



## Efecto de cosa juzgada de las transacciones extrajudiciales

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

### Extracto

El supuesto planteado aborda una problemática relativamente frecuente, y que tiene por objeto el comportamiento de una parte de los compradores de vivienda en plano que ven frustradas sus expectativas de lograr una vivienda, como consecuencia de que la promotora se halla en situación concursal o desaparecida de hecho; este tipo de comprador sabe que la recuperación de los importes que dio a cuenta del precio son sencillos de recuperar cumpliendo determinados requisitos, y debido a la legislación protectora prevista en la Ley 57/1968. Estas cantidades suelen estar protegidas con pólizas de afianzamiento colectivo y con avales individuales que normalmente dan cobertura solo a parte de lo adelantado. Ahora bien, con alguna frecuencia se producen comportamientos de compradores que llegan a acuerdos extrajudiciales con la aseguradora por una cantidad inferior al total entregado y, una vez cobrada, pretenden iniciar acciones judiciales para obtener lo no alcanzado por el acuerdo con cobertura en la irrenunciabilidad de los derechos de los cooperativistas. El efecto de cosa juzgada del acuerdo alcanzado sobre el pleito posterior es un tema polémico y jurídicamente complejo, y es el problema que en el caso se estudia.

**Palabras clave:** cooperativistas; cosa juzgada material; efectos de la transacción extrajudicial.

Fecha de entrada: 15-04-2019 / Fecha de aceptación: 29-04-2019



## Enunciado

Por la parte actora se presenta una demanda en la que, como hechos principales, se destaca que, en fecha 31 de julio de 2007, fue celebrado contrato privado de compraventa de vivienda unifamiliar de la promoción de Arroyomolinos, entre el actor y la promotora XXX. A cuenta del precio de la vivienda, se entregaron diferentes cantidades, en concreto, 48.445,66 euros a la firma del contrato, 3.000 euros antes del contrato y, con posterioridad, 51.445,66 euros como principal e IVA, siendo el precio final de la compra 294.495,93 euros.

Al objeto de garantizar las cantidades entregadas a cuenta de conformidad con la Ley 57/1968, por la demandada se emitió una póliza de afianzamiento colectivo el 13 de octubre de 2008, así como un certificado de seguro individual para el actor fechado el 6 de febrero de 2009, que aseguraba un capital de 51.445,66 euros.

La vivienda que había sido adjudicada al actor fue terminada con retraso, ante lo cual el demandante inició acción judicial contra la vendedora XXX para que se declarase la resolución del contrato de compraventa, pleito que se sustanció ante el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 55 de Madrid, en cuya sentencia se declaró resuelto dicho contrato y con obligación por parte de la promotora condenada a devolver las cantidades que a cuenta del precio habían sido abonadas por el demandante por un importe total de 99.526,62 euros.

Ante la imposibilidad de que la promotora condenada cumpliera la condena, por el actor se requirió a la aseguradora el pago del capital asegurado en la certificación individual de seguro, por importe de 51.445,66 euros, más los intereses legales, llegándose a firmar por el actor con la aseguradora un documento de liquidación pactado en fecha 8 de abril de 2015, en virtud del cual, y mediante el abono de tal importe al cooperativista, este reconocía estar totalmente saldado e indemnizado a su plena y total satisfacción sin que tenga nada más que reclamar a la aseguradora por el concepto de indemnización derivada del

certificado individual citado. Además de ello, el actor renunciaba de forma expresa a todas las acciones y derechos que pudieran corresponderle frente a la aseguradora respecto del certificado del que traía su causa la indemnización pactada, y subrogándose la aseguradora en todos los derechos del actor frente al tomador del seguro o terceras personas.

En marzo de 2018, por el actor se insta de la aseguradora el pago del resto de cantidades abonadas a cuenta del precio, por entender que el acuerdo pactado con la hoy demandada, en fecha 8 de abril de 2015, era nulo dado el carácter irrenunciable de los derechos que la Ley 57/1968 otorgaba a los compradores, ello unido a que la jurisprudencia que alega permite exigir a la aseguradora, no solo el total capital asegurado mediante el aval individual, sino cualquier otra cantidad superior abonada como parte del precio. Es por ello que entiende aplicable a su caso los artículos 1, 2, 3 y 7 de la Ley 57/1968, reclamando un total de 48.080 euros pendientes, previa declaración de nulidad del documento aportado como documento de liquidación por ser contrario al contenido del artículo de la Ley 57/1968.

La cuestión jurídica a resolver es si el acuerdo de satisfacción extrajudicial firmado por el cooperativista con la aseguradora, al margen del procedimiento, causa efecto de cosa juzgada en este, impidiendo un nuevo pronunciamiento respecto de los 48.080 euros pendientes.

Cuestiones planteadas:

- Transacción extrajudicial.
- Efecto de cosa juzgada material de la transacción.
- Jurisprudencia actual en esta materia.

## Solución

Tal vez debemos comenzar recordando para qué se configura en nuestro ordenamiento el instituto de la transacción como manifestación de la solución extrajudicial de conflictos, y la respuesta nos viene dada en el propio concepto legal del artículo 1.809 del CC, en el cual se da a la misma naturaleza de contrato (nuevo contrato entre las partes fruto de su libre autonomía de la voluntad que sustituye al anterior), por el cual las partes libremente manifiestan su deseo de evitar un pleito posterior, y para ello pactan dar, prometer o retener cada una de ellas alguna cosa. La conducta del cooperativista es exactamente la contraria, pues pacta con la demandada, no para evitar un pleito, sino para provocarlo con posterioridad renegando de lo firmado, pero solo parcial e interesadamente, puesto que la cantidad que recibió merced a su pacto, sí quiere que continúe en su poder. Dicho de otro modo, el actor, que con su transacción hace insostenible esta demanda, desea utilizar este instituto, no para solucionar extrajudicialmente un conflicto, sino para mantenerlo, lo que es jurídicamente inaceptable.

La STS del Pleno de la Sala 1.<sup>a</sup> de 11 de abril de 2018, en su extensa redacción acerca de la validez de los acuerdos pactados entre partes como fruto de su libre autonomía de la voluntad, declara expresamente la virtualidad de estos pactos en el seno de la Ley 57/1968:

También en el ámbito de la Ley 57/1968 se ha considerado que el acuerdo entre los compradores y el promotor por el que se conviene la devolución de una parte del precio recibido a cuenta es una transacción válida, alcanzando incluso la rebaja en la devolución de las cantidades entregadas anticipadamente, incluso al aval o seguro (sentencia de pleno 459/2017, de 18 de julio).

Esta misma sentencia, estableciendo la naturaleza vinculante de lo pactado para las partes añade:

La referencia contenida en el artículo 1.816 del CC al efecto de cosa juzgada de la transacción no es del todo exacta. Como cualquier otro negocio jurídico, lo convenido por las partes tiene eficacia vinculante entre ellas en tanto no se justifique su nulidad. Como en el caso resuelto en la sentencia 344/2017, de 1 de junio, en que no se apreció la nulidad de la transacción por error vicio en el consentimiento.

En consecuencia, en tanto no se acredite alguna causa de nulidad del acuerdo, las partes quedan vinculadas en los términos transigidos y, por tanto, con renuncia al ejercicio de acciones a cambio de una rebaja en el suelo, lo que impide en un principio enjuiciar la situación previa a la transacción precisamente porque las partes quedan vinculadas por lo transigido. Como afirma la sentencia 751/2009, de 30 de noviembre, «la transacción extrajudicial es un contrato (art. 1.809 del Código Civil; sentencias, entre otras, de 30 de octubre de 1989, 6 de noviembre de 1993 y 30 de julio de 1996), por lo que genera un vínculo obligacional cuyo cumplimiento está sujeto a las reglas generales de los contratos».

En este sentido es como la jurisprudencia de esta sala ha interpretado el efecto de cosa juzgada previsto en el artículo 1.816 del CC. Jurisprudencia que se contiene, entre otras, en la sentencia 41/1999, de 30 de enero: «En relación con la eficacia de cosa juzgada que el artículo 1.816 del Código Civil atribuye a la transacción entre las partes, declaró la sentencia de 26 de abril de 1963 que "ha de entenderse e interpretarse en el sentido de que una vez acordada la transacción, no será lícito exhumar pactos o cláusulas, vicios o defectos, posiciones o circunstancias afectantes a las relaciones jurídicas cuya colisión o incertidumbre generó el pacto transaccional, sino que será este, y solo él, quien regule las relaciones futuras ínsitas en la materia transigida, bien integren esta la ratificación, modificación o extinción de todas o alguna parte de aquellas o la creación de otras distintas, y por ende, los efectos de la cosa juzgada se manifestarán en el absoluto respeto a la nueva situación y en el escrupuloso cumplimiento de las obligaciones fijadas en la transacción, pero sin que esto quiera decir que tales obligaciones, en orden a su cumplimiento o incumplimiento, se rijan por normas distintas a las

establecidas con carácter general, ya que eso requeriría un precepto legal de excepción que la ley no establece, ni se deduce de sus preceptos", doctrina reiterada en sentencias de 20 de abril de 1989, 4 de abril y 29 de noviembre de 1991 y 6 de noviembre de 1993».

Recordemos, a efectos de lo que se acaba de exponer, que el acuerdo transaccional aportado como documento de la demanda no ha sido objeto de acción de nulidad por vicio en el consentimiento ni en estos ni en otros autos, reconociéndose con ello expresamente por la actora que el cooperativista prestó su voluntad mediante su firma plenamente consciente del alcance de aquello que asumía, dada su plena capacidad.

La Sentencia de la Sección 25.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, de 20 de octubre de 2014, en un caso idéntico al presente, con la única diferencia de que la allí demandada y apelada era una entidad bancaria y no la aseguradora, pero con un pacto transaccional similar al nuestro con la vendedora, establece lo siguiente:

El análisis concreto del caso sujeto a nuestra decisión añade un factor distorsionador en el desarrollo del ciclo causal: el acuerdo alcanzado entre la parte compradora y la vendedora el día 22 de abril de 2010 por el que de mutuo acuerdo proceden a resolver el contrato de compraventa, dejándolo sin efecto y devolviendo a los compradores la cantidad de 38.182,14. En ese pacto deciden también renunciar a cualquier otra acción que cualquiera de las partes pudiese tener con relación a la operación inmobiliaria. Formalmente se atribuye al negocio condición de transacción porque los contratantes dicen que ambos renuncian a reclamarse cualquier tipo de concepto o cantidad, coincidiendo en ello con la característica principal de ese tipo de figura contractual definida en el artículo 1.809 del CC, que es la reciprocidad en los sacrificios para poner fin o evitar la contienda entre las partes o la incertidumbre sobre la relación jurídica, tal como lo ha interpretado la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras STS de 13 de octubre de 1997). Esa reciprocidad existe por la propia naturaleza bilateral del contrato de compraventa, en cuanto la pendencia en su consumación implicaba obligaciones para ambas partes. Por otro lado, el carácter irrenunciable de los derechos del cesionario dispuesto en el artículo 7 de la Ley 57/1968 supone que en el contrato de compraventa no podrá pactarse la renuncia, y de consignarse así carecerá de valor alguno, pero eso no impide que llegado el momento de hacerlos valer no pueda el comprador disponer de ellos para no ejercitarlos o renunciar a reclamar, es decir, sí puede ser objeto de transacción, sin quedar vedados por la prohibición contenida en el artículo 1.814 del CC, que el Tribunal Supremo ha extendido a todo aquello para lo que no se tiene facultad de disposición (STS 28 de mayo de 2009). Siendo eso así, debe recordarse que la transacción es un negocio jurídico nuevo que, como ha reiterado la jurisprudencia del Alto Tribunal, borra el pasado creando nuevos vínculos en sustitución de los antiguos (SSTS 16 de junio de 1963 y 6 de noviembre de 1993), de manera que si los demandantes sienten que han sufrido un perjuicio derivado de no haber obtenido

la devolución de todo el dinero entregado por anticipado, la causa del daño estará en la negociación de la transacción, no en la ausencia de los avales o seguros que la demandada debió exigir al promotor, impidiendo de ese modo establecerse relación causal entre este comportamiento y el resultado económico perjudicial aducido.

La jurisprudencia es clara: el actor ha creado unos nuevos vínculos sustitutivos de los anteriores, y su problema está en la negociación de la transacción. Difícilmente se puede explicar jurídicamente de una forma más contundente, cual es el sentido de la irrenunciabilidad del artículo 7 de la Ley 57/1968, y en qué documentos no puede darse validez a dicha renuncia.

La STS de 18 de julio de 2017, que confirmó plenamente la precitada de la Audiencia Provincial de Madrid, añade razonamientos que impiden estimar la presente demanda:

En el hipotético caso de que la entidad demandada fuese avalista, según menciona en su oposición al recurso, esta Sala ha declarado que el importe cubierto por el seguro (la Sentencia 218/2014, de 7 de mayo, se refiere al aval) debe comprender todas las cantidades entregadas a cuenta del precio, aunque la póliza de seguro establezca una cantidad inferior, porque en otro caso se infringirían el artículo 2 de la Ley 57/1968 y el artículo 68 de la LCS (sentencias 476/2013, de 3 de julio y 779/2014, de 13 de enero de 2015). Pero ello no contraviene el artículo 1.826 del CC en el sentido de que el fiador no puede obligarse a «más que el deudor principal», y ya se ha recogido el *quantum* a que se obligó el deudor principal a consecuencia del acuerdo transaccional.

[...]

Siendo el promotor el obligado principal a devolver la totalidad de los anticipos, esta misma obligación es la que asumen los garantes (en caso de que haya aval o seguro) y la entidad de crédito depositaria (en defecto de aquellos).

De ahí que, tanto si constituyeron dichas garantías como si no lo hicieron (supuesto en que deberá responder legalmente la entidad depositaria), la protección jurídica del comprador y el carácter irrenunciable de sus derechos no resulten menoscabados por la facultad que aquellos tienen de disponer libremente, y transigir, respecto del derecho sobre sus anticipos. La transacción produce el efecto de la sustituir la relación jurídica anterior por una nueva, por unos nuevos vínculos jurídicos, de tal modo que la obligación primigenia del promotor de devolver la totalidad de los anticipos puede verse sustituida por una obligación pecuniaria de menor cuantía, si, como ha sido el caso, los acreedores (compradores demandantes) renuncian a cobrar todo lo anticipado, y se conformaron con una parte.

En estas circunstancias, el problema jurídico es ajeno a la posibilidad de reclamar responsabilidad legal a la entidad de crédito receptora de las cantidades (lo cual es indiscutible si se acepta que no veló porque se garantizara debidamente la devolución de los anticipos), porque dicha responsabilidad se ha de limitar a la cantidad transigida, de no ser satisfecha por la promotora.



La conclusión es la de que la transacción extrajudicial causa efectos de cosa juzgada material respecto de los importes restantes ajenos a la transacción.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.809 y 1.816.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 222.
- SSTS de 18 de julio de 2017 y de 11 de abril de 2018.
- SAP de Madrid de 20 de octubre de 2014.