

Rafael Medina

ABOGADO



## Ejecución de avales sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas

Por mandato legal (artículo 1º Ley 57/1968 de 27 de Julio y Disposición Adicional Primera Ley 38/1999 de 5 de Noviembre), las cantidades entregadas a cuenta han de ser debidamente aseguradas por sus perceptores -promotor o gestor encargado de la edificación- con el fin de cubrir un futuro incumplimiento contractual concretado en el no inicio de la construcción o en la imposibilidad de entrega de la vivienda en el plazo estipulado. Los medios legalmente previstos para articular dicho sistema de garantía, dotados ambos de carácter ejecutivo a los efectos previstos en la Ley Procesal Civil, son la suscripción de contrato de Seguro y el Aval solidario prestado por entidad financiera debidamente inscrita, siendo esta última forma la que se ha impuesto mayoritariamente en la práctica.

A la hora de instar la ejecución judicial del Aval, es indispensable siguiendo la dicción de la Ley aportar documento fehaciente que acredite el incumplimiento. En el caso de falta de inicio, bastará para acreditarlo un simple Acta Notarial de estado de obras; y en caso de retraso en la entrega, si bien podría ser suficiente con el referido Acta Notarial, resulta recomendable aportar igualmente Certificado expedido bien por el Ayuntamiento, bien por el Registro de la Propiedad, que acrediten la inexistencia de Licencia de Primera Ocupación, o en su caso la de escritura de finalización de obra.

No obstante, también será ejecutivo el Aval si se aporta únicamente un requerimiento al promotor para que reintegre las cantidades entregadas en razón de su incumplimiento, y ello pensando, bien en la ausencia de respuesta, bien en que produciéndose ésta, se expongan otras consideraciones que no sean estrictamente que la vivienda estuviera terminada al tiempo del requerimiento. En este último supuesto se enmarca el Auto de 28 de Mayo de 2008 de la Sección 18ª de la Audiencia Provincial de Madrid.

Si bien la Ley solo prevé acreditar el incumplimiento, si es recomendable poner de manifiesto al perceptor de las cantidades la intención de acogerse a la posibilidad de devolución, existiendo Jurisprudencia que estima dicha comunicación previa como presupuesto necesario para la eficacia del Aval (Sentencia Audiencia Provincial Ávila 05/12/02)

Por último, no es requisito necesario para que resulte exigible el Aval, la previa resolución judicial del contrato de compraventa, despejando cualquier duda al respecto la Sentencia TS Sala 1ª de 09/04/09.

Remitido

# La crisis golpea ya a la mayoría de hoteles de cinco estrellas de la costa

A los sujetos a expedientes concursales se unen varios cierres de temporada

LEONOR CABRERA / Málaga

La crisis afecta ya a la mayoría de los hoteles de cinco estrellas de la Costa del Sol. De la veintena de establecimientos de máxima categoría que hay en el litoral malagueño, tres cuartas partes ha sufrido en sus propias carnes, de una manera u otra, los efectos de la crisis económica.

A los que tienen plantillas afectadas por expedientes concursales, como son el Byblos de Mijas, los dos de la cadena Guadalpín en Marbella, el Incosol de esta localidad o el Torrequebrada de Benalmádena, y a los que han despedido a trabajadores, como el Puente Romano, el Kempinski, o el Don Carlos, se han unido ahora los que han decidido presentar expedientes de suspensiones temporales (ERTES) con el fin de cerrar durante los meses de invierno por el descenso de la actividad en temporada baja.

Este es el caso del NH Alanda de Marbella, que ha presentado un ERTE que afectará a 54 empleados con el fin de parar su actividad durante el invierno. Lo mismo hará el hotel La Dunas, de Estepona, considerado como el más caro de España.

El ERTE presentado por este establecimiento afecta a un centenar de trabajadores, según los datos facilitados por el sindicato CCOO a EL MUNDO de Málaga. Otro establecimiento de máxima categoría que va a llevar a cabo un expediente temporal es La Cala de Mijas, pero en este caso en sus campos de golf. Su intención, detalló la secretaria de Hostelería, Comercio y Turismo de CCOO, Lola Villalba, es prescindir de una decena de trabajadores encargados del campo de golf durante la temporada invernal por la bajada de la actividad.

Además de estos establecimientos de cinco estrellas, CCOO está negociando expedientes de suspensiones en otros seis establecimientos de la provincia, de los que cuatro se encuentran ubicados en Marbella. En total, serán más de medio millar los trabajadores afectados por estos ERTES.



El hotel Torrequebrada de Benalmádena es uno de los afectados por expedientes concursales. / EL MUNDO

## Un invierno que será muy duro

L.C. / Málaga  
Ya lo advirtió el presidente de la Asociación de Empresarios Hoteleros de la Costa del Sol (Aehcos), José Carlos Escribano, hace unos días: «El invierno será muy duro». Los datos sobre expedientes de regulación de empleo que maneja CCOO para los próximos meses vienen a corroborar ésta advertencia.

► **Suspensiones temporales:** En este momento CCOO está negociando nueve expedientes para suspender de forma temporal medio millar de empleos en la Costa del Sol debido a la bajada de actividad propia del invierno. En la Costa del Sol hasta este momento cerraba uno de cada cinco establecimientos en invierno,

pero el sindicato teme que esta temporada alta cierre uno de cada tres. A esta figura se acogerá el NH Alanda, el Cortijo Blanco, el Guadalmina, el PYR y el Grantville España, en Marbella; Las Dunas y Paraíso, en Estepona, y Los Patos, en Benalmádena, además del campo de golf de La Cala de Mijas.

► **Expedientes concursales:** Más de 300 trabajadores de tres hoteles, el Byblos, el Incosol y el Torrequebrada, están afectados por expedientes vinculados a concursos de acreedores.

► **Suspensiones por reformas:** De momento, sólo tres hoteles van a cortar la actividad de su plantilla para hacer mejoras: el Palmasol, el Crowne Plaza y el Meliá Costa del Sol.

los cuales han pasado a estar en manos de empresas vinculadas con la construcción, como el principal mal de estos establecimientos.

Durante este invierno sólo habrá un establecimiento de máxima categoría que hará reformas: el Crowne Plaza de Estepona, que planea un expediente para hacer las obras que afectará a 18 trabaja-

dores de forma rotativa, ya que permanecerá abierto mientras ejecuta las mejoras de sus instalaciones. En la provincia hay dos hoteles más que tienen previsto cerrar con ese objetivo: el Palmasol de Benalmádena, que hará un expediente para 54 trabajadores, y el Meliá Costa del Sol de Torremolinos, con 100 empleados.

temas más avanzados en los cuales España «es líder en desarrollo e implantación».

Durante este año, el Gobierno central ha destinado 265 millones de euros al trazado entre Antequera y Granada, y asciende a 329 millones la partida incluida en los presupuestos de 2010 para una obra que genera 9.000 empleos.

Con la puesta en marcha de esta línea, se reducirá en dos horas el tiempo de viaje entre Madrid y Granada, que quedará en tres horas, lo que supone un «impulso decisivo para la economía de Granada por generar nuevas oportunidades de negocios y revitalizar el turismo», según indicó el presidente de Adif.

Por su parte, González explicó que la línea será doble, de ancho internacional y exclusivamente para transporte de viajeros, preparada para una velocidad de 300 kilómetros por hora y con los sis-

## El AVE a Granada tendrá más de 100 kilómetros en obras en 2010

El trazado, desde Antequera, costará 1.355 millones

Málaga  
Más de 100 kilómetros de la línea de alta velocidad entre Antequera y Granada estarán en obras a finales de 2010 en un trazado que tiene una inversión total de 1.355 millones de euros y que contará con un túnel de 3,5 kilómetros de longitud que comenzó a excavar-se ayer con una tuneladora.

Según informó en rueda de

prensa el presidente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Antonio González, en diciembre se licitará el tramo Pinos Puente-Granada y durante 2010 otros cuatro tramos y la estación de Antequera.

Esta línea conecta con el trazado entre Sevilla y Antequera que es financiado por la Junta de Andalucía, cuya consejera de Obras

Públicas, Rosa Aguilar, ha anunciado que el 60% del mismo está en ejecución y todos los tramos estarán licitados antes de mayo de 2010.

Por su parte, González explicó que la línea será doble, de ancho internacional y exclusivamente para transporte de viajeros, preparada para una velocidad de 300 kilómetros por hora y con los sis-



Rafael Medina  
ABOGADO

## Ejecución de avales sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas

Por mandato legal (artículo 1º Ley 57/1968 de 27 de Julio y Disposición Adicional Primera Ley 38/1999 de 5 de Noviembre), las cantidades entregadas a cuenta han de ser debidamente aseguradas por sus perceptores -promotor o gestor encargado de la edificación- con el fin de cubrir un futuro incumplimiento contractual concretado en el no inicio de la construcción o en la imposibilidad de entrega de la vivienda en el plazo estipulado. Los medios legalmente previstos para articular dicho sistema de garantía, dotados ambos de carácter ejecutivo a los efectos previstos en la Ley Procesal Civil, son la suscripción de contrato de Seguro y el Aval solidario prestado por entidad financiera debidamente inscrita, siendo esta última forma la que se ha impuesto mayoritariamente en la práctica.

A la hora de instar la ejecución judicial del Aval, es indispensable siguiendo la dicción de la Ley aportar documento fehaciente que acredite el incumplimiento. En el caso de falta de inicio, bastará para acreditarlo un simple Acta Notarial de estado de obras; y en caso de retraso en la entrega, si bien podría ser suficiente con el referido Acta Notarial, resulta recomendable aportar igualmente Certificado expedido bien por el Ayuntamiento, bien por el Registro de la Propiedad, que acrediten la inexistencia de Licencia de Primera Ocupación, o en su caso la de escritura de finalización de obra.

No obstante, también será ejecutivo el Aval si se aporta únicamente un requerimiento al promotor para que reintegre las cantidades entregadas en razón de su incumplimiento, y ello pensando, bien en la ausencia de respuesta, bien en que produciéndose ésta, se expongan otras consideraciones que no sean estrictamente que la vivienda estuviera terminada al tiempo del requerimiento. En este último supuesto se enmarca el Auto de 28 de Mayo de 2008 de la Sección 18ª de la Audiencia Provincial de Madrid.

Si bien la Ley solo prevé acreditar el incumplimiento, si es recomendable poner de manifiesto al perceptor de las cantidades la intención de acogerse a la posibilidad de devolución, existiendo Jurisprudencia que estima dicha comunicación previa como presupuesto necesario para la eficacia del Aval (Sentencia Audiencia Provincial Avila 05/12/02)

Por último, no es requisito necesario para que resulte exigible el Aval, la previa resolución judicial del contrato de compraventa, despejando cualquier duda al respecto la Sentencia TS Sala 1ª de 09/04/09.

Remitido

www.medinapinazoabogados.com

MEDINA  
PINAZO  
ABOGADOS