

Plazo de prescripción para el ejercicio de la acción

La novedosa doctrina jurisprudencial sobre el plazo de prescripción de la acción derivada de la compra de vivienda en construcción

Javier García Marrero (<https://elderecho.com/javier-garcia-marrero>)

Lucía Puente (<https://elderecho.com/lucia-puente>)

Tribuna |  11-12-2019



La preocupación producida por el auge de la venta de viviendas en construcción provocó, con la ya lejana aprobación de Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (“Ley 57/1968”), que se buscasen garantías de que se culminaría la ejecución y de que, en todo caso, fuesen devueltas a los compradores las cantidades entregadas, si finalmente esas viviendas no llegaban a ser construidas.

El artículo 1 de la Ley 57/1968 exigía que todas las cantidades entregadas a cuenta durante el periodo de construcción –más el 6% anual– se garantizaran mediante: (i) contrato de seguro; o (ii) aval solidario prestado por una entidad financiera. Este precepto fue modificado por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, cuya Disposición Adicional Primera, hasta la modificación introducida por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras –que derogó la Ley 57/1968– introdujo determinadas modificaciones ampliando su ámbito de aplicación a las viviendas construidas en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, así como a las sumas entregadas en efectivo o mediante efectos cambiarios.

Así pues, y desde su redacción originaria, la Ley 57/1968 contemplaba la posibilidad de que las garantías legalmente exigidas respecto de las sumas entregadas a cuenta se prestasen a través de un aval emitido por una entidad financiera, o a través de un contrato de seguro. La cuestión que se suscitó se centraba en el distinto régimen jurídico de una y otra garantía, pues en el segundo caso resulta de aplicación la Ley del Contrato de Seguro, mientras que, en el primero, nos hallaríamos en el marco de un contrato de fianza, conforme a las disposiciones de nuestro Código Civil y de acuerdo a los términos delimitados por el propio aval y las disposiciones de la citada ley.

Al tratarse de dos garantías de distinta naturaleza jurídica y regulación normativa, provocó que se llegase a la conclusión de que el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción fuese también distinto en uno y otro caso. De este modo, determinadas resoluciones judiciales entendieron que, tratándose de un contrato de seguro, el plazo de prescripción de la acción sería de dos años, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro (“Ley de Contrato de Seguro”).

Por el contrario, en el caso del aval, nos hallaríamos ante una acción de naturaleza personal, sujeta al plazo genérico de prescripción para ese tipo de acciones previsto en el artículo 1964 del Código Civil, es decir, de quince años hasta la modificación introducida por la Disposición Final Primera de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que lo redujo a cinco años. De este modo, a partir del 7 de octubre de 2020, quedará definitivamente consolidado el plazo de cinco años, al remitirse la Disposición Transitoria Quinta de esta Ley al artículo 1939 del Código Civil.

Así pues, la controversia quedó delimitada en torno al plazo de prescripción. Existían defensores de la distinta naturaleza jurídica de la garantía otorgada, que provocaba un plazo de prescripción diferente, y quienes argumentaban la tesis opuesta, considerando que la Ley 57/1968 establecía un mismo régimen de garantía, que podía prestarse a través de mecanismos diversos, lo no podría provocar un régimen distinto de prescripción de la acción ejercitada.

Incluso asumiendo que el régimen de ambas garantías debía ser unificado, se cuestionaba también si habría de aplicarse el plazo de dos años previsto la Ley del Contrato de Seguro o, por el contrario, el de quince años –actualmente cinco– del artículo 1964 del Código Civil.

La novedosa sentencia nº 320/2019, de 5 de junio, del Tribunal Supremo (la “Sentencia”) ha abordado la problemática suscitada en relación a esta cuestión reconociendo las dudas surgidas a partir de la doctrina de este Alto Tribunal recogida en la sentencia nº 643/2006, de 15 de julio y la sentencia nº 3/2003, de 17 de enero. Se argumenta en la Sentencia que, en definitiva, existía consolidada jurisprudencia de esa Sala que había concluido que, en el caso de acciones ejercitadas contra el banco depositario de los anticipos, el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción sería de quince años (sentencia nº 781/2014, de 16 de enero de 2015 y nº 636/2017, de 23 de noviembre).

La Sentencia señala que es necesario establecer un criterio uniforme sobre el plazo de prescripción de las acciones amparadas en la Ley 57/1968, independientemente de que se dirijan frente a la entidad financiera o la entidad aseguradora, según el tipo de garantías concertadas.

Así, existiendo una línea jurisprudencial en el sentido de que la acción frente a las entidades financieras tenía un plazo de prescripción de quince años, se llega a la conclusión de que debe ser éste el que se aplique en todo tipo de casos. El fundamento último que se recoge en la Sentencia es que las garantías alternativas contempladas en el artículo 1.1 de la Ley 57/1968 –equiparando el contrato de seguro con el aval solidario– no pueden determinar que el plazo de prescripción sea distinto.

La Sentencia afirma que esas garantías se imponen en beneficio del comprador, siendo esos derechos de naturaleza irrenunciable, por lo que, en aras de que esa garantía sea efectiva, ha de entenderse que el plazo de prescripción debe ser el mismo y debe corresponderse con el genérico de las acciones personales contemplado en el artículo 1964 del Código Civil.

Esta interpretación es acorde con lo ya razonado por el propio Tribunal Supremo en la citada sentencia 3/2003, de 17 de enero, en la que consideró que en este tipo de casos lo concertado es un seguro de caución amparado en el artículo 68 de la Ley del Contrato de Seguro. En este supuesto la aseguradora se obliga, en caso de incumplimiento del tomador del seguro, a indemnizar al asegurado a título de resarcimiento o penalidad, por lo que no sería de aplicación el plazo del artículo 23 de la Ley del Contrato de Seguro. En definitiva, se entiende que el asegurado es un mero beneficiario del contrato de seguro concertado y está, por ello, exento de todo tipo de obligaciones.

La doctrina fijada por el Tribunal Supremo en la Sentencia ha venido a introducir seguridad jurídica en torno al sensible sector de la vivienda familiar en construcción. La limitación del plazo de prescripción a dos años, identificándola con una acción amparada en la Ley del Contrato de Seguro, implicaría una situación de inexplicable desigualdad con aquellos otros supuestos en que se concertó un aval, en perjuicio del consumidor, cuando éste carece de participación alguna en la decisión tomada por el promotor sobre las garantías que iban a prestarse.

En conclusión, limitar a un plazo tan breve de dos años el ejercicio de la acción por parte de los compradores, no sólo implicaría un trato desigual respecto de los supuestos en que se concertó el aval por una entidad financiera, sino que se estarían mermando las posibilidades de hacer efectiva esa garantía. Por lo tanto, la solución adoptada en la sentencia analizada, además de aportar seguridad jurídica, ha proporcionado un mayor ámbito de temporal de extensión de la garantía y de protección para el consumidor que abona importantes sumas económicas durante el proceso de construcción.

SOBRE EL/LOS AUTOR(ES)



Javier García Marrero (<https://elderecho.com/javier-garcia-marrero>)
Counsel de Litigación y Arbitraje de Pérez-Llorca



Lucía Puente (<https://elderecho.com/lucia-puente>)
Abogada de Litigación y Arbitraje de Pérez-Llorca