

APLICACIÓN ANALÓGICA A DEMANDAS EN VIRTUD DE LA LEY 57/1968 DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN ESTABLECIDO POR LA LEY 50/1980 DE CONTRATO DE SEGURO

Esther Salmerón Manzano

Abogada. Profesora Derecho Civil
Universidad de Almería

PLANTEAMIENTO: Se aplica a la responsabilidad de la Entidad de Crédito, por entregas a cuenta del precio de viviendas adquiridas en construcción, el plazo de prescripción general para las acciones personales sin plazo especial.

CUESTIONES:

1. ¿Es el plazo general de prescripción de las acciones personales el que debe emplearse?
2. ¿Lo es por ausencia de regulación legal más concreta y específica?
3. ¿Sería aplicable, por analogía, el plazo de dos años establecido por la Ley 50/1980 de Contrato de Seguro?
4. ¿En qué supuestos debería contemplarse?

DOCTRINA: SILLERO CROVETTO, Blanca, «La protección del comprador de vivienda», *Revista de Derecho Civil*, vol. III, nº 3 (2016), pp. 49-92; FERNÁNDEZ BALDOMERO, Eugenia, «El seguro de caución para garantizar el percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas en la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación», *European Scientific Journal*, ESJ, vol. 11, nº 34 (2015), pp. 356-385; GUASTINI, Riccardo; GASCÓN, Marina.

JURISPRUDENCIA: STS 426/2015, de 16 de enero y STS 1293/2016, de 17 de marzo.

1. PLANTEAMIENTO

El Tribunal Supremo, a través del dictado de su Sentencia (Sala de lo Civil) de 16 de enero de 2015¹ y mediante argumentos *obiter dicta*, ha establecido como legal la responsabilidad derivada para las Entidades de Crédito de las entregas a cuenta de viviendas acogidas a la extinta Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Ello implica que, a tal responsabilidad, antes determinada como extracontractual por gran parte de la doctrina y jurisprudencia, desde el dictado de esta sentencia no le es de aplicación el plazo de prescripción de un año fijado para la misma en el artículo 1968-2 del Código Civil.

¹ ROJ: STS 426/2015.

Siendo evidente que la responsabilidad deriva de la ley, tal y como afirma la citada sentencia, no parece adecuado extender a quince años, actualmente a cinco años², el plazo en el cual un adquirente de vivienda puede dirigir su acción de reclamación judicial a una Entidad Financiera esperando obtener el resarcimiento no logrado a través de la demanda a la mercantil promotora a la cual, realmente, fue entregada la cantidad objeto de reclamación.

Por tanto, el comprador que no ha logrado la reparación esperada a través de demanda instada frente a la promotora, a la cual fue entregada realmente la cantidad objeto de reclamación, u obviando tal reclamación previa, puede esperar catorce años antes de demandar a la Entidad de Crédito, lo cual puede considerarse una dilación indebida, y atentar incluso contra la Doctrina del retraso desleal, reconocido por numerosas sentencias.

En contra, el instituto de la prescripción tiene como fundamento, de una parte, la sanción por la inactividad o negligencia del sujeto en el ejercicio de las acciones tendentes a la tutela de sus derechos, y, de otra, la limitación al ejercicio tardío de éstos en beneficio de la seguridad jurídica, pero que, en todo caso, por no hallarse basado en un principio de justicia intrínseca debe merecer un tratamiento restrictivo (SSTS 8 octubre 1982, 2 febrero 1984, 19 septiembre 1986, 3 febrero 1987, 10 octubre 1988, 28 diciembre 1989, 1 abril 1990, 14 abril 1992, 3 diciembre 1993 y 20 junio 1994, entre otras muchas)³.

2. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN FRENTE A LA ENTIDAD DE CRÉDITO

Al resolver el recurso de casación 2336/2013 interpuesto por Entidad de Crédito frente a la Sentencia dictada por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Burgos, en una *litis* en la que se enjuiciaba la posible responsabilidad de la misma, por los pagos a cuenta del precio de viviendas entregados a una cooperativa de viviendas e ingresados en la cuenta especial abierta por la misma en dicha Entidad de Crédito, sin la emisión de avales individuales en garantía de la recuperación de los anticipos, afirma el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 16 de enero de 2015, que:

«El artículo 1089 del Código civil dispone que las obligaciones nacen de la ley... No es tanto que la ley imponga una obligación, sino que liga el nacimiento de ésta a un determinado hecho: es, pues, el hecho jurídico el que hace nacer la obligación. De ello se pasa al tema de la responsabilidad. Se ha distinguido la responsabilidad contractual, que deriva no ya del contrato sino de una relación jurídica entre el que tiene el deber de cumplir y el que tiene el derecho a recibir. Y la responsabilidad extracontractual se produce entre el que tiene el deber de reparar el daño y quien lo ha sufrido, no

² La Disp. final 1ª de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, modifica el artículo 1964 del Código Civil, pasando de quince a cinco años el plazo de prescripción de acciones personales que no tengan plazo especial.

³ SAP MA 3593/2005.

mediando relación jurídica alguna entre uno y otro. En el presente caso, el artículo 1.1 de la Ley de 27 julio 1968 impone una conducta, que, si no se observa, como omisión - hecho jurídico- hace incurrir en responsabilidad.

Si una entidad no cumple el mandato imperativo de dicha ley, está incumpliendo una obligación que le imponía la ley, cuya obligación derivaba del negocio jurídico de los cooperativistas. En modo alguno se puede afirmar que se trata de responsabilidad por acto ilícito, conforme al artículo 1902 del Código civil que está fuera de toda relación obligacional con los perjudicados. Estos, como deudores, se fundan en el negocio jurídico inicial y en el incumplimiento de la obligación que impone la ley en relación con el mismo.

En consecuencia, conforme al artículo 1968.2º del Código civil en relación con el 1902, no se aplica la prescripción anual, sino la general para las acciones personales, de quince años, que dispone el artículo 1964».

Esta conceptualización de la responsabilidad derivada del artículo 1-2 de la derogada Ley 57/1968 frente a las Entidades de Crédito que reciban ingresos en sus cuentas abiertas a sociedades dedicadas a la promoción de viviendas ha venido a conculcar la doctrina de la responsabilidad extracontractual del artículo 1902 del Código civil aplicada por numerosas sentencias en aquellos casos en los que no hay vínculo contractual alguno entre el comprador y la Entidad de Crédito.

Sin embargo, no parece lógico emplear el plazo de prescripción general para las acciones personales, el cual se aplica a las acciones sin plazo específico cuando a la responsabilidad derivada de la extinta Ley 57/1968 a las Entidades de Crédito le es aplicable, por analogía, el plazo de dos años establecido por la Ley 50/1980 de Contrato de Seguro⁴.

La analogía, o aplicación analógica en términos jurídicos⁵, consiste en la aplicación de una disposición legal a un supuesto de hecho no contemplado por la misma pero similar al que ésta prevé. Dispone el artículo 4-1 de nuestro Código Civil que «Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón».

Por ello, cuando nos encontramos en una *litis* en la que se exige responsabilidad a una Entidad de Crédito por la emisión de aval que garantiza las entregas a cuenta de la compra de una vivienda por un consumidor, ante la ausencia de regulación específica en el Código civil del plazo de validez de un aval emitido (debido a la similitud de ambas

⁴ Vid. SILLERO CROVETTO, Blanca, «La protección del comprador de vivienda», *Revista de Derecho Civil*, vol. III, nº 3 (2016), pp. 81-82.

⁵ Vid. GUAISTINI, Riccardo; GASCÓN, Marina; CARBONELL, Miguel, *Estudios sobre la interpretación jurídica*, UNAM-Porrúa, 2003, pp. 57-73.

figuras) hemos de acogernos, por analogía, a la regulación que el artículo 23 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, que se realiza sobre el plazo de vigencia de dicho contrato.

Partimos de la definición de esta figura en el artículo 1 de la Ley 50/1980, según el cual: «El Contrato de seguro es aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas».

El artículo 23 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro dispone que «Las acciones que se deriven del contrato de seguro prescribirán en el término de dos años si se trata de seguro de daños».

De esta forma, no parece razonable acudir al plazo de prescripción establecido en el Código Civil de forma genérica para las obligaciones sin otro plazo específico cuando, por analogía, es perfectamente aplicable a la *litis* el plazo de prescripción de dos años establecido por el artículo 23 de la Ley de Seguro, a contar desde la fecha en la que el actor tuvo conocimiento del daño⁶.

Así, la Sentencia TS (Sala Primera) de 17 marzo 2016, Rec. 353/2014⁷, declara como doctrina jurisprudencial que:

«El día inicial para el cómputo del plazo de prescripción de dos años, establecido en el artículo 23 LCS para el seguro de daños respecto de la reclamación del asegurado a su aseguradora, en los casos en que haya existido reclamación judicial, es el de la notificación de la resolución que determina la firmeza de la sentencia condenatoria, pues desde ese momento puede ejercitarse la acción de modo efectivo y con pleno conocimiento del alcance de la obligación de indemnizar».

En conclusión, en el caso de entregas a cuenta del precio de una vivienda adquirida sobre plano, si la Entidad de Crédito tenía obligación de comprobar la existencia de aval o seguro que garantizase las cantidades ingresadas en cuenta, no puede ostentar una responsabilidad más amplia que la del propio seguro, debiendo limitarse ésta al plazo de dos años, prescribiendo la responsabilidad de dicha Entidad de Crédito transcurrido ese tiempo.

Fecha de recepción: 05.09.2017

Fecha de aceptación: 27.09.2017

⁶ Vid. FERNÁNDEZ BALDOMERO, Eugenia, «El seguro de caución para garantizar el percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas en la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación», *European Scientific Journal*, ESJ, vol. 11, nº 34 (2015), pp. 367-371.

⁷ ROJ: STS 1293/2016.