

## Se amplía el plazo que tienen para reclamar quiénes habiendo adquirido una vivienda sobre plano antes de enero de 2016 no la han recibido y han perdido su dinero

Con la suspensión de los plazos de prescripción declarada por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se ha ampliado desde el 7 de octubre de 2020 hasta el 25 de diciembre de 2020 el plazo que tienen para presentar una reclamación quienes, habiendo adquirido una vivienda sobre plano antes del 1 de enero de 2016, no hubiesen recibido la vivienda y no les hubiesen sido devueltas las cantidades entregadas.

### **1. El derecho que asiste a los compradores que se encuentran en esta situación.**

La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, establecía la obligación de que quienes promovieran la construcción de una vivienda sobre plano y pretendieran que los compradores les hicieran entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberían depositar ese dinero en una cuenta especial, debiendo garantizar, mediante la contratación de un seguro o un aval bancario, la devolución de esas cantidades más el seis por ciento de interés anual en el caso de que la vivienda no se entregase en el plazo acordado.

Con la entrada en vigor de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, se deroga la Ley anterior siendo de aplicación solamente a aquellos que compraron su vivienda sobre plano antes del 1 de enero de 2016.

## 2. Plazo para presentar esta reclamación

Pese a que ha sido una cuestión discutida, tras la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo nº 320/ 2015, de 5 de junio, se ha sentado un criterio uniforme al concluir que cuando estamos ante un contrato de compraventa de vivienda celebrado bajo la vigencia de la Ley 57/1968, el plazo de prescripción es el general recogido en el artículo 1964 CC, que era de 15 años.

Sin embargo, con la publicación de la Ley 42/2015 el 7 de octubre de 2015, se modifica el plazo general de prescripción de las acciones personales pasando a ser de 5 años, de modo que, a todos aquellos que firmaron el contrato de compraventa, se incorporaron a una cooperativa o entregaron cantidades a cuenta entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015 les prescribía el plazo para formular la oportuna reclamación el 7 de octubre de 2020.

## 3. Nuevo plazo para presentar esta reclamación tras la crisis del COVID-19 y su viabilidad ante los tribunales

Tras la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo este plazo de prescripción ha quedado suspendido, reanudándose recientemente y ampliándose hasta el 25 de diciembre de 2020.

Este nuevo plazo va a permitir que muchos compradores que se encuentran en esta situación, y que ya han dado por perdido su dinero, puedan plantear la cuestión ante los tribunales que, como ya ha evidenciado la jurisprudencia, están fallando a favor de los compradores, reconociendo no solo la responsabilidad de los promotores y de las compañías aseguradoras, sino también de las entidades financieras en las que fueron ingresadas las cantidades abonadas por el comprador, al considerar que estas deben responder por no haber exigido al promotor la apertura de una cuenta especial y la contratación de un seguro o aval, aumentando así las posibilidades de recuperar su dinero, destacando en este sentido la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2015.

En definitiva, esta ampliación de los plazos de prescripción supone una nueva oportunidad para todos aquellos que encontrándose en esta situación aún no han ejercitado sus derechos.

---

Sandra García González. Abogada  
ÁREA DE PROCESAL Y ARBITRAJE  
DE FÓRUM JURÍDICO

SE AMPLÍA EL PLAZO QUE TIENEN PARA RECLAMAR QUIÉNES  
HABIENDO ADQUIRIDO UNA VIVIENDA SOBRE PLANO ANTES DE  
ENERO DE 2016 NO LA HAN RECIBIDO Y HAN PERDIDO SU DINERO



## Fórum Jurídico

A B O G A D O S

Padilla, 19. 1º Derecha. 28006 Madrid  
(+34) 91 446 15 75

[despacho@forumjuridicoabogados.com](mailto:despacho@forumjuridicoabogados.com)  
[www.forumjuridicoabogados.com](http://www.forumjuridicoabogados.com)