

GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DEL PRECIO

El 15 de julio de 2015, el Gobierno publicó la derogación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (lo que supone una disminución de los derechos para las personas adquirentes de viviendas, en relación con la protección de sus legítimos intereses económicos).

Esta derogación tiene efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Y esta derogación se hace a través de la publicación de la Ley 20/2015 de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (que incluye a las Entidades de Crédito - Bancarias) y además, mediante la publicación de esta ley, se modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (que, hasta esa fecha, había sido la normativa que recogía la garantía establecida en la ley derogada; garantía consistente en depositar las cantidades recibidas a cuenta de la vivienda futura en una Cuenta Especial de una Entidad Financiera y de suscribir esa garantía o de hacerlo a través de una Entidad Aseguradora con la cobertura de un Seguro de Caucción).

La defensa de las personas **CONSUMIDORAS** (no los profesionales que adquieren para la explotación de la vivienda) en la compraventa se ve mermada con la aprobación y publicación de la nueva normativa, por las siguientes razones:

* En cuanto a las Obligaciones de los Promotores (personas físicas o jurídicas – incluidas las que se realicen en régimen de Comunidad de Propietarios o de Sociedad Cooperativa) que perciban cantidades anticipadas (apartado 1.º del punto 2.º de la Disposición Final Tercera de la Ley 20/2015 de 14 de julio de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras – sobre modificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación):

- Sólo deben de garantizar la devolución de las cantidades entregadas (para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda) + los intereses legales, desde la obtención de la licencia de edificación (en la anterior normativa no había ninguna limitación temporal).

* En cuanto a los Requisitos de las Garantías (se modifica también el apartado 2º de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación):

- Se elimina la obligación de que durante las prórrogas concedidas para la entrega de la vivienda, deba prorrogarse automáticamente el aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta; lo que quedará a la decisión del promotor (a tener en cuenta que en la Ley 57/1968 se establecía que, expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podía optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta e incrementadas con el 6% de interés anual o conceder al cedente una prórroga para la entrega de las viviendas – lo que se debía hacer constar en una cláusula adicional al contrato otorgado y donde se especifica el nuevo periodo con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda - , en cuyo caso, el promotor podrá prorrogar el contrato de seguro mediante el pago de la correspondiente prima).

La garantía se presta mediante **Contrato de Seguro de Caucción** suscrito con Entidades Aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España o mediante **Aval Solidario** emitido por Entidades de Crédito, también debidamente autorizadas.

Hasta finales del año 2.015 (recordemos que la nueva normativa entra en vigor el 1 de enero de 2.016) la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales y del Tribunal Supremo ha sido contradictoria **en orden a hacer extensiva la responsabilidad del promotor a las entidades financieras (que eran las receptoras de las cantidades entregadas por los consumidores para la compra de una vivienda).**

Sin embargo, el 21 de diciembre de 2.015 el Tribunal Supremo mediante Sentencia

nº 733/15 ha venido a unificar esta dispersión doctrinal de forma expresa y contundente; de tal forma que en el Fundamento de Derecho Sexto establece que
“..... y fijar como doctrina jurisprudencial lo siguiente: en las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968, las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por estos compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad”

De esta forma, el Tribunal Supremo considera que la obligación fiscalizadora de la entidad bancaria no tiene carácter contractual sino legal (y, por lo tanto, la entidad bancaria responderá por todas las cantidades ingresadas por los compradores en la cuenta del promotor aunque no se haya formalizado a cargo de dicha entidad, de forma expresa, un aval por dichas cantidades y, aunque estando abierta una cuenta especial, el comprador haya efectuado el ingreso en otra cuenta abierta en la entidad.