250; Llanera con 1.500.... y así hasta superar las 20.000 propiedades.

Las posibilidades legales de los afectados son muy reducidas, lo que ha provocado que la mayor parte de los clientes se hayan visto obligados a acudir a abogados y bufetes jurídicos especializados en concursos de acreedores para denunciar a las inmobiliarias por la vía penal. Sin embargo, tanto los jueces como los abogados coinciden al recomendar a los particulares que sigan pagando ya que de lo contrario serán ellos los que infrinjan la ley. Los particulares deberán pagar siempre y cuando la propia inmobiliaria no se haya puesto en contacto con ellos para comunicarles que pueden dejar de pagar. Parece absurdo, pero Martinsa Fadesa ha enviado durante el último mes cientos de cartas a algunos de sus afectados para comunicarles que pueden dejar de pagar, pero les recomienda, eso sí, que guarden el dinero en el banco por si acaso la promotora puede reiniciar la actividad. Los afectados han recibido con indignación las cartas. "La información que recibo es por mis abogados", señala un particular.

Sin concretar fechas

Pero, ¿qué pasa con las casas? En el caso de Martinsa Fadesa, la promotora presidida por Fernando Martín reconoce tener sólo capacidad para construir unos 750 pisos de los 11.231 que quedaron pendientes en el momento en el que suspendió pagos.

Por su parte, Habitat, protagonista de la segunda mayor suspensión de pagos del negocio inmobiliario con una deuda de 2.300 millones, ha prometido construir las 250 viviendas pendientes con el dinero obtenido de la venta de inmuebles. Eso sí, la fecha no está clara.

Pocos días antes de la suspensión de pagos de Habitat, la inmobiliaria Tremón presentó concurso, arrastrando con ella a Aifos. El futuro de sus promociones está en el aire. Los directivos de Tremón no se han pronunciado sobre los 2.000 inmuebles que dejan sin entregar. Su suspensión de pagos arrastró a Aifos, que antes de presentar concurso de acreedores ya acumulaba grandes retrasos en las fechas de entrega de sus promociones.

"Gestionamos las reclamaciones de más de 100 afectados por Aifos. La inmobiliaria acumulaba retrasos que, en algunos casos, llegaban a superar los tres o cuatro años", explica un directivo del despacho Vazquez Abogados, que asegura que los afectados por Aifos tuvieron grandes dificultades para rescindir sus contratos antes de que la inmobiliaria suspendiera pagos. "Aquellos que no hayan podido rescindir sus contratos, ahora sólo pueden acudir a la justicia para demandar a la inmobiliaria por la vía penal. Los abogados recomendados a los particulares que sigan pagando ya que de lo contrario pierden el derecho a recibir lo que han pagado y pasan a convertirse en deudores", explican desde un bufete.

Dificultades para cobrar

Una vez que el particular acude a la justicia y el proceso está en manos de la Administración concursal sólo quedan tres posibles escenarios: por un lado, puede darse la situación de que la promotora pueda entregar una parte de las viviendas o, por el contrario, que las subrogue y sea un tercero quien las construya. Si ninguna de estas dos situaciones se produce, la inmobiliaria está obligada a pagar al cliente, aunque según explican fuentes jurídicas a este periódico, "es muy complicado que el afectado recupere el 100% del dinero entregado".

Una vez que la Administración concursal haya resuelto el caso, pasará a nombrar una lista de

acreedores, que cobrarán según orden de importancia. La Administración central y la Seguridad Social serán los primeros en percibir los pagos, mientras que los particulares figurarán en el último lugar.

“El problema de los particulares no es que cobren los últimos, sino que difícilmente percibirán el 100% de las cantidades entregadas a la inmobiliaria. La Administración concursal está protegiendo el dinero que los particulares están entregando ahora para no perder sus derechos y, obviamente, todo ese dinero les será devuelto una vez que la Administración concursal resuelva el caso. El problema está con el dinero pagado a la inmobiliaria antes de que suspendiera pagos. Los particulares no podrán recuperar más del 70% del dinero entregado a la promotora”, reconoce una abogada que defiende a afectados de Martinsa Fadesa.