

# NOTA DE PRENSA / PUBLICACION INMEDIATA

PARA PUBLICACION INMEDIATA

## AVALES BANCARIOS EN ESPAÑA PARA COMPRAVENTAS SOBRE PLANO

### LANZAMIENTO DE PETICION & WEBSITE

[www.bankgaranteesinspain.com](http://www.bankgaranteesinspain.com)

Muchos bancos españoles han incurrido en graves negligencias profesionales a la hora de verificar la existencia de Avals Bancarios/ Pólizas de Seguro para la protección de cantidades entregadas a cuenta por compradores en compraventas sobre planos, tal y como establece el Derecho Español en concreto el artículo 1.2 de la Ley 57/68.

Los compradores creen que los últimos responsables son el Presidente del Gobierno de España, Don José Luis Rodríguez Zapatero y al gobernador del Banco de España, Don Miguel Ángel Fernández Ordóñez, debido a la falta de supervisión y de control legislativo/ reglamentario al respecto.

En muchos casos en los que los compradores recibieron Avals Bancarios los Bancos se niegan a pagarlos incluso cuando el incumplimiento por parte del promotor es claro. De ésta forma obligan innecesariamente al comprador a sufrir largos y caros procedimientos judiciales.

#### ANTECEDENTES

El Derecho español: LEY 57/1968 ofrece un marco de protección completo para el comprador que adelanta cantidades a promotores inmobiliarios en compraventas sobre plano. Los derechos que se conceden al comprador en la Ley 57/68 son de "Carácter Irrenunciable" y están fuera de toda discusión.

La Ley 57/1968 establece:

**Artículo 1.1:** *Garantizar la devolución de las cantidades entregadas mas el seis por ciento de interes annual\*, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdireccion General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construccion no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.*

\* La ley de Ordenación de la Edificación 38/99 cambió este porcentaje a al porcentaje del interés legal que se publica anualmente en el Boletín Oficial del Estado.

**Artículo 1.2:** *Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a traves de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habran de depositarse en cuenta especial, con separacion de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que unicamente podra disponer para las atenciones derivadas de la construccion de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depositos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigira la garantia a que se refiere la condicion anterior.*

La exposición de motivos de la Ley 57/68 explica claramente las razones que llevaron a la publicación de la misma. Habla dicho preámbulo de la existencia de una justificada alarma social y de la comisión de repetidos abusos en relación con las cantidades entregadas en compraventas sobre plano. Dice también la exposición de motivos que dichos abusos consistían en claros delitos y que alteraban gravemente la vida social, provocando daños irreparables a la confianza y a la buena fe.

Dice también la exposición de motivos de la Ley 57/68 que la misma se promulga en protección de intereses públicos a fin de crear estándares preventivos de carácter general para la real y efectiva protección de los fondos pagados por adelantado por los compradores y para asegurar así mismo la devolución de las cantidades en los supuestos en que la vivienda no sea comenzada o terminada en plazo.

Sin embargo, a pesar de que se promulgó esta Ley para la defensa de intereses públicos a fin de proteger las cantidades pagadas por compradores sobre plano, nos encontramos a fecha de hoy que durante los últimos 10 años miles de compradores en España no fueron protegidos debidamente con los Acales que la ley establece y que en muchos de los casos en los que si existen Acales, los bancos o las Cajas de Ahorros se niegan injustificadamente al pago de los mismos.

Un buen número de bancos y cajas de Ahorro españolas aceptaron fondos de particulares en compraventas sobre plano, sabiendo que eran para compraventas sobre plano e incumplieron las obligaciones que establece la Ley 57/68: emitir el aval o verificar la existencia de un aval.

Algunos Bancos incluyeron fechas de caducidad en los Acales emitidos por ellos, a pesar de que esto es contrario a lo establecido por el artículo 4 de la Ley 57/68 que afirma: ***“Expedida la cédula de habitabilidad por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al comprador, se cancelarán las garantías otorgadas por la Entidad aseguradora o avalista”***

Como consecuencia directa de esta negligencia muchos compradores se han visto obligados a iniciar procedimientos judiciales largos y costosos a fin de ver reconocidos los **derechos irrenunciables** que les confiere la Ley 57/68.

## **EL GOBIERNO ESPAÑOL Y EL BANCO DE ESPAÑA**

El Banco de España es el banco central español y el supervisor del sistema bancario del país.

El Banco de España, en su Memoria del Servicio de Reclamaciones del año 2008 y en el diario El País de Agosto de 2008 declaró: ***“ La Ley 57/68 estableció obligaciones par a las instituciones financieras- algunos bancos no han actuado con diligencia”***

El Presidente del Gobierno Español Don José Luis Rodríguez Zapatero dijo en el Parlamento Europeo el pasado 6 de Julio de 2010: ***“Mi país es un Estado de Derecho que respeta y hace respetar las leyes y, en la aplicación de las leyes, son los tribunales los que tienen que aplicar esa ley. Nos sentimos cerca de las personas, que quizás hayan podido ser objeto de estafa por algún depredador del sector inmobiliario”***

## **REONSABILIDAD ULTIMA**

Los responsables últimos son el Señor Zapatero y el Banco de España debido a su falta de revisión y control legislativo o reglamentario sobre Bancos y Cajas de Ahorros que son los guardianes de la Ley 57/68 y que fueron el vehículo a través del cual se permitieron muchas ilegalidades.

## PETICIÓN

Los compradores de viviendas sobre plano son las víctimas inocentes de una cadena de mentiras, engaños, negligencias, faltas de debido cuidado y falta completa de control en el sector inmobiliario. En muchos casos la negligencia y falta de cumplimiento del deber profesional comenzó con los agentes inmobiliarios y terminó con los Bancos y Cajas de Ahorro.

Como respuesta directa, Ruth Genda, víctima de abuso relacionado con Avaless bancarios, envió una petición al Banco de España en Enero de 2009, el Banco de España solamente respondió con la sugerencia de llevar el asunto a los Tribunales españoles. Una respuesta absolutamente insatisfactoria del órgano encargado de la supervisión del sistema bancario español, por ello, una petición más detallada se ha elaborado ahora por compradores de propiedades españolas sobre plano, todos ellos **siendo víctimas en la actualidad o habiendo sufrido abusos en el pasado en relación con Avaless Bancarios.**

Esta nueva **PETICION** se ha organizado por Keith Rule, Coordinador del Grupo de Acción Finca Parcs, un grupo que consiste en 63 compradores en la promoción Las Higuericas, Finca Parc, ninguno de los cuales recibió los avales bancarios que la Ley establece como obligatorios.

Los principales objetivos de ésta **PETICION** que se dirige principalmente al Presidente del Gobierno, Don José Luis Rodríguez Zapatero y al Gobernador del Banco de España, Don Miguel Ángel Fernández Ordóñez son:

- Exponer las **actuaciones negligentes** de todos los actores involucrados, incluidos Bancos y Cajas de Ahorro.
- Remarcar los **retrasos inaceptables** que compradores inocentes están sufriendo en la actualidad en los Juzgados y Tribunales.
- Forzar a la **responsabilidad** y pedir **justicia**
- Asegurar **cambios** para el futuro

## ASUNTO DE IMPORTANTE INTERÉS PÚBLICO- ASPECTOS DE LA PETICION

Siendo este un **asunto de extrema gravedad y que afecta al orden público**, solicitamos que el Banco de España y el Gobierno Español actúen con inmediatez a fin de asegurar que:

- Todo comprador a quien no se le dió Aval bancario **reciba inmediatamente las cantidades entregadas** a cuenta de acuerdo con lo establecido en la Ley 57/68.
- Todo comprador titular de Aval Bancario, y cuyo promotor inmobiliario haya incumplido el contrato, **pueda ejecutar el Aval** de acuerdo con lo establecido en la ley 57/68 sin la necesidad de ir a pleito.
- Se creen **Juzgados** rápidos y especializados para la solución de estos asuntos
- El Gobierno español y el Banco de España establezcan **un fondo para asegurar la devolución** en todos estos casos de abuso en relación con Avaless bancarios.
- El Gobierno Español y el Banco de España actúen inmediatamente a fin de **acabar definitivamente con los abusos** sufridos por personas inocentes en relación con sus compraventas sobre plano y de que este tipo de abusos no vuelvan a ocurrir.

## LA UNION EUROPEA

Si el Banco de España y el Gobierno Español no hacen nada en un determinado margen de tiempo **en relación con los problemas enunciados** procederemos a solicitar medidas al Parlamento Europeo y a la Comisión Europea a fin de que se tomen medidas **firmes y efectivas** con el objetivo de que estas **graves ilegalidades financieras** se aborden a la mayor brevedad.

## DOSSIER DE PRUEBAS

Esta es la petición más detallada sobre Avaluos bancarios que se ha presentado hasta el momento y es importante que se obtengan tantas pruebas como sea necesario a fin de asegurar que podemos presentar un dossier de pruebas completo y una relación pormenorizada de todos los aspectos del gran abuso que han venido sufriendo compradores inocentes en compraventas sobre plano en España.

Toda persona que se haya visto afectada por este asunto puede visitar la página web de Avaluos Bancarios en España y añadir su voz a esta **PETICION**:

[www.bankguaranteesinspain.com](http://www.bankguaranteesinspain.com)

Información adicional relacionada puede encontrarse en:

Read my...



<http://www.eyeonspain.com/blogs/ley5768.aspx>



<http://www.facebook.com/pages/Spanish-Off-Plan-Property-Lack-Of-Bank-Guarantees-LEY-5768/134524803233863>



[www.fincaparcsactiongroup.com](http://www.fincaparcsactiongroup.com)

Por favor lea también al artículo adjunto: EL ESCANDALO DE LA VERDAD

Contactos:

### AVALES BANCARIOS ESPAÑA - PETITION

Keith Rule – Organizador de la Petición

Telephone: 07908 393131 (00 44 7908 393131)

Email: [info@bankguaranteesinspain.com](mailto:info@bankguaranteesinspain.com)  
[fpag@btinternet.com](mailto:fpag@btinternet.com)  
[info@fincaparcsactiongroup.com](mailto:info@fincaparcsactiongroup.com)

Website: [www.bankguaranteesinspain.com](http://www.bankguaranteesinspain.com) [www.fincaparcsactiongroup.com](http://www.fincaparcsactiongroup.com)

**LEGAL ADVISOR** - María Luisa de Castro

Teléfonos: 00 34 956 092 687 Fax: 00 34 956 092 697

Correo Electrónico: [web@costaluzlawyers.es](mailto:web@costaluzlawyers.es)

Sitio Web: [www.costaluzlawyers.es](http://www.costaluzlawyers.es)

## EL ESCÁNDALO DE LA VERDAD

La Ley 57/68 establece la protección absoluta de las cantidades anticipadas por el comprador al promotor en compraventas sobre plano. Los derechos concedidos al comprador en la ley 57/68 tienen el carácter de irrenunciables y son de carácter indiscutible.

Sin embargo, muchas personas y empresas relacionadas con la Construcción Inmobiliaria en España incumplieron lo establecido en la ley 57/68

Algunos promotores incumplieron algunos o todos los requerimientos de la Ley 57/68

Algunos Bancos y Cajas de Ahorro incurrieron en graves negligencias. Debe tenerse en cuenta que estos Bancos y Cajas de Ahorros están gobernados por el Banco de España y que muchas de estas entidades desarrollan actividades comerciales en algunos países extranjeros incluido el Reino Unido.

Algunos abogados que fueron contratados por los compradores y que tenían la obligación profesional de actuar en protección de los intereses de estos no llevaron a cabo todo lo necesario para asegurar que las cantidades entregadas por sus clientes estaban debida y permanentemente protegidas de acuerdo con lo que establece la Ley 57/68.

Algunos Agentes Inmobiliarios no hicieron todas las debidas averiguaciones antes de llevar a cabo el marketing de las propiedades. Algunos de ellos han seguido anunciando propiedades en promociones donde sabían que el promotor y el banco habían incumplido lo establecido por la ley 57/68.

Algunos agentes inmobiliarios continuaron atrayendo posibles compradores al contener en sus folletos afirmaciones tales como "Avales Bancarios Incluidos" cuando aquellos sabían que muchos de los clientes a los que ya habían vendido propiedades en dichas promociones no tenían los avales Bancarios que la Ley establece.

Esta situación es alarmante y muchos miles de compradores inocentes sufren el riesgo de perder sus ahorros ganados con toda una vida de trabajo como resultado de la negligencia y la ambición desmedida de promotores, Bancos, Abogados y Agentes Inmobiliarios

Los Bancos y las Cajas de Ahorro fueron el "vehículo" a través del cual estas actividades ilegales se llevaron a cabo.

Los Bancos y Cajas de Ahorro que financiaban las promociones no tuvieron problema en usar los depósitos de los clientes, no estando estos asegurados, a fin de aminorar el riesgo de ellos mismos en estas promociones.

El problema fundamental es que las autoridades españolas no han llevado a cabo un adecuado control de la ejecución de la Ley 57/68. Durante muchos años, promotores, bancos, agentes inmobiliarios y abogados han incumplido impunemente la Ley 57/68.

Muchos de los abogados y agentes recibieron gran parte de su clientela de los promotores y los Bancos; por lo tanto no tenían interés en acabar con prácticas ilegales ya que ello suponía "morder la mano que te da de comer"

Muchos miles de compradores inocentes han sufrido el robo de promotores corruptos y bancos, abogados y agentes inmobiliarios negligentes.

El Banco de España también ha incumplido sus obligaciones de regular y controlar la actividad de los Bancos y Cajas de Ahorros en relación con las entregas de cantidades a cuenta de acuerdo con la Ley 57/68.

El sistema legal español no ha protegido adecuadamente los derechos IRRENUNCIABLES que se concedieron a los compradores a través de la ley 57/68.

El Gobierno español también es responsable ya que durante años ha ignorado este problema y no ha tomado las medidas necesarias.

Los Bancos, Cajas de Ahorros, Banco de España y el Gobierno español deben aceptar su responsabilidad conjunta y actuar inmediatamente para asegurar que de la forma que sea todos los compradores a los que no se les dio las garantías bancarias requeridas por Ley reciban la devolución de todas las cantidades que entregaron, con los intereses legales.

El Gobierno Español junto con el Banco de España debe asegurarse de que todas aquellas personas que no otorgaron o no se aseguraron de la existencia de estas garantías de la ley 57/68 y todos aquellos que fueron cómplices de dichas ilegalidades reciban el castigo merecido.

En la actualidad, muchos compradores han emprendido acciones legales al amparo del artículo 1.2 de la ley 57/68. Debe hacerse justicia si España quiere recuperar parte de la reputación que ha perdido debido a las actividades ilegales de la industria inmobiliaria.