

LAS MISERIAS DE PAGAR EL PRECIO APLAZADO DE LA VIVIENDA FUTURA A TRAVÉS DE LETRAS DE CAMBIO. COMENTARIO A STS 25 NOVIEMBRE 2014

Angel Carrasco
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 29 de diciembre de 2014

Hechos y sentencia

El procedimiento se inicia por demanda de juicio cambiario en reclamación de 4.111,47 euros, a instancia del Banco Popular Español, como tenedor de tres letras de cambio por importe de 1.279,40 euros cada una, contra Don Silvio, librado aceptante de dichas cambiales, y ahora recurrente en casación, que las aceptó como parte del precio de una vivienda en construcción que compró a su libradora, Fadesa Inmobiliaria, S.A., las cuales fueron descontadas por la actora, Banco Popular Español, S.A.

La oposición del ejecutado a la acción cambiaria vino determinada por el hecho de que, debido al retraso en la entrega de la vivienda, había comunicado a la vendedora su decisión de dar por resuelta la compraventa, llegando, incluso, con posterioridad, a ejecutar con éxito el aval que se constituyó en garantía de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, previsto en la Ley 57/1.968, de 27 de julio, circunstancias que, no obstante la inoponibilidad en general al tenedor de las letras de cambio de excepciones basadas en relaciones personales en las que no intervino, el demandado considera oponibles en este caso - artículos 20 y 67 Ley Cambiaria y del Cheque -, por la mala fe, con la que, a su juicio, había procedido la entidad bancaria demandante, con pérdida de la acción cambiaria en virtud del artículo 1 de la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, fin para el que se libraron las tres letras, a tenor de la cual las cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda en construcción no pueden tener otro destino que el de afrontar los gastos de la construcción o, de no llegar ésta a buen fin, el de su devolución a los compradores.

La sentencia del Juzgado estimó la oposición planteada, porque las cantidades entregadas a la promotora eran cantidades anticipadas que se hallaban subordinadas e íntimamente ligadas a

la construcción, de tal manera que su destino no podía ser otro que el de satisfacer los gastos que de la misma se derivasen, con lo que considera que Banco Popular no está legitimado para solicitar del librado aceptante que se le abone el importe de tales cambiales ya que, de otra forma, no se emplean en la construcción, y sin que quepa oponer frente a lo expuesto el carácter abstracto que presenta la letra.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación y revocó la sentencia. Dice lo siguiente :*”El incumplimiento contractual que se alega de la libradora de las letras de cambio está claro que no puede ser opuesto a la entidad bancaria demandante, al ser ésta un tercero ajeno por completo a las vicisitudes de la relación contractual que dio lugar a la emisión de aquéllas y que, incluso, las descontó con mucha antelación a que pudiera hablarse de incumplimiento alguno del contrato de compraventa, casi un año antes de la fecha en que el demandado remitió un burofax a Fadesa Inmobiliaria, S.A., comunicándose su decisión de dar por resuelto el contrato, y mucho tiempo antes también de que se declarase el concurso de acreedores de ésta”*. Añade que consta acreditado que el demandado-ejecutado *”ha obtenido con éxito la ejecución del aval constituido con arreglo a lo dispuesto en la Ley 57/1.968, recuperando de esa manera, de la entidad bancaria avalista, las cantidades que, a cuenta del precio de la compraventa, entregó a Fadesa Inmobiliaria, S.A .”*. Concluye diciendo que, aunque estuviéramos ante un contrato resuelto, el ejecutante sigue siendo un tercero ajeno a la relación contractual y legítimo tenedor de las letras obtenidas a través del descuento bancario, habiendo abonado a la promotora las cantidades correspondientes, siendo únicamente ésta, y las cantidades por ella recibidas, las afectadas por las previsiones de la Ley 57/1968, y no la entidad demandante.

El recurso de casación se articula en un motivo único en el que se alega la infracción del artículo 67 de la LCch e infracción de la Ley 57/1968, por la no estimación de las excepciones personales opuestas frente al librador de las letras de cambio. Se funda el razonamiento en que el ejecutante tuvo en todo momento conocimiento del origen y destino de las letras de cambio, destino que no se dio desde que el contrato suscrito fue resuelto, habiendo procedido el Banco Popular “a sabiendas en perjuicio del deudor cambiario demandado”.

El recurso plantea, en suma, la incompatibilidad de las exigencias de la Ley 57/68 con la abstracción propia del régimen de los efectos cambiarios librados para el pago de cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas en construcción, cuando el tenedor de la letra es ajeno a la relación causal. Si a la entidad bancaria ejecutante que no ha intervenido en el contrato causal, le es oponible o no la excepción de incumplimiento contractual por la falta de entrega de la vivienda, porque el importe de las letras tiene un destino obligatorio impuesto por la citada Ley, que obliga a percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de un Banco o Caja de Ahorros en las que habrán de depositarse en una cuenta especial.

El recurso se desestima por el Tribunal Supremo. Esta Sala ya se ha pronunciado sobre este particular en casos idénticos o similares al que es objeto de recurso, en las sentencias de fecha 24 de abril de 2014 (recs. 177/2013; 2830/2012; 2946/2012 y 2209/2012), sosteniendo que no cabe que el demandado- aceptante de las letras de cambio pueda oponer al banco descontante la excepción del artículo 67 de la LCch, en relación con el artículo 20, en base al incumplimiento por parte del promotor-librador de sus obligaciones derivadas de la Ley 57/1968 . El banco, como primer tomador de las letras, no es un mero cesionario que pueda oponer las excepciones del contrato causal. Las letras de cambio aceptadas y entregadas por el promotor en concepto de pago del precio aplazado y sujeto a la Ley 57/1969, pueden ser descontadas.

Comentario

La compañía promotora tiene la obligación de garantizar conforme a la Ley 57/1968 también las cantidades que el comprador abonara mediante letras de cambio, y la jurisprudencia reciente condena a la entidad avalista sin consideración al límite estipulado en la póliza. Es, por tanto, a la aseguradora/avalista a quien tiene que dirigirse la compradora. Pero lo cierto es que la entidad tenedora-descontante de las letras de cambio es un tercero frente a dichas excepciones. Aunque en la sentencia no se trata correctamente la exégesis del art. 67 LCCH, no basta, para que el comprador pueda negarse al pago de la letra, que pruebe que la descontante sabía que se trataba del precio aplazado de una compraventa. Es preciso probar el dolo, no el conocimiento, y el dolo del art. 67 LCHH es un dolo cualificado: haber adquirido la letra a sabiendas en perjuicio del deudor. Lo que no puede presumirse.

En definitiva, el TS se niega a aplicar analógicamente a la compraventa financiada de vivienda la posibilidad permitida al obligado cambiario por el art. 24 de la Ley de Crédito al Consumo.

Es curioso que la doctrina de esta sentencia contradiga sustancialmente la de la reciente STS 9 julio 2014, a propósito de la interpretación del art. 37 LCHH, a propósito de las excepciones que no puede oponer el avalista de la letra. Según el TS, las únicas que no puede oponer son las puramente personales del deudor cambiario, pero sí las derivadas de la relación subyacente. Recordemos que en nuestro caso la relación subyacente ya estaba resuelta por incumplimiento del vendedor. Es sorprendente que el TS sea más laxo al interpretar el art. 37 LCHH que al interpretar el art. 67, precisamente en un caso en que el deudor cambiario era un consumidor.