

## **EL HECHO DE NO HABER INGRESADO EL COMPRADOR LAS CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CUENTA ESPECIAL NO EXCLUYE LA COBERTURA DE SEGURO DE LA LEY 57/68**

**STS (Sala de lo Civil) núm. 780/2014, de 30 abril (RJ 2015\2017)**

*José María Martín Faba*  
*Estudiante del Máster de Acceso a la Abogacía*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 14 de julio de 2015*

### **1. Sumario**

En la sentencia cuyo comentario nos ocupa, se plantea como aspecto nuclear la interpretación del artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas<sup>1</sup>. Lo relevante del fondo de la resolución gira en torno a dos cuestiones: la primera, hace referencia al alcance del artículo 1 Ley 57/68 en orden al reintegro únicamente de las cantidades entregadas en la cuenta especial; y, la segunda, atiende a la posible novación extintiva del contrato de afianzamiento a través de los avales individuales, como mecanismo para reducir el interés pactado en el contrato principal.

### **2. Antecedentes**

En este caso los demandantes reclaman distintas cantidades para cada uno de ellos contra Caja Rural de Burgos y Sociedad Cooperativa Limitada de Viviendas Mirabueno, por un total de 1 427 614,38 €.

---

<sup>1</sup> «Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, (...)5 y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

*Primera.- Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro (...) o por aval solidario (...), para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.*

*Segunda.- Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros en las que habrán de depositarse en cuenta especial (...)».*

Se fundamenta la demanda en que los distintos actores se adhirieron como socios a la cooperativa de viviendas demandada para la adjudicación provisional y futura entrega de una vivienda, habiendo efectuado cada uno de los demandantes pagos a cuenta por distintos importes. Dichas cantidades se encontraban aseguradas en su integridad, en virtud de la correspondiente línea de avales otorgada entre la propia cooperativa y la entidad Caja Rural de Burgos, en cumplimiento de lo prevenido en la Ley 57/68, garantizando así la devolución de tales cantidades, llegado el caso de que la vivienda no se entregase por cualquier causa.

Sostienen los actores que, habiendo transcurrido un plazo de siete años desde la comercialización de la promoción, la obra ni siquiera ha comenzado, deviniendo la entrega de viviendas imposible al encontrarse la promotora en concurso acreedores, la imposibilidad de obtener financiación, así como por la existencia de una contingencia judicial respecto al Proyecto de Actuación y Reparcelación.

Ante la falta de disposición de la entidad bancaria para alcanzar un acuerdo amistoso con los cooperativistas, éstos decidieron demandar a la entidad sobre la base de la imperatividad de lo establecido en la Ley 57/68, a través de la cual el legislador instituye un derecho objetivo de reintegro de los capitales anticipados para la adquisición de la vivienda en construcción, como medida de protección a los consumidores adquirentes de viviendas. Aduce de contrario Caja Rural que (i) algunas de las cantidades reclamadas por los cooperativistas no fueron ingresada en la cuenta especial constituida al efecto, siendo así que el art. 1 de la Ley 57/68 sólo obliga a la devolución de las cantidades allí ingresadas; (ii) que algunos de los cooperativistas no tienen póliza individual; y (iii) que los intereses aplicar no son los del 6 % previstos en la póliza general (de conformidad con el art. 2. a) de la Ley 57/68), sino los especificados en las pólizas individuales relativos interés legal del dinero (de acuerdo con la DA primera de la Ley 38/1999), por constituir dichas pólizas individuales una novación extintiva respecto al contrato original o póliza general.

La sentencia de primera instancia<sup>2</sup> estimó íntegramente la demanda, declarando la imposibilidad de la Sociedad Cooperativa de cumplir con el fin societario, condenando a Caja Rural de Burgos a reembolsar a los demandantes las cantidades reclamadas. Frente a esta sentencia, la demandada interpuso recurso de apelación que fue desestimado por sentencia de la AP de Burgos de 21 de enero de 2013 (AC 2013\876). En síntesis, la AP DE Burgos desestimó el recurso de apelación puesto que (i) «el hecho de que se haya realizado algún ingreso en cuenta distinta de la especial, no implica

---

<sup>2</sup> Sentencia Juzgado de lo Mercantil núm.1 de Burgos, de 31 de julio de 2012 (PROV 2012\235845).

necesariamente que la adquirente no pueda recuperar tal aportación, sobre todo teniendo cuenta que la entidad financiera no opuso reparo alguno a que algunos anticipos se ingresaran en otras cuentas, no por voluntad de los adquirentes sino por indicación del promotor»; (ii) los avales individuales no son imprescindibles para la devolución de las cantidades, sino que su entrega constituye una obligación de la entidad financiera; y (iii) las pólizas individuales no constituyen novación extintiva, sino que la línea de avales es la misma, por lo que procede el abono del 6 % en concepto de intereses previsto en el contrato principal, que pudo ser amoldado a la DA primera de la Ley 38/99, pero no se hizo.

Caja Rural de Burgos interpuso recurso de casación contra la resolución de la Audiencia Provincial de Burgos, reproduciendo en esencia los fundamentos del recurso de apelación.

### **3. La doctrina del Tribunal Supremo sobre el aval de la Ley 57/1968**

El TS realiza en su fundamentación jurídica un interesante resumen de su doctrina relativa al seguro o aval de la Ley 57/68, para lo que rescata lo sostenido en su sentencia de Pleno de 20 de enero de 2015 núm. 778/2014 (RJ 2015\361), entre otras de sus sentencias, y lo completa con los razonamientos específicos del litigio. En concreto, podemos extraer la siguiente doctrina jurisprudencial respecto al seguro o aval de cantidades anticipadas:

- a) *Carácter esencial de la obligación*** del promotor-vendedor de garantizar la devolución de las cantidades anticipadas por los compradores (arts. 1 y 2 de la Ley 57/68): *«que se trata de una obligación esencial mientras la vivienda no esté terminada y en disposición de ser entregada, de manera que su incumplimiento facultará al comprador para resolver el contrato e impedirá al vendedor resolverlo si el comprador no atiende los pagos parciales a cuenta del precio»<sup>3</sup>.*
  
- b) *No es un seguro de Tramo I***: *«el seguro de caución de las cantidades anticipadas por los cooperativistas de viviendas comprenda únicamente un denominado Tramo I, de compra de los terrenos para la edificación, declarándose por el contrario que asegurar el buen fin de la cooperativa es garantizar la terminación*

---

<sup>3</sup> SSTS de 25 de octubre de 2011 (RJ 2012\433), 10 de diciembre de 2012 (RJ 2013\914), 11 de abril de 2013 (RJ 2013\3490) y 7 de mayo de 2014 (RJ 2014\3126).

y entrega de las viviendas y, por tanto, la devolución a los cooperativistas, en otro caso, de las cantidades anticipadas»<sup>4</sup>.

- c) **La póliza no puede limitar la cuantía de cobertura:** acerca del importe cubierto por el seguro, se ha declarado que *«comprende todas las cantidades entregadas a cuenta del precio, es decir, aunque la póliza de seguro establezca una cantidad máxima inferior, porque en otro caso se infringirían el artículo 2 de la Ley 57/68 y el artículo 68 de la Ley de Contrato de Seguro»*<sup>5</sup>.
- d) **Inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario:** se ha interpretado el artículo 1 de la Ley 57/68 en el sentido de que *«permite al comprador dirigirse simultáneamente contra el vendedor y su aseguradora para exigirles solidariamente la devolución de las cantidades anticipadas y, también, dirigirse contra el avalista o el asegurador sin tener que demandar al promotor por incumplimiento»*<sup>6</sup>.
- e) **Responsabilidad solidaria de los administradores:** *«la responsabilidad solidaria de los administradores de una sociedad promotora, frente a los compradores, por el daño consistente en no haber podido estos recuperar las cantidades anticipadas por no haberse constituido la garantía correspondiente»*<sup>7</sup>.
- f) **Cobertura de todas las cantidades anticipadas, aunque no fueran ingresadas en la cuenta especial:** Asevera la Sala que debido a la razón tuitiva de la norma y de su alcance imperativo, en sentido contrario a lo alegado por la parte recurrente, procede declarar que las cantidades objeto de protección a causa de la citada Ley 57/68, «son todas aquellas que fueron anticipadas por el comprador mediante el correspondiente ingreso en una cuenta bancaria, sea o no la cuenta especial concertada entre el promotor-vendedor y la entidad bancaria como cuenta ligada a la línea de avales». En este contexto interpretativo declaraba esta Sala<sup>8</sup> que *«lo que no debe empecer para la recuperación de dichos adelantos, es que el ingreso de los mismos se haya realizado en la cuenta especificada en la póliza de seguros, o en cualquiera otra que se hubiera pactado entre el comprador o el vendedor y que tiene como única finalidad la protección de (...). Y dicha finalidad, se vuelve a repetir, no puede ser obviada por mor de una determinación de cuenta corriente*

<sup>4</sup> STS de 13 de septiembre de 2013 (RJ 2013\5931).

<sup>5</sup> STS de 3 de julio de 2013 (RJ 2013\5913).

<sup>6</sup> SSTS de 3 de julio de 2013 (RJ 2013\5913), y 7 de mayo de 2014 (RJ 2014\3126).

<sup>7</sup> STS de 23 de mayo de 2014 (RJ 2014\2943).

<sup>8</sup> STS de 8 de marzo de 2001, núm. 212/2001 (RJ 2001\2731).

*que es una cuestión, en definitiva, a dirimir entre la aseguradora y la parte vendedora»<sup>9</sup>.*

Criterio éste reiterado por la reciente sentencia de Pleno de la Sala Civil<sup>10</sup>, en la que se declaraba, entre otros extremos: «que el hecho de no haber ingresado el comprador las cantidades anticipadas en la cuenta especial no excluye la cobertura del seguro, dado que es una obligación que legalmente se impone al vendedor, como dijimos, siendo irrenunciable el derecho del comprador a que las cantidades ingresadas en esa cuenta especial queden así aseguradas (...)». Más aún, cuando como en el presente caso se pretende eludir la obligación de reintegro respecto de aquellas aportaciones que se ingresaron en una cuenta de la entidad bancaria, distinta de la definida como especial, pero abierta por indicación e interés de la propia entidad bancaria.

**g) Irrelevancia de la falta de entrega de aval individual:** constituye un incumplimiento de las obligaciones de la entidad financiera que no puede comportar un perjuicio para el beneficiario del seguro o aval.

Finalmente, rechaza el TS la alegada novación extintiva “producida” por los avales individuales sobre el contrato general, defendida por la demandada para sostener la sustitución del tipo de interés fijado inicialmente en el contrato general de afianzamiento (del 6%) por el tipo de interés legal de dinero establecido en las pólizas individuales (conforme a la DA primera de la Ley 38/1999 y al artículo 1255 del Código Civil). Sostiene que la Audiencia interpretó correctamente pues el interés pactado (1255 del Código Civil) fue el 6%, estando ya en vigor la DA primera de la Ley 38/99, que impone el tipo mínimo exigible (interés legal del dinero), «no impidiendo que la voluntad de las partes, de la que no participó el tercero beneficiario, pacten un interés superior, de modo que los avales individualizados no pueden desdecir las condiciones pactadas en el contrato principal del que traen causa». Por tanto, los intereses del 6 % no son incompatibles con la DA primera de la Ley 38/99 y, en fin, se pudieron pactar así el contrato principal y no se hizo. Por último, declara inadmisibile la existencia de novación extintiva pues no concurrió pacto expreso en este sentido en los avales individuales

---

<sup>9</sup> Además esta tesis está también recogida en la sentencia de esta Sala de 30 de diciembre de 1.998 (RJ 1998\9983).

<sup>10</sup> STS de 13 de enero de 2015, núm. 779/2014 (RJ 2015\352).