



STS (Sala 1ª) 1 julio 2020 (JUR 2020, 205683)

## Seguro de caución por cantidades entregadas a cuenta en la compraventa de vivienda: plazo de prescripción general del art. 1964 CC, no el del art. 23 LCS

Pilar Domínguez Martínez  
Profesora Doctora de Derecho Civil. Centro de Estudios de Consumo Universidad de Castilla-La Mancha



Seguro de caución por cantidades entregadas a cuenta en la compraventa de vivienda: plazo de prescripción general del art. 1964 CC, no el del art. 23 LCS

### RESUMEN

El plazo de la acción contra la aseguradora en reclamación de las cantidades entregadas a cuenta a las que se refería la Ley 57/1968, actual Disposición Derogatoria Tercera de la Ley 38/1999, es el plazo de prescripción general del artículo 1964 CC y no el de dos años del art. 23 LCS. En esta Sentencia el TS recoge la doctrina contenida en la STS (Sala 1ª) 5 junio 2019 (RJ 2019, 2722) y seguida entre otras por la STS (Sala 1ª) 4 marzo 2020 (RJ 2020, 734). El fundamento de esta decisión se encuentra en la necesidad de que el plazo de reclamación de los compradores fuese el mismo, al margen de la garantía contratada. No resulta coherente ni justificado que el plazo de prescripción de la acción de los compradores sea más corto y diferente en el caso que se contrate un seguro que en el caso de que fuera un aval, pues ambas formas de garantía deben ser contratadas imperativamente por el vendedor en beneficio exclusivo de los compradores.

### 1. INTRODUCCIÓN

Es habitual que en los contratos de compraventa de una vivienda sobre plano es frecuente el

comprador deba realizar entregas de cantidades a cuenta antes de iniciarse la construcción o durante la misma, pues bien, en garantía de la devolución de estas cantidades entregadas de forma anticipada se obliga a los promotores a que garantizen la devolución, bien mediante un seguro de caución, o por medio de un aval solidario. En efecto, estas garantías venían consagradas en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas que obligaba a que las personas físicas o jurídicas que promoviesen la construcción de viviendas garantizen la devolución de las cantidades entregadas a cuenta mediante un contrato de seguro de caución con una entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido .

Esta normativa quedó derogada por la Disposición Derogatoria Tercera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) , y en la actualidad es de aplicación la Disposición Adicional Primera del mismo texto normativo que regula la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción para este tipo de contratos.

En la vigente Disposición Adicional Primera LOE se mantiene la misma obligación de garantizar la

devolución de las cantidades entregadas a cuenta, estableciéndose las siguientes modificaciones: 1. Por un lado, que la garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley. 2. Por otro lado, además, se establece que la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Pues bien, precisamente una de las cuestiones que más han ocasionado controversia, ha sido la cuestión objeto de la presente STS, es decir el plazo de prescripción para ejercitar la acción de reclamación de las cantidades entregadas a cuenta por el comprador, cuando esta entrega anticipada se ha garantizado mediante seguro de caución, máxime el artículo 23 LCS establece que el plazo de prescripción en los seguros de daños es de 2 años.

### **2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Los actores compraron una vivienda residencial y habían entregado cantidades a cuenta. El Tribunal de 1ª Instancia estima la demanda formulada por los actores contra la aseguradora, condenando a la compañía al pago a los actores de la cantidad anticipada aumentada en el interés legal del dinero desde cada una de la entrega de dichas cantidades, incrementadas en los intereses del artículo 20 LCS, desde la comunicación extrajudicial.

### **3. SENTENCIA AUDIENCIA PROVINCIAL CÁDIZ (SEC. 6ª) 7 DE MARZO DE 2017 (JUR 2017, 101655)**

Interpuesto recurso de apelación por la aseguradora demandada, la SAP Cadiz (Sec. 6ª) 7 de marzo de 2017, estima el recurso, desestimando la demanda formulada por los actores contra la compañía aseguradora. Entiende la Sala que es conocedora de la contradicción en cuanto al plazo de prescripción de la acción que se ejercita, existente entre diversas Audiencias Provinciales, sobre si es de aplicación el artículo

23 LCS o el artículo 1964 CC, decantándose finalmente la Audiencia, por la aplicación íntegra de la Ley de Contrato de Seguro en la regulación del existente entre la aseguradora y el promotor como tomador del seguro, siendo beneficiario vinculado por las Condiciones Particulares de la póliza suscrita, el/los adquirentes de cada una de las viviendas, suscribiendo con su firma, su conocimiento y aceptación. Además, no puede pretenderse la aplicación de Ley de Contrato de Seguro para lo que le beneficia e ignorarla, intentando la aplicación del Código Civil en lo que le perjudica.

### **4. RECURSO DE CASACIÓN**

Frente a esta Sentencia, los actores interponen recurso de extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por interés casacional, fundado en la infracción de los artículos 1964, 1969 y 7 CC, así como la “doctrina de los actos propios”, respecto del último artículo. Asimismo, se consideran infringidos los artículos 2 y 3 de la Ley 57/1968.

### **5. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (SALA 1ª) 1 JULIO 2020 (JUR 2020, 205683)**

El TS casa la sentencia recurrida y admite el recurso de casación, reconociendo de forma contundente la procedencia de la acción frente a la aseguradora por no haber prescrito el plazo de reclamación que el TS estima es el general del artículo 1964 CC, no el de dos años contenido en el artículo 23 LCS. Para llegar a esta solución, el TS funda su decisión en la doctrina jurisprudencial contenida en la relevante STS (Sala 1ª) 5 junio 2019 (RJ 2019, 2722) que en aras de sentar un criterio uniforme sobre el plazo de prescripción contra la entidad aseguradora bajo el régimen de la Ley 57/1968, se considera es el general del artículo 1964 CC, que en el momento en que ocurrió el caso objeto de litigio era el quince años, en la actualidad, el de 5 años. De esta forma, el TS sentó la siguiente doctrina:

“La razón fundamental es que el art. 1-1.ª de dicha ley prevé como garantías alternativas de la devolución de las cantidades anticipadas tanto el contrato de seguro como el aval solidario (art. 1-

1.ª), y no tendría ningún sentido que el plazo de prescripción de la acción de los compradores fuese distinto -y considerablemente más corto- en el caso del seguro que en el del aval, ya que ambas formas de garantía deben ser contratadas imperativamente por el vendedor en beneficio exclusivo de los compradores y el art. 7 de la propia Ley 57/1968 establece que los derechos de estos "tendrán el carácter de irrenunciables".

Esta doctrina también resulta aplicada en la reciente STS (Sala 1ª) 4 marzo 2020 (RJ 2020, 734) que resuelve un supuesto idéntico. Por tanto, la doctrina que debe prevalecer es la que entiende la aplicación del plazo de prescripción general del artículo 1964 CC, no el específico del art. 23 LCS. Se trata de una doctrina que resuelve la disparidad de criterios y la aplicación del plazo contenido en la normativa de seguros, contenida fundamentalmente en la jurisprudencia menor y también en algunas sentencias del TS, como la STS (Sala 1ª) 15 julio 2005 (RJ 2005, 9624) que alude al plazo de dos años del artículo 23 LCS. Señalando que, ante el incumplimiento por la promotora de la obligación de entregar los apartamentos vendidos, se entiende no haber lugar a la prescripción de la acción contra la aseguradora, por la existencia de negociaciones entre las partes que la impidieron.

En la presente STS (Sala 1ª) 1 julio 2020 (JUR 2020, 205683), aplicado el plazo del artículo 1964 CC, que en ese momento era el de 15 años, en la actualidad de 5 años, se entiende no haber lugar a la prescripción, pues cuando se interpuso la demanda no habían transcurrido quince años ni tan siquiera desde la fecha contractualmente establecida para la entrega de la vivienda.

## 6. CONCLUSIÓN

Entendemos que las razones de seguridad jurídica y de organización de empresa en el ámbito asegurador que justificaron la inclusión del plazo consagrado en el artículo 23 LCS, ante el excesivo plazo general del artículo 1964 CC, aplicable antes de la regulación aseguradora, no son extrapolables a la particularidad del caso objeto de litigio en el que razones de equidad y protección del comprador, justifican idéntica tutela al comprador que anticipadamente entrega cantidades a cuenta garantizadas con un seguro

de caución que cuando las mismas sean garantizadas mediante un aval. Nos encontramos ante la relación de un beneficiario con la aseguradora o garantizadora de una cantidad entregada anticipadamente, no de la relación entre el asegurador y promotor. Otra cosa sería plantearse si razones de equidad y protección del comprador en la imposición de los intereses de demora cuando se retrase el pago, impediría la aplicación de los exorbitantes y punitivos intereses del artículo 20 LCS cuando la cantidad anticipada se hubiera garantizado mediante un seguro de caución, pero esa es otra cuestión.