

Nulidad del aval constituido con una cláusula que establece un plazo de validez restringido

La Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, tiene como fin la protección del consumidor, protección que se recoge y repite también en la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre (RCL 1999, 2799) de Ordenación de Edificación. Conforme a la Ley 57/1968 se debe garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el 6 % de interés anual, mediante contrato de seguro 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 construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido”. Además se requiere que las cantidades anticipadas se depositasen en una cuenta especial con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, cancelándose las mencionadas garantías otorgadas por avalista una vez 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 (art. 4 Ley 57/1968).

En el caso resuelto por la Audiencia Provincial de Murcia (AC\2010\1830) se trata de un aval cuya validez temporal es anterior a la entrega de la vivienda, aval que la Sala declara nulo porque la citada cláusula resulta contraria a la normativa especial e imperativa que regula esta materia, en relación con el art. 6.3 del Código Civil (LEG 1889, 27), recordando también la disposición del art. 4 de la Ley 57/1968 y concluyendo que en este caso la vivienda ni siquiera se ha entregado, por lo que nos encontramos ante uno de los supuestos legalmente previstos en los que entraría en juego la garantía imperativamente impuesta.

En este sentido, menciona la Sala las Sentencias de Sentencias de 30 de Diciembre de 1998 (RJ 1998, 9983) y 19 de Junio de 2004 (RJ 2004, 4386), argumentando que un pacto entre avalada y avalista sin intervención de las beneficiarias no puede suponer que estas últimas renuncien a sus derechos “sin duda como consumidoras de un bien de primera necesidad, les reconoce la Ley 57/68”, toda vez que el artículo 7º de la ley establece que "los derechos que la presente ley otorga los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciabiles", especialmente en lo referido al establecimiento de un plazo de validez del aval.

Juliana Raluca Stroie