

LA BAJA DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA NO SUPONE LA EXCLUSIÓN AUTOMÁTICA DEL DERECHO A PERCIBIR LA INDEMNIZACIÓN DEL SEGURO DE CAUCIÓN¹

SAP Madrid (Sección 14^a) núm. 102/2015, de 23 de marzo (JUR 2015\136783)

Jesús Almarcha Jaime
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha
Departamento de Gestión del Conocimiento de Gómez-Acebo & Pombo

Fecha de publicación: 18 de julio de 2015

Es objeto de *litis* la acción de varios cooperativistas de viviendas contra la compañía aseguradora de caución con el fin de la restitución de las cantidades anticipadas a la cooperativa por insolvencia de ésta y el incumplimiento contractual de sus obligaciones.

La controversia principal gira entorno al hecho de que los cooperativistas se dieron de baja de la cooperativa ante la falta de entrega de las viviendas en el plazo convenido y, algunos de ellos, incluso lo hicieron antes de que dicho plazo llegase. Para la compañía aseguradora esto comporta, conforme a una cláusula de exclusión del seguro de caución², la inexistencia de cobertura de estos cooperativistas, pues la baja voluntaria supone la cancelación de la póliza suscrita.

Respecto a lo anterior, la Audiencia Provincial entiende lo siguiente:

- La baja voluntaria no es más que un posible presupuesto de la acción de reclamación, ejecutiva o declarativa.
- La cláusula controvertida no excluye el derecho de indemnización. Es más, debe interpretarse en el sentido de que el cooperativista no obtendrá la baja definitiva o efectiva hasta que no haya conseguido la restitución de las cantidades, es decir, tendrá la consideración de cooperativista hasta la restitución y, ante la falta de ésta, se

¹ Trabajo realizado con la ayuda de financiación a Grupo de investigación del Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: GI20142888.

² El contenido de la cláusula es el siguiente: «*En ningún caso se entenderá que se ha producido el siniestro, ni por lo tanto habrá derecho a indemnización alguna, si el asegurado ha causado baja voluntaria en la cooperativa, o si ha sido expulsado de la misma, con independencia de cuáles fueran los motivos que hubieran dado lugar a ello*».

produce el siniestro bajo la cobertura del seguro de caución. En definitiva, mientras que el cooperativista no esté liquidado y reintegrado de sus aportaciones no es baja.

- Asimismo, en caso de considerarse de aplicación la Ley de Contrato de Seguro, en lugar de la Ley 57/1968, la cláusula debe calificarse como limitativa de los derechos del asegurado, no como delimitativa, por lo que se incumplen los requisitos del art. 3 LCS al aparecer inserta, sin distinción alguna, dentro del pliego de «condiciones especiales».
- Lo anterior viene relacionado con el derecho de opción del cooperativista entre la resolución del contrato o el otorgamiento de una prórroga al promotor, derecho que es irrenunciable (arts. 3 y 7 Ley 57/68). La primera opción viene a compensar el derecho del vendedor a resolver el contrato por un solo impago del comprador (art. 1504 CC). La segunda opción exige hacer constar en una cláusula adicional del contrato el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

La línea seguida por la Audiencia Provincial en este supuesto no es indiscutible:

- Si la baja de la cooperativa no es efectiva hasta la completa restitución de las cantidades y sus intereses legales correspondientes, se estaría dejando en manos de la cooperativa-promotora la finalización del contrato.
- En definitiva, la baja voluntaria es eficaz desde que el cooperativista la ejerce y ello supone la exclusión automática del derecho a la indemnización del seguro de caución conforme a la cláusula contractual y al art. 1255 CC.
- Para que el cooperativista siguiera cubierto por el seguro de caución bastaba con la petición de la restitución, que *iura novit curia* sólo puede interpretarse como el contenido de una acción resolutoria, pero sin darse de baja de la cooperativa *ex ante*, máxime si la cláusula contractual excluye la cobertura en tal supuesto.