



Ley 57/1968 sobre anticipos en la construcción de viviendas: responsabilidad del avalista y enriquecimiento injusto

José Ignacio Atienza López

*Letrado de la Administración de Justicia.
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

Extracto

La Ley 57/1968 vino a establecer un especial régimen de protección de los compradores de viviendas en régimen de cooperativa, en relación con las cantidades anticipadas como parte del precio. La entidad bancaria avalista ha de hacer frente a la devolución de lo anticipado aun cuando la vivienda terminase siendo adquirida por los mismos compradores a la promotora en concurso en la fase de liquidación concursal a un precio inferior. No existe enriquecimiento injusto por parte de los compradores en esta situación, al no existir relación jurídica alguna entre la relación de compraventa de la vivienda por los mismos a bajo precio en la liquidación concursal de la promotora y la percepción de cantidades de la entidad bancaria, que las abona por el aval que prestó en su día a la promotora concursada que no devolvió la parte del precio anticipada como obligada principal.

Palabras clave: compraventa de vivienda; enriquecimiento injusto; deberes del avalista; liquidación concursal.

Fecha de entrada: 16-11-2019 / Fecha de aceptación: 28-11-2019

Enunciado

El 17 de febrero de 2005, Juan y Juana concertaron un contrato de compraventa de la vivienda 16 de la promoción que Promociones 2000, SL estaba construyendo en la localidad de Santoña (Cantabria). Con la firma del contrato privado, los compradores pagaron 12.829,50 euros. En el contrato privado se preveía el pago aplazado del resto del precio, en concreto, 18 pagos correlativos y mensuales de 1.323,68 euros. En total, contando el primer pago y los sucesivos, los compradores pagaron a la promotora vendedora la suma de 36.655,72 euros (IVA incluido). El 27 de septiembre de 2005, la promotora concertó con La Caixa la apertura de una línea de avales con un límite de disposición de 1.500.000 euros, para asegurar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y al amparo del artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio. Una copia de este contrato le fue entregada por la promotora a los compradores Juan y Juana.

La vivienda debía ser entregada en el último trimestre de 2006. Cumplido el plazo, la vivienda no estaba terminada. Y siguió sin estarlo en los años siguientes, hasta que en el 2009 se declaró el concurso de la promotora vendedora. En el concurso, la administración concursal resolvió el contrato de compraventa y calificó de crédito contra la masa el derecho a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores Juan y Juana. Abierta la fase de liquidación del concurso, la administración concursal procedió a la realización de los activos, entre ellos la vivienda 16 de la reseñada promoción, que estaba valorada entonces en 110.797,12 euros. La vivienda fue vendida a los mejores postores, que fueron Juan y Juana, quienes ofrecieron 96.500 euros (IVA incluido). Fueron estos compradores quienes finalmente terminaron las obras, hasta poder obtener la cédula de habitabilidad, con un coste de 37.641,76 euros.

Juan y Juana presentaron una demanda contra la promotora y La Caixa. En ella reseñaron la celebración del contrato de compraventa, el incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo convenido y la resolución del contrato. Y reclamaban de La Caixa, en ejecución del aval, el dinero que había sido entregado a cuenta (36.655,72 euros).

¿Debe hacer frente La Caixa a esta cantidad como avalista? ¿Se produciría a favor de Juan y Juana, en este caso, un enriquecimiento injusto al obtener esta cantidad como avalados, habiendo adquirido antes la misma vivienda a bajo precio?

Cuestiones planteadas:

1. Deberes del avalista en la devolución de cantidades en la Ley 57/1968.
2. Enriquecimiento injusto: ausencia de la causa como elemento y jurisprudencia en esta materia.

Solución

1. Debemos partir de que, de conformidad con el artículo 1.1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, y la jurisprudencia que lo interpreta, en lo que se refiere a la extinción de la responsabilidad de la avalista o aseguradora de cantidades anticipadas por compradores de viviendas, esa responsabilidad como avalista de la promotora por las cantidades anticipadas por los compradores se habría extinguido una vez finalizada y entregada la vivienda a los demandantes, que la adquirieron firmando un segundo contrato con la administración concursal en un precio muy inferior al inicialmente pactado. Pero a ello debemos añadir, como cuestión importante, cuál fue la causa de la resolución de ese primer contrato, y sus condiciones, esto es, si se trató de un mutuo disenso o renuncia de los demandantes o de una resolución causal basada en el incumplimiento imputable al promotor, hechos estos de extraordinaria relevancia en la medida en que conforman el presupuesto fáctico de la acción ejercitada en la demanda. Pues no es lo mismo que pudiera existir desistimiento de los compradores o simplemente consintieron con la prórroga del plazo convenido con la promotora, y en cualquiera de ambos casos no existiría derecho a reclamar frente al avalista.

Partimos de la existencia del contrato de compraventa, en el que la vivienda debía ser entregada a los compradores a finales de 2006; también de que llegada esa fecha no se entregó la vivienda, ni tampoco estaba terminada cuando en el 2009 se declaró el concurso de la promotora, ni en el 2010 cuando se abrió la liquidación. La vivienda fue objeto de realización dentro de la fase de liquidación y los demandantes la adquirieron en el marco de dicha liquidación concursal, aunque fuera mediante una adjudicación directa. En ese contexto, la referencia a que la administración concursal, tras la declaración de concurso, resolvió el contrato de compraventa, después de que hubieran pasado más de tres años desde el incumplimiento del plazo de entrega de la vivienda y sin que en ese momento estuviera concluido y en condiciones de ser entregada, no puede equipararse como pretendería la entidad bancaria, a un desistimiento de los compradores.

La propia resolución del contrato de 2005 y la posterior liquidación de este activo (el inmueble que había sido objeto de la compraventa y que estaba sin acabar de construir), junto con otros por el trámite de realización previsto en la liquidación concursal, aunque hubiera ido a parar a los demandantes (quienes en su día habían firmado el contrato de compraventa sobre plano), por un precio que no guarda relación con el de la compraventa originaria y sí

con la valoración concursal del activo, muestra que esta adquisición no es la culminación o perfeccionamiento del inicial contrato de compraventa de 2005.

Es muy relevante en este caso que el contrato de compraventa de 2005, en el marco del cual los demandantes habían realizado los pagos anticipados, fue incumplido por la promotora vendedora, que dejó transcurrir el plazo convenido para la terminación de la vivienda y su entrega a los compradores (finales de 2006) sin llevarlo a cabo, y fue tres años más tarde, después de la declaración de concurso de la demandada, cuando sus administradores concursales resolvieron el contrato. Con estos antecedentes, al margen de que la resolución del contrato diera lugar al reconocimiento de un crédito contra la masa a favor de los compradores por el precio adelantado (36.655,72 euros), mientras no conste que fuera cobrado, los compradores tienen derecho a reclamar estas cantidades de quien al amparo de la Ley 57/1968 había avalado la restitución de las cantidades entregadas a cuenta en caso de incumplimiento por la promotora vendedora de la obligación de entrega de la vivienda en el tiempo convenido. Y ello sin perjuicio del derecho de la avalista a subrogarse en la posición de los compradores para la reclamación del reseñado crédito contra la masa, una vez satisfecha la obligación de devolución de esas cantidades, como consecuencia del derecho de subrogación previsto en el artículo 1.839 del CC.

2. Ahora bien, la segunda vertiente del problema jurídico que aquí se trae a colación es la cuestión del enriquecimiento injusto. Es razonable que la entidad bancaria avalista defienda la concurrencia del enriquecimiento injusto en nuestro caso, con base en que resulta evidente que los demandantes han obtenido un incremento patrimonial al adquirir una vivienda en un precio muy inferior al inicialmente estipulado, incluso teniendo en cuenta las cantidades que ingresaron inicialmente antes de que la promotora fuese declarada en concurso y el valor de las obras que estaban pendientes de ejecutar en el momento de firmarse el segundo contrato. En concreto el incremento patrimonial que experimentarían de estimarse la demanda sería de 52.677,46 euros, es decir, la suma de las cantidades que se reclaman (36.655,72 euros) y la diferencia a su favor entre las cantidades que han satisfecho finalmente para adquirir su vivienda (16.021,74 euros: precio final, más anticipos, más coste de obras pendientes). Ese incremento patrimonial sería correlativo al empobrecimiento de La Caixa en el importe que se reclama, que, obviamente, no se incorporó a su patrimonio.

A la hora de dictaminar sobre este enriquecimiento, hemos de partir de la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto, que lo conceptúa como un enriquecimiento sin causa, según recuerda la Sentencia 768/2015, de 13 de enero, con una referencia a la anterior Sentencia 128/2006, de 16 de febrero:

Bajo esta concepción, como se afirma en la doctrina, «por justa causa de una atribución patrimonial debe entenderse aquella situación jurídica que autoriza, de conformidad con el ordenamiento jurídico, al beneficiario de la atribución para recibir esta y conservarla, lo cual puede ocurrir porque existe un negocio jurídico válido y eficaz o porque existe una expresa disposición legal que autoriza aquella consecuencia»

[...]. «En realidad, como hemos recordado en otras ocasiones, el enriquecimiento injusto «tiene en nuestro ordenamiento no solo la significación de un principio de Derecho aplicable como fuente de carácter subsidiario, sino muy acusadamente la de una institución jurídica recogida en numerosos preceptos legales aunque de forma inconexa» (Sentencia de 1 de diciembre de 1980, con cita de la anterior de 12 de enero de 1943). «Como principio general del derecho, cuya formulación sería «nadie debe enriquecerse injustamente o sin causa a costa de otro», se aplica de forma subsidiaria, en defecto de ley y de costumbre, y también informa el Derecho patrimonial, para evitar que puedan producirse enriquecimientos injustos, y contribuye a su interpretación en tal sentido. Como institución jurídica autónoma (enriquecimiento sin causa), y sin perjuicio de las eventuales previsiones legales, su aplicación descansa sobre la concurrencia de un elemento económico (la ganancia de uno, correlativa al empobrecimiento de otro, mediando un nexo de causalidad entre ambas), y una condición jurídica (la ausencia de causa justificativa). «El principio de interdicción del enriquecimiento injusto que informa estas acciones restitutorias de enriquecimiento sin causa, cuando ya se ha consumado el enriquecimiento, podría también inspirar, en algún caso, una excepción, para evitarlo».

El empobrecimiento que supone para la demandada tener que atender al aval que garantizaba la devolución del precio adelantado por los demandantes en la compraventa del año 2005 tiene un origen legal, que es el cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 1 de la Ley 57/1968, como consecuencia del incumplimiento por la promotora vendedora de su obligación de entrega de la vivienda objeto de compraventa. La vendedora no cumplió ni a tiempo ni a destiempo. Lo que hizo, por medio de la administración concursal, fue resolver el contrato. Esa situación constituye el presupuesto legal que justifica el nacimiento de la obligación de pago del avalista, frente a los beneficiarios de la garantía que son los compradores. La circunstancia de que un tiempo después de esta resolución, una vez abierta la fase de liquidación del concurso de la promotora, fueran realizados todos los activos de la concursada, entre los que se encontraba aquella vivienda, que no estaba finalizada, y que, habiendo podido concurrir otros postores, fuera adquirida finalmente por los compradores, quienes se encargaron de la finalización de las obras pendientes, y que a resultas de todo esto el precio final invertido por los compradores fuera inferior al precio inicialmente pactado en el contrato del año 2005, está desvinculado de lo anterior.

La causa del posible ahorro en la adquisición de la vivienda se encuentra en haber concurrido a la compra de esta vivienda en la fase de liquidación concursal, y no guarda relación causal con el reseñado empobrecimiento de la avalista. Dicho de otro modo, existe una clara diferenciación temporal y jurídica entre, por una parte, el contrato inicial de 2005, el incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda, la resolución del contrato y el nacimiento del derecho a reclamar de la avalista las cantidades pagadas a cuenta por los compradores; y, por otra parte, la adquisición de esa misma vivienda en la fase de liquidación concursal y por los mecanismos legales de realización de activos de la promotora concursada. El denunciado «empobrecimiento» de la avalista que supone hacer frente a la



devolución de las cantidades garantizadas con el aval tiene su causa en el afianzamiento constituido de acuerdo con la Ley 57/1968. No guarda relación causal con el posible ahorro que la compradora haya podido tener al adquirir en liquidación más tarde la vivienda, después de haber asumido también el coste de la terminación de las obras y la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias para su habitabilidad.

No concurriendo la causa como elemento propio del enriquecimiento injusto, tal y como se ha dejado explicado, este no puede concurrir y ello deja perfilado claramente el derecho de Juan y Juana a obtener las cantidades correspondientes, vía exigencia judicial al avalista (La Caixa), que debe hacer frente a sus obligaciones como fiador, no concurriendo enriquecimiento injusto alguno.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. 1.1.
- SSTS de 13 de enero de 2015 y de 16 de febrero de 2016.