

## Tribunales



El abogado Rajesh Chellaram la semana pasada en el paseo de Las Canteras. | JOSÉ CARLOS GUERRA

Rajesh Chellaram (Gibraltar, 1971) es uno de los abogados del momento. Llegó hasta el Supremo con el caso de varias familias de la capital que habían comprado una casa de segunda mano y reclamaban por los fallos a la promotora. El Alto Tribunal, tras dos sentencias en contra en primera y segunda instancia, les ha dado la razón recientemente. Un fallo que abre una nueva e importante vía en el sector inmobiliario español.

## Rajesh Chellaram

ABOGADO DEL CASO DE LOS DERECHOS DE SEGUNDOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA RESPECTO A LAS PROMOTORAS

# «Ahora un comprador de segunda mano puede reclamar los vicios al promotor»

Christian Afonso

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

**Recientemente, ha ganado un caso judicial que ha tenido cierta relevancia informativa en relación con los derechos de los segundos compradores de vivienda respecto a las promotoras. ¿En qué consistieron los hechos?**

Este caso empieza por la reclamación por los propietarios que compraron sobre plano y que empezaron a ver unos defectos en la vivienda cuando se les entregaba, cosas que a simple vista, cuando entran, se dan cuenta que no están bien, que están mal rematadas. Alguien empezó a hacer una obra en su casa para reparar un fallo, dio un golpe a una puerta y esta quedó completamente abollada. Es decir, una puerta que debía tener una cierta calidad, resulta que se lleva un golpe y se veía el otro lado. Un perito detecta que las puertas no están homologadas y ahí es cuando surgen las dudas. A partir del 2007, cuando muchos empezaban a mudarse, nos reunimos algunos de los que ya estábamos viviendo allí y ponemos sobre la mesa que hay cosas en las casas que están mal, por lo que decidimos hacer un requerimiento a la promotora.

**¿Qué decidió hacer en ese momento?**

Al reclamar todas las cosas que estaban mal en mi casa, no me atendieron, de algunas cosas no quisieron saber nada, y de otras dijeron que las iban a ir reparando conforme llegaran los nuevos propietarios. Empecé la reclamación con mi casa, lo llevé a los juzgados después de mandarles varios burofax e intentar llegar a una conciliación en los tribunales, pensando que iban a reconocer algo, pero se lavaron las manos. La primera sentencia fue a favor, la segunda también, e intentaron ir al Supremo, pero no les aceptaron el recurso, por lo que se confirmó la indemnización de 16.000 euros, tal y como se impone en esta denuncia.

**Entonces es cuando se suman otros vecinos...**

Se lo había comentado a varios vecinos: cuando yo tenga mi caso ganado, cuando sepa que está bien planteado y no existen problemas, pues se lo planteo al resto, y así hice. Se presentaron casi 30 propietarios y me pidieron que les llevara las reclamaciones, y lo hicimos de forma conjunta porque pensamos que la promotora, al ver tantos propietarios y para evitar mala reputa-

ción, trataría de atender nuestras demandas. Fuimos a juicio para intentar llegar a un acuerdo, pero no atendieron a razones, así que se celebró la vista y ganamos en primera instancia, también se ganó la apelación y el Supremo volvió a inadmitir el recurso. Siempre quedaban unos cuantos propietarios que no se animaban, y los compradores de segunda mano.

**Y ellos también quisieron reclamar tras ver que la justicia estaba dándoles la razón al resto.**

Sí, ellos quisieron reclamar y yo les decía que sí tenían derecho a hacerlo, porque nadie sabía lo que estaba ocurriendo con esas puertas. Ese fue el último caso que se presentó en 2016 y es el que ha llegado hasta el Supremo.

**¿Cuál es la importancia que tiene ese reciente fallo del Tribunal Supremo?**

El valor importante es que un comprador de segunda mano puede reclamar directamente al promotor con el que no ha firmado ningún contrato. Esa es la parte en que esta promotora se sentía cubierta, puesto que ellos no habían firmado el contrato directamente con los compradores de segunda mano que le estaban demandan-

do. Y hay un artículo del Código Civil, el 1.257, que dice que los contratos vinculan a las partes, y es en lo que ellos se escudaban. Pero existe relatividad de los contratos.

**La sentencia se refería a otros fallos que había habido parecidos a este, en los que también se hablaba de viviendas de segunda mano, ¿qué novedad aporta esta sentencia en concreto?**

Había dos resoluciones del Supremo, una del 97 y otra del 2011, que hacían alusión a que las promo-

« El Supremo aclara que las promotoras no deben lavarse las manos una vez entregan las viviendas »

toras tenían responsabilidad ante todo el mundo. Le daban posibilidad a un comprador para reclamar si existían defectos en la construcción o determinadas cosas que no se ven a simple vista, pero en el caso de estas puertas y armarios, no nos dieron la razón ni en primera, ni en segunda instancia porque decían que no eran elementos que afectarían a la seguridad. En los casos anteriores, eran temas de estructura que afectaban a la vivienda, que incluso podía caerse al suelo. El Supremo, ahora, garantiza el derecho a reclamar por cualquier incumplimiento en el contrato de compraventa, y no solo daños graves. Y sobre todo, los vicios en la construcción que no pueden verse a simple vista. No había una sentencia tan contundente para que un comprador de segunda mano pueda reclamar cualquier incumplimiento de una promotora.

**Esto abre una vía bastante importante, ¿no?**

Abre una vía para que ahora el comprador de segunda mano pueda reclamar contra el promotor cualquier vicio de la obra. Además, impide que este se lave las manos. Las promotoras están ganando dinero con algo que saben que no han hecho bien. Y una de las cosas que hicimos constar en el recurso es que la promotora ha vendido incluyendo unas calidades, y que si no cumplen con lo acordado, se está llevando el dinero de forma ilícita.

**En un mundo utópico, ¿se entendería que esta sentencia serviría para que las promotoras tengan algo más de cuidado?**

No creo que esto sea algo que realicen todas las promotoras. Y luego están aquellas que no hacen el trabajo directamente sino que lo encargan a una empresa constructora, que a su vez se relaciona con subcontratas... Y luego están los arquitectos de las promotoras, que cobran una millonada y tienen que supervisar que aquello cumple, porque realmente el que entiende es el arquitecto. Ha de ser el primero en detectar lo que falta, pero no lavarse las manos. Nos llegó a entrar agua en nuestra casa el primer año: el primer invierno en la casa llovió bastante, y nos aparecieron humedades en enero y febrero.

**Algunos le han puesto la etiqueta de «revolucionario» del sector inmobiliario. ¿Usted opina lo mismo, puede ser una revolución?**

No creo que llegue a tanto. Seguro que hay muchos abogados que ya tenían la posibilidad de hacer esto y que seguro que saben mucho más que yo, pero que a la hora de demandar, si lo haces a una promotora que ha quebrado, no tienes nada que hacer. Lo importante es que este asunto haya llegado al Supremo, porque esto no es la primera vez que se reclama, no he sido yo el revolucionario. La promotora estaba siempre muy confiada en que esto no le iba a afectar, porque los compradores de segunda mano no tenían una sentencia tan contundente para poder reclamar. Y esa es la parte que interesa, y que espero que haga que se cumplan las calidades en todas las promociones.