

José María Mayor Civit.

Tras la entrada en vigor de la LOSSEAR (Ley 20/2015, de 14 de julio) la protección del comprador da un paso atrás con el Seguro de Caucción que cubre cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas sobre plano

La compra de una vivienda es uno de los actos más importantes que una persona puede realizar durante su vida y, habitualmente, en la mayoría de casos es el fruto de importantes esfuerzos y ahorro durante muchos años, tales esfuerzos y el ahorro conseguido van unidos también a numerosas ilusiones personales y familiares.

Por este motivo, para evitar las situaciones de alarma social sufridas en numerosos casos en que los compradores de viviendas entregaban cantidades anticipadas a cuenta de las que aún no estaban cons-

truidas, y a menudo perdían dichos anticipos, durante el régimen político anterior se dictó la Ley 57/1968, cuyo objetivo fue proteger al particular que entrega a un promotor inmobiliario una cantidad anticipada para adquirir una vivienda que aún no existe porque no está construida.

Dicha protección la Ley 57/1968 la instrumentaba a través de imponer, al Promotor, la obligación de entregar al comprador un Seguro de Caucción (o aval de Entidad financiera) en el que el Promotor era el tomador de la póliza y el asegurado era el comprador que entregaba los anticipos. De este modo, gracias a dicho seguro, si al comprador no se le entregaba la vivienda en el término pactado en el contrato de compraventa y el Promotor tampoco le devolvía los anticipos, la Compañía de seguros le indemnizaba la totalidad de

los importes entregados más el 6% de interés.

Con dicha Ley 57/1968 el adquirente de la vivienda quedaba protegido desde el momento de la entrega del primer anticipo a cuenta de la vivienda, y la norma legal no imponía ningún otro requisito temporal o condición previa.

Después de casi 50 años desde la promulgación de la Ley 57/1968 es justo reconocer la valoración absolutamente positiva de la misma, creemos que muy protectora para los consumidores y usuarios (compradores) debía ser dicha Ley cuando, desde que entró en vigor la Constitución española en 1978, aquella norma tardó casi 38 años en ser derogada, ya que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre

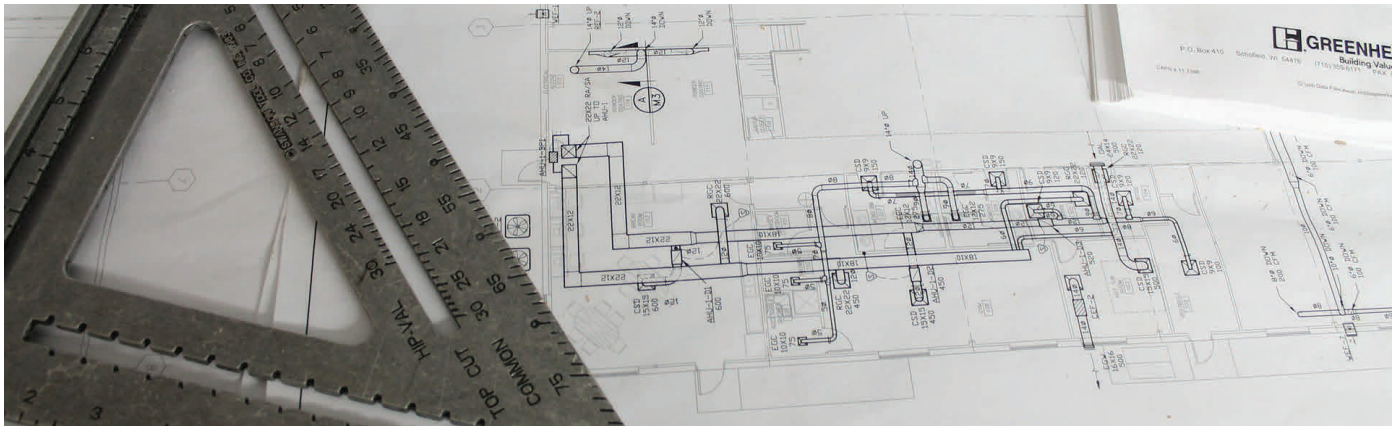
de 2015, fecha en que la Ley 20/2015, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (en adelante, LOSSEAR) la derogó e impuso un nuevo régimen que ha provocado una menor protección de los derechos del asegurado (comprador).

Han sido varios los aspectos en que la nueva regulación mengua la protección de los derechos del comprador, p.ej., dicho Seguro de Caucción pierde el carácter ejecutivo, se elimina la irrenunciabilidad de los derechos del comprador y otros más, pero en este artículo solo vamos a tratar el que constituye el mayor paso atrás, desde el año 1968, en la protección de los derechos del comprador de una vivienda aún no construida.

La LOSSEAR ordena una importante restricción de los derechos del comprador y constituye una verdadera mutilación y pérdida de protección respecto a la Ley 57/1968, porque solo obliga a que el Seguro de Caucción cubra los anticipos que entregue el comprador desde que el promotor obtenga la licencia

La compra de una vivienda es uno de los actos más importantes que una persona puede realizar durante su vida





de edificación, mientras que la Ley 57/1968 cubría todas las cantidades entregadas, antes o después de obtener dicha licencia.

La situación, en algunos casos que se puedan producir en el futuro, puede ser alarmante (la Ley 57/1968, en su Exposición de Motivos ya se refería a situaciones de “*justificada alarma*”), hasta tal punto que podría volverse a la situación anterior al año 1968: no olvidemos que es una práctica habitual el hecho que el comprador entregue al Promotor cantidades de dinero anticipadas antes que dicho Promotor obtenga la licencia de edificación, por ello nos preguntamos, a partir de ahora ...

- ¿Qué ocurrirá con las cantidades que el adquirente haya entregado al promotor antes de que éste obtenga la licencia de edificación si finalmente

La Ley 20/2015, solo obliga a que el Seguro de Caución cubra los anticipos que entregue el comprador desde que el promotor obtenga la licencia de edificación

no la obtiene?,

- ¿Y si el promotor, tras haber recibido los anticipos del comprador, no llega a obtener nunca dicha licencia porque la Administración por diferentes razones no se la concede?

- ¿Y si el promotor que ha recibido anticipos es declarado en situación de concurso de acreedores antes de obtener la licencia?

La respuesta a estas preguntas es dolorosa y muy perjudicial para el comprador: si éste entrega anticipos

antes que el Promotor obtenga la licencia de edificación, por culpa de la modificación impuesta por la LOSSEAR, el adquirente quedará desamparado, desprotegido y es muy probable que no recupere dichos importes si finalmente el promotor no obtiene la licencia o, antes de obtenerla, es declarado en concurso de acreedores.

Desde nuestro punto de vista desde las Organizaciones de Consumidores y Usuarios y desde la propia Administración pública (estatal y sobre todo autonómica y local) debería hacerse una verdadera labor de pedagogía para que esta información llegue cuanto antes a los futuros compradores porque, si no disponen de esta información y de un buen asesoramiento, la recuperación de los importes que hayan entregado a un Promotor

antes que éste obtenga la licencia de edificación puede convertirse en misión imposible si finalmente dicho Promotor no obtiene la licencia es declarado en concurso de acreedores antes de obtenerla, tal y como ya ha sucedido en varios casos enjuiciados por nuestro Tribunal Supremo (en concreto las Sentencias fechas 13 de septiembre de 2013 y 30 de abril de 2015), pero en esos casos, gracias a la Ley 57/1968 (antes de ser derogada) todos los compradores que habían entregado anticipos los pudieron recuperar, a pesar que el promotor en ningún caso disponía de licencia de edificación.

José María Mayor Civit
Abogado.

Profesor Asociado de la
Universidad Autónoma de
Barcelona.