

La crisis obliga a la banca a responder por los retrasos en la entrega de pisos

AVALES A PROMOTORAS/ Los concursos de acreedores están retardando el final de las obras y acelerando las peticiones de los compradores de viviendas para que las entidades les devuelvan el dinero anticipado.

María Martínez, Madrid

Los concursos de acreedores de inmobiliarias se multiplican y muchos proyectos tienen dificultades para llegar a término o hacerlo en plazo, con el consiguiente perjuicio para las promotoras y sus clientes, pero también para las entidades financieras. La precaria situación que atraviesan muchas inmobiliarias está incrementando las solicitudes para que bancos y cajas respondan de determinados incumplimientos de contrato por parte de promotoras a las que han prestado respaldo.

En las operaciones de compraventa de vivienda y para salvaguardar los intereses de los compradores, la legislación establece que la inmobiliaria debe transferir al particular un aval bancario. Este respaldo garantiza que, en caso de que la vivienda no se construya o se entregue fuera de plazo, la entidad financiera devolverá al comprador del piso las cantidades que éste anticipó al promotor, más un interés equivalente al precio oficial del dinero.

Estos avales, casi un trámite en los años de bonanza, presentan hoy más riesgo de ejecución. El aumento de los concursos de acreedores en el sector promotor (se han incrementado un 150% en el último año) está retrasando la entrega de muchas viviendas, situación en la también está incidiendo la falta de crédito.

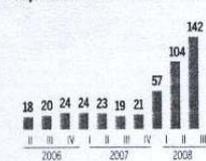
"Hay compañías que no han suspendido pagos, pero que no pueden pagar a sus proveedores. Es normal que al final no construyan las promociones o que esperen un tiempo para hacerlo", indica Abraham Nájera, abogado del despacho CMS Albiñana & Suárez de Lezo.

PROYECTOS INACABADOS

Compañías en dificultades
 En unidades.



Inmobiliarias y empresas de servicios empresariales en concursos de acreedores



Fuente: Banco de España e INE



Morosidad al alza

En porcentaje, incluye bancos y cajas.

Diciembre de 2007

Promotoras ■ 0,53
 Constructoras ■ 0,72

Marzo de 2008

Promotoras ■ 0,92
 Constructoras ■ 1,21

Junio de 2008

Promotoras ■ 1,98
 Constructoras ■ 2,06

Septiembre de 2008

Promotoras ■ 4,57
 Constructoras ■ 3,45

Fuente: Expansión

COMPETENCIA

El presidente del Instituto Oficial de Crédito, Aurelio Martínez, señaló ayer que existe "competencia desleal" cuando las inmobiliarias de las entidades ofrecen viviendas en condiciones mucho más ventajosas que las de mercado.

des financieras que se ha observado en los últimos meses por esta causa, según el último Informe de Reclamaciones del Banco de España.

En el regulador apuntan que desde la segunda parte de 2008 se ha producido un aumento "gradual, aunque no espectacular" de las reclamaciones sobre ejecuciones de este tipo de avales. En éstas no se aprecia una postura generalizada de la banca, que en algunas ocasiones está alegando la existencia de una situación concursal y la conveniencia de alcanzar previamente un acuerdo entre los acreedores, a la hora de demorar la tramitación de la ejecución de la garantía.

Las suspensiones de pagos son, efectivamente, las que presentan más cabos sueltos para las entidades. Los avales

La cantidades adelantadas, en cuentas bancarias separadas

La ley establece que las cantidades que los compradores de viviendas anticipan a las inmobiliarias deben inmovilizarse en cuentas bancarias especiales, separadas del resto de fondos de la compañía. La promotora sólo puede emplear el dinero que recibe de un cliente en la construcción de su propia vivienda. En algunas ocasiones, estos depósitos bancarios son la garantía que las entidades obtienen de las inmobiliarias a la hora de prestarles su aval.

El sector financiero, por tanto, tendría las espaldas cubiertas. Existe el riesgo, sin embargo, de que la promotora ya haya empleado estos fondos para iniciar una promoción que ahora está parada por falta de crédito. Este escenario sólo se produciría en los casos en los que la compañía haya iniciado el proyecto sin haber cerrado previamente su financiación, los menos, según fuentes inmobiliarias.

que la banca concede a particulares y empresas cuentan casi siempre con la garantía de un depósito u otros bienes (ver inf. adjunta) que las entidades reciben en caso de que finalmente tengan que aportar su respaldo. "El aval siempre se analiza como una operación de riesgo y al concederlo tiene que existir un contra-aval", dicen en un banco.

En el aire

Pero cuando una inmobiliaria suspende pagos, la recuperación del contra-aval se complica. En estos casos y siempre que se cumplan los requisitos establecidos, el particular puede ir directamente al banco a reclamar el dinero que le anticipó a la promotora, pero la entidad puede tardar meses o años en recuperar ese importe.

"Si la banca paga diligentemente el aval, después puede tener dificultades para recuperar el importe. Es lógico que busque subterfugios para retrasarlo", dicen fuentes jurídicas. Cuando una empresa entra en situación concursal, las recuperaciones de deuda que cuentan con garantía real se paralizan un año. Y si no existe garantía real, la entidad tiene que esperar a cobrar junto al resto de acreedores ordinarios al final del proceso.

Las entidades, por su parte, subrayan que no están poniendo trabas a estas ejecuciones. "Si hay un aval, no hay opción. Se paga y punto", indican en un banco. "No ha existido ningún problema para ejecutar los avales", afirman en una inmobiliaria. En otra no lo tienen tan claro: "Cuando vence el plazo de entrega, el cliente va al banco. Le van a poner todas las trabas que puedan, pero al final

le tienen que pagar. Si la compañía colabora, mejor. A veces, el banco le dice al cliente que necesita un papel de la promotora", explican en la empresa.

Con todo, en el sector inmobiliario admiten que se están dando casos de clientes que, sin existir incumplimientos de la promotora, están acudiendo a los bancos para intentar recuperar los fondos que anticiparon, al no poder hacer frente ahora al pago completo de la vivienda.

No existe un registro público de estas garantías, pero deberían existir tantos avales como viviendas pendientes de entrega. En los últimos dos años, se han cerrado en España entre 20.000 y 34.400 operaciones de compraventa de viviendas nuevas al mes.

Expansión.com

Los concursos de acreedores de inmobiliarias se multiplican y muchos proyectos tienen dificultades para llegar a término o hacerlo en plazo, con el consiguiente perjuicio para las promotoras y sus clientes, pero también para las entidades financieras. La precaria situación que atraviesan muchas inmobiliarias está incrementando las solicitudes para que bancos y cajas respondan de determinados incumplimientos de contrato por parte de promotoras a las que han prestado respaldo.

En las operaciones de compraventa de vivienda y para salvaguardar los intereses de los compradores, la legislación establece que la inmobiliaria debe transferir al particular un aval bancario. Este respaldo garantiza que, en caso de que la vivienda no se construya o se entregue fuera de plazo, la entidad financiera devolverá al comprador del piso las cantidades que éste anticipó al promotor, más un interés equivalente al precio oficial del dinero.

Estos avales, casi un trámite en los años de bonanza, presentan hoy más riesgo de ejecución. El aumento de los concursos de acreedores en el sector promotor (se han incrementado un 150% en el último año) está retrasando la entrega de muchas viviendas, situación en la que también está incidiendo la falta de crédito.

"Hay compañías que no han suspendido pagos, pero que no pueden pagar a sus proveedores. Es normal que al final no construyan las promociones o que esperen un tiempo para hacerlo", indica Abraham Nájera, abogado del despacho CMS Albiñana & Suárez de Lezo.

Clientes sin fondos

Con todo, el incremento de las solicitudes de ejecución de estos avales no sólo se debe a la compleja situación de las inmobiliarias, sino también al deterioro de las condiciones económicas de los compradores de pisos. "Los plazos de entrega [de las viviendas] nunca se han respetado. Pero antes el comprador quería recibir la casa y estaba dispuesto a esperar; hoy, la gente está rezando para que no le terminen el piso y poder ir rápidamente al banco a reclamar el aval", subraya Nájera.

Un reflejo de este escenario es el incremento de las consultas y quejas contra entidades financieras que se ha observado en los últimos meses por esta causa, según el último Informe de Reclamaciones del Banco de España.

En el regulador apuntan que desde la segunda parte de 2008 se ha producido un aumento "gradual, aunque no espectacular" de las reclamaciones sobre ejecuciones de este tipo de avales. En éstas no se aprecia una postura generalizada de la banca, que en algunas ocasiones está alegando la existencia de una situación concursal y la conveniencia de alcanzar previamente un acuerdo entre los acreedores, a la hora de demorar la tramitación de la ejecución de la garantía.

Las suspensiones de pagos son, efectivamente, las que presentan más cabos sueltos para las entidades. Los avales que la banca concede a particulares y empresas cuentan casi siempre con la garantía de un depósito u otros bienes que las entidades reciben en caso de que finalmente tengan que aportar su respaldo. "El aval siempre se analiza como una operación de riesgo y al concederlo tiene que existir un contra-aval", dicen en un banco.

En el aire

Pero cuando una inmobiliaria suspende pagos, la recuperación del contra-aval se complica. En estos casos y siempre que se cumplan los requisitos establecidos, el particular puede ir directamente al banco a reclamar el dinero que le anticipó a la promotora, pero la entidad puede tardar meses o años en recuperar ese importe.

“Si la banca paga diligentemente el aval, después puede tener dificultades para recuperar el importe. Es lógico que busque subterfugios para retrasarlo”, dicen fuentes jurídicas. Cuando una empresa entra en situación concursal, las recuperaciones de deuda que cuentan con garantía real se paralizan un año. Y si no existe garantía real, la entidad tiene que esperar a cobrar junto al resto de acreedores ordinarios al final del proceso.

Las entidades, por su parte, subrayan que no están poniendo trabas a estas ejecuciones. “Si hay un aval, no hay opción. Se paga y punto”, indican en un banco. “No ha existido ningún problema para ejecutar los avales”, afirman en una inmobiliaria. En otra no lo tienen tan claro: “Cuando vence el plazo de entrega, el cliente va al banco. Le van a poner todas las trabas que puedan, pero al final le tienen que pagar. Si la compañía colabora, mejor. A veces, el banco le dice al cliente que necesita un papel de la promotora”, explican en la empresa.

Con todo, en el sector inmobiliario admiten que se están dando casos de clientes que, sin existir incumplimientos de la promotora, están acudiendo a los bancos para intentar recuperar los fondos que anticiparon, al no poder hacer frente ahora al pago completo de la vivienda.

No existe un registro público de estas garantías, pero deberían existir tantos avales como viviendas pendientes de entrega. En los últimos dos años, se han cerrado en España entre 20.000 y 34.400 operaciones de compraventas de viviendas nuevas al mes.

La cantidades adelantadas, en cuentas bancarias separadas

La ley establece que las cantidades que los compradores de viviendas anticipan a las inmobiliarias deben inmovilizarse en cuentas bancarias especiales, separadas del resto de fondos de la compañía. La promotora sólo puede emplear el dinero que recibe de un cliente en la construcción de su propia vivienda. En algunas ocasiones, estos depósitos bancarios son la garantía que las entidades obtienen de las inmobiliarias a la hora de prestarles su aval.

El sector financiero, por tanto, tendría las espaldas cubiertas. Existe el riesgo, sin embargo, de que la promotora ya haya empleado estos fondos para iniciar una promoción que ahora ésta parada por falta de crédito. Este escenario sólo se produciría en los casos en los que la compañía haya iniciado el proyecto sin haber cerrado previamente su financiación, los menos, según fuentes inmobiliarias.