

GARANTÍAS POR CANTIDADES ADELANTADAS EN COMPRAVENTA DE VIVIENDA: UN PASO ATRÁS *

*Ángel Carrasco Perera***
Catedrático de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 31 de enero de 2020

La **STS 1/2020, de 8 enero**, inaugura una línea doctrinal (peligrosa) en materia de garantías de cantidades adelantadas por compradores de viviendas. La sentencia, empero, se presenta como continuista y parece no dar relevancia al matiz decisivo por el que acaba desestimando las demandas de los adquirentes. Según la sentencia de casación, la cuestión que plantea el presente recurso se reduce a la responsabilidad que con arreglo a la Ley 57/1968 cabe atribuir a la entidad avalista (única de las codemandadas condenada en primera instancia y luego absuelta en apelación) con base en la existencia de una línea de avales, pero sin que los compradores demandantes recibieran certificado individual del aval. De la jurisprudencia de esta sala sobre la cuestión planteada en el recurso, representada por las sentencias 322/2015, de 23 de septiembre, 272/2016, de 22 de abril, 626/2016, de 24 de octubre, 739/2016, de 21 de diciembre, 420/2017, de 4 de julio, y 459/2019, de 22 de julio, se desprende que la responsabilidad de la entidad avalista con base en los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968, cuando no haya entregado certificados individuales a los compradores, se funda en haber generado en estos la confianza de que

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” del que soy Investigador Principal con la profesora Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 del que soy Investigador Principal con la profesora Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Provisional de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 5 de diciembre de 2019.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3622-2791>



la devolución de sus anticipos estaba garantizada, confianza derivada de la mención de la propia Ley 57/1968 en los contratos de compraventa o en la póliza colectiva, de la concertación de la línea de avales expresamente para una determinada promoción o, en fin, de la entrega a los compradores de una copia de la póliza. Con arreglo a dicha jurisprudencia resulta que procede desestimarlos porque en el presente caso no se da ninguna de las circunstancias capaces de generar, ya por el promotor, ya por la entidad con la que concertó la línea de avales, esa confianza en los compradores, pues en los contratos de compraventa, firmados en representación de los compradores por la apoderada de un despacho de abogados con forma de sociedad limitada, no se hizo referencia ni mención alguna a la Ley 57/1968 ni a la garantía de devolución de los anticipos; la cuenta identificada para hacer los pagos no se calificaba de especial ni en ella se ingresaron tampoco los anticipos, abonados por ese despacho de abogados en una cuenta de una sociedad diferente de la promotora en otro banco; y en fin, en la póliza de la línea de avales tampoco se mencionaba la Ley 57/1968 ni se especificaba que se concertaba para una determinada promoción.

Comentario

La jurisprudencia del TS siempre sostuvo que la falta de emisión de pólizas individuales de seguro de cantidades adelantadas no hacía ineficaz la reclamación del comprador contra la aseguradora; sin ir más lejos, lo confirma la **STS 2/2020**, de la misma fecha que la presente. Por la lógica evidente de que no podía exonerarse de sus obligaciones la entidad garante que, no emitiendo las pólizas individuales, había incumplido la obligación al respecto impuesta por la Ley 57/1968. O, en términos más suaves: si para el aseguramiento efectivo hacía falta que la aseguradora emitiese además pólizas individuales (lo que no estaba claro), no podría prevalerse de su falta la propia aseguradora. Más aún, en la penúltima sentencia dictada por el TS sobre la materia, ha sostenido que el contenido mismo de la póliza individual es irrelevante, porque la aseguradora responde por las cantidades efectivamente adelantadas, no por las cantidades que singularmente figuren en la póliza.

Es la primera vez que se funda la responsabilidad del asegurador en la regla de protección de la confianza, en los términos que se acaban de exponer. El resultado es inaceptable. Conforme a la regla de derecho (de la *equity* inglesa), y que en el CC se incorpora en el art. 1119, todo aquello que deba ser hecho se tiene por hecho, si es por causa del interesado (en no hacer) por lo que la cosa finalmente no ha sido hecha. Ahora resulta que la aseguradora queda exonerada por el simple hecho de que (parece, que tampoco es seguro) los compradores no estaban al tanto de que las cantidades así entregadas estaban garantizadas por ley, es decir, en que no tenían ninguna expectativa real en que la ley se cumpliera, porque de hecho la ignoraban. Excelente, además, para la aseguradora, porque



cobraría una prima del promotor por abrir la póliza global y además no asume riesgos de siniestros asegurados.

Las compañías de seguros y los promotores que pagan las primas tienen ahora incentivos en no crear confianza. Por ejemplo, haciendo constar en letra grande en la póliza individual que sólo garantizan el 20% de las cantidades. O, más simple, eliminando toda referencia publicitaria o documental a la obligación legal de aseguramiento, e incumpléndola, bajo el sano principio de que aquel que incurre en ilícita causa sale mejorado en sus pronósticos, contra lo que nos enseñaba el viejo art. 1306 CC.

Que sea precisa una póliza individual es algo que parece querer dar a entender la nueva regulación contenida en la D. Adic. 1ª de la LOE. El TS no la aplica, empero, por razones de tiempo. Pero, aunque así no fuera, esta norma nueva, producto del miserable *lobbying* de las aseguradoras, debería ser objeto de una interpretación restrictiva, muy fácil de realizar.