



RESOLUCIÓN DE CONTRATOS CON
CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIEN-
DAS Y SU RECUPERACIÓN

Análisis de la Ley 57/1968, Resolución de los
Tribunales y algún formulario

Carlos Comas Couso

Prólogo de Ana Blanca Sillero Crovetto, Profesora
Titular Derecho Civil Universidad de Málaga

Índice
Pág.

Prólogo
9

Capítulo CERO
13

AL JUZGADO QUE POR TURNO CORRESPONDA

CAPÍTULO UNO
17

EL CONSUMIDOR INHABILITADO

CAPÍTULO DOS
23

ARTÍCULO 7. LOS DERECHOS IRRENUNCIABLES

CAPÍTULO TRES
35

Artículo 1. OBLIGATORIEDAD DE LA GARANTÍA.

- 1) Obligación de garantizar.
- 2) Obligación de depósito en “cuenta especial”.
- 3) ¿Se incluye la “permuta” como pago garantizado?
- 4) ¿Hasta cuándo se pueden requerir las garantías?

CAPÍTULO CUATRO
67

Artículo 3. RESCISIÓN O PRÓRROGA. GARANTÍA EJECUTIVA.

OTROS DERECHOS

- 1) Rescisión Vs. Resolución
- 2) Respetto del plazo y la prórroga.
- 3) Carácter ejecutivo del aval o seguro.
- 4) Compatibilidad con reclamación por otros conceptos.

CAPÍTULO CINCO

Artículo 4. CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA

CAPÍTULO SEIS

Artículo 6. (¿Derogado?) LA LEY EN EL CÓDIGO PENAL.

- 1) Sobre la tipicidad del artículo 6ª:
- 2) Sobre la falta (o no) de tipo en el Código Penal actual.
- 3) ¿Consecuencia de una desafortunada gestión?
- 4) Su configuración como estafa.

CAPÍTULO SIETE

Artículos 2 y 5. SOBRE LA PUBLICIDAD Y EL CONTRATO.

- 1) En vía judicial: Sentencia del juzgado de lo Mercantil 1

de Sevilla de 10 de Octubre de 2005.

- 2) Vía Autocontrol de la publicidad

CAPÍTULO OCHO

DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS POR FALTA DE AVAL.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

Disposición adicional primera

CAPÍTULO NUEVE

ACERCA DE LA RESCISIÓN/RESOLUCIÓN DE CONTRATOS

INMOBILIARIOS EN EL ÁMBITO CONCURSAL

- 1) Sobre el comprador como acreedor.
- 2) Sobre la rescisión/resolución de los contratos dentro del concurso.

CAPÍTULO DIEZ

CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE GARANTÍAS

A) MERCANTILES. Derivación responsabilidad civil a administradores.

- 1) Responsabilidad del órgano de administración del incumplidor.

2) Efectos sobre la calificación del concurso como culpable.

B) CIVILES.

Resolución contractual por incumplimiento esencial de las obligaciones del vendedor

C) PENALES.

ÍNDICE DE SENTENCIAS Y AUTOS RELACIONADOS.

FORMULARIOS

Ejemplo demanda de ejecución.

Recurso de reposición frente a la inadmisión de la ejecución.

Ejemplo de impugnación y oposición a ejecución.

Ejemplo de Auto desechando ejecución.

Ejemplo de Demanda procedimiento declarativo resolución de

contrato contra promotor y avalista.

LEY EN EL ORDEN CORRECTO.

Orden Ministerial

PRÓLOGO

Es obvio que la vivienda constituye un elemento de extraordinaria importancia en la vida de las personas, ya que incide entre otros aspectos, en su calidad de vida, motivo por el que, ya sea a título de propietario o de inquilino, la Constitución de 1978 declara que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, añadiendo que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación” (artículo 47.1).

Sin embargo, la compra de una vivienda no constituye una actuación que se repite con excesiva frecuencia a lo largo de la vida de las personas, de ahí que uno de los principales problemas que afectan a la persona que ha de emprender dicha tarea sea la falta de información respecto a la enjundia del acto que va a celebrar, así como de las medidas protectoras que le asisten frente a los profesionales del sector: técnicos arquitectónicos, promotores, constructores, intermediarios diversos y agentes de la propiedad inmobiliaria, todos los cuales actúan en el marco de su actividad profesional.

Es por ello que desgraciadamente la adquisición no siempre resulta satisfactoria: en

unos casos porque la vivienda no tiene la calidad que se ha imaginado, en otras ocasiones el comprador se podrá encontrar con que el precio pactado inicialmente se ha incrementado en razón a conceptos que no figuraban inicialmente en el momento de suscribir el contrato, que los metros útiles disponibles de la vivienda no concuerdan respecto a los ofertados, o que existen ciertas anomalías o deficiencias aparecidas con posterioridad a la entrega de la vivienda.

La sociedad actual, preocupada por el bienestar de las personas y cada vez más atenta a las reclamaciones de la ciudadanía en general, demanda la adopción de medidas tendentes a asegurar de una parte, la calidad de las edificaciones y, de otra parte, a paliar la desigualdad existente entre ambas partes contratantes, de manera que se vea incrementada para los compradores su cuota de seguridad en la adquisición de viviendas para su uso personal.

En el desarrollo normativo de la protección del adquirente de una vivienda, encontramos como punto de partida el Código civil, sin embargo su promulgación en 1889, demuestra escasa preocupación por la protección de adquirentes en el marco de una contratación en masa, en la que ni siquiera pensó, ni verdaderamente pudo pensar el legislador del siglo XIX.

La Ley 57/1968, reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, constituye una Ley especial, que encuentra fundamento como pone de relieve la propia Exposición de Motivos, en la desgraciadamente frecuente situación ante la que se encuentran los cesionarios o adquirentes de viviendas, los cuales deben abonar cantidades anticipadas en relación con la eventual entrega de una vivienda futura; incluso, en algunas ocasiones, no precisamente raras, con anterioridad al inicio de la construcción propiamente dicha.

Se trata de una Ley que establece básicamente una serie de medidas preventivas tendentes a garantizar tanto la aplicación efectiva a la construcción de su vivienda de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios, como su devolución en el caso de que aquella no se llevare a efecto.

Como complemento de la Ley, pocos meses después de su publicación, el entonces Ministerio de la Vivienda, dictó la ***Orden de 5 de octubre de 1968***, que constituye el desarrollo reglamentario del artículo 5 de la Ley 57/1968, centrandó su punto de mira en los aspectos de “***propaganda y publicidad***” de la cesión de viviendas que no hubieran merecido la calificación de protección oficial. Y es que siempre que la adquisición de tales viviendas conllevarse la realización de pagos anticipados, la propaganda y publicidad de tales

transmisiones debía ser llevada a cabo con “*claridad y precisión*”, fuese cual fuese el medio de difusión elegido para llevar a cabo su promoción.

Al mes siguiente, la *Orden del Ministerio de Hacienda, de 29 de noviembre de 1968* vino a completar las disposiciones citadas. En este caso se trata de una Orden Ministerial reguladora del seguro de afianzamiento de las cantidades anticipadas para la construcción de viviendas, la cual partiendo de lo dispuesto en la Ley 57/1968, establece los requisitos que se imponen a las entidades aseguradoras que vayan a ejercer el papel de garantes en las condiciones previstas por la referida ley.

Al estudio pormenorizado de esta normativa se dedica la presente obra, y es que 40 años después como pone de manifiesto el autor, ya es momento de actualizar.

De forma irónica e incluso jocosa el autor analiza en diez capítulos las normas al respecto, sustentado en el análisis de supuestos reales, propios y ajenos y en la escasísima interpretación jurisprudencial que ha provocado.

Con una metodología casi provocativa y muy diferente a lo que se acostumbra en una investigación, comienza el autor, con lo que tradicionalmente se presenta al final de una obra, y

que se permite calificar como Capítulo Cero y es nada mas y nada menos que solicitar “la revisión y actualización de las leyes 57/1968 y 22/2003”, lo cual pone de manifiesto la finalidad última que le inspira, cual es exponer y proponer de forma sencilla, omitiendo intencionadamente referencias doctrinales, y sin olvidar su propia experiencia y quehacer a diario como Abogado, una materia que defiende y ha defendido en numerosos procedimientos.

No me cabe duda que nos encontramos ante una obra, que pone de manifiesto como las alarmas e inquietudes puestas de manifiesto hace más de cuatro décadas requieren la reacción propia del legislador: la elaboración y promulgación de una serie de normas tendentes a incrementar las facultades y derechos de los adquirentes de una vivienda.

Blanca Sillero Crovetto
Profesora Titular Derecho
Civil Universidad de Málaga

CAPÍTULO DOS.

ARTÍCULO 7.

LOS DERECHOS IRRENUNCIABLES

“Art. 7º Los derechos que la presente Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables.”

Quizás por ser el último de los artículos sea el menos leído, y desconocido en determinados ámbitos inmobiliarios y entre muchos operadores jurídicos.

Sin embargo, estimo conveniente destacar éste de entre los restantes cinco artículos vigentes, puesto que es el que le dota de una especial fuerza al sustraer el contenido de la Ley del marco de la autonomía privada de la voluntad de las partes, y por tanto habría que excluirse del proceso de negociación (si es que hay) entre promotor y adquirente de la vivienda, de modo que anulará (o debería anular) cualquier disposición contractual contraria a su contenido. (Ver artículo 6 del Código Civil y, por si se ha saltado su lectura, el capítulo anterior).

Por este artículo, excluyente de la Ley del Derecho dispositivo, se otorga a la misma un carácter tuitivo que ha sido recogido en numerosas sentencias y Autos, lo que ha servido para

declarar nulas numerosas cláusulas introducidas en los contratos de compra-venta y documentos de garantía (avales o certificados individuales de seguros) y excluir de eficacia pactos que no respetan el tan claro texto de la Ley.

Así la AP de Valencia, en su Sentencia de 4 de Febrero de 2.005 vino a establecer que:

“En efecto, la parte actora postula desligarse del precontrato firmado, en el que consta tanto el precio como la cosa de la compra-venta a desarrollar por un nuevo convenio, y recuperar la cantidad de 4.507,59 euros entregada a cuenta; y esa pretensión la basa, fundamentalmente, en que **la parte vendedora no se aviene a cumplir lo preceptuado en el artículo 1 de la ley 57/1968** de 27 de julio que obliga a las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas "a garantizar las cantidades entregadas más el seis por ciento anual mediante seguro otorgado por entidad aseguradora inscrita y autorizada de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de los Bancos y banqueros o Cajas de Ahorro, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido"; y es que el anexo núm. 4 del contrato que desarrolla el pacto de reserva, en el apartado 6 sobre "Disposiciones y Garantías", -y que no es otro que la forma de financiación y pago de la cosa vendida- determina que no existe

ninguna clase de cantidades a cuenta por el concepto de Ejecución Material de las Obras de Ejecución (folio 38), lo cual concluye en que el Disponible por tal concepto, constituye garantía y cobertura suficiente para hacer innecesario sujeta los compromisos derivados a la ley 57/68 de 27 de julio, extremo éste que convienen y aceptan expresamente las partes.

Esta cláusula que **pretendía la demandada promotora que firmaran los compradores suponía de hecho una renuncia por parte de éstos a los derechos que, sin duda como consumidores de un bien de primera necesidad, les reconoce la Ley 57/68, cuando lo cierto es que el artículo 7º de la misma ley establece que "los derechos que la presente ley otorga los consumidores tendrán el carácter de irrenunciables",** por tanto, y aun reconociendo a los puros efectos dialécticos, que los demandantes concieran antes de la firma del pacto de reserva la mencionada cláusula, **lo cierto es que no estaban en disposición de aceptarla ni, por el contrario, la promotora demandada de obviarla o desconocerla..."** (lo que luego considerará causa de resolución)

Este artículo habrá que ponerlo en conexión con los actuales artículos 82 y 83 del R.Dec. Legislativo 1/2007, que regula la abusividad de determinadas cláusulas en el marco de relaciones con consumidores, o con diferentes

Leyes Autonómicas de Cooperativas y exigencia reiterada igualmente en diversas leyes autonómicas de edificación; así, art. 22 de la Ley de Cataluña 24/1991 ; art. 17 y 31 de la Ley de Extremadura 3/2001 ; art. 24 y 25 de la Ley de Galicia 4/2003 , art. 15 de la Ley de Valencia 8/2004.

Como el lector descubrirá a lo largo del manual, no son pocas las situaciones en las que los “Derechos irrenunciables” se convierten, para el promotor, el avalista o para algún Magistrado, en “agua de borrajas”.

Pongamos un caso práctico, absolutamente verídico, en el que se nos presenta una garantía (póliza de seguro) cuya redacción viene a decir:

“En caso de declararse el siniestro, la indemnización a la que en su caso tenga derecho el Asegurado podrá ser sustituida por el compromiso del Asegurador de entregar al Asegurado la vivienda... y (tanto tomador como asegurado) se obliga a... otorgar el plazo que, a juicio de la dirección facultativa y de la empresa constructora... resulte necesario”

Vamos, que en caso de siniestro se autoconcede un plazo ilimitado para terminar la obra (algo desde luego no previsto en la Ley)

¿Sorprendente? Pues no, no es lo único, puesto que también dice que... “En ningún caso se entenderá producido el siniestro si el asegurado

es expulsado de la cooperativa... por cualquier causa (sic)".

A lo que puede sumarse que "La cantidad máxima asegurada es la que se refleja en las condiciones particulares" (curiosamente inferior al interés legal del dinero aplicable según la Ley).

En suma, que partiendo de una garantía redactada a la libre voluntad del avalista, comenzamos mal nuestra relación con la seguridad jurídica a la hora de adquirir una vivienda sobre plano.

Recogiendo una reciente Sentencia de 30 de Abril de 2.009, del Juzgado de 1ª Instancia Nº 4 de Estepona (Málaga), refiriéndose a la limitación de plazo de garantía de un aval (que no respetaba la duración legal del mismo, esto es, hasta la entrega de la vivienda y obtención de Licencia de Primera Ocupación), vino a decir:

"en este punto se trata de determinar si la cláusula limitativa de la duración del aval bancario ... es abusiva por limitar los derechos del comprador que además, no pudo intervenir en su enunciação y determina la ineficacia de dicho aval, constituyendo así fraude legal.

En efecto, ciertamente en la dicción de dicho aval bancario no intervino el demandante, quien tuvo que aquietarse a su dicción por mor del carácter adhesivo de las cláusulas contractuales..., siendo que, por demás, la fijación coincidente de su vigencia en cuanto a su término

con el día final señalado para la entrega de la vivienda, supone, cuando menos, una restrictiva fijación al máximo en perjuicio del comprador de su garantía, por cuanto que determina su ineficacia... por lo que concurrían los requisitos para su declaración de nulidad, por el carácter abusivo de la misma, por lo que dicho aval bancario debió de estar vigente hasta la entrega de la cédula de habitabilidad...”

En cuanto a los términos de la Ley, sus preceptos habrán de ser de aplicación aunque no se recojan sus elementos dentro de un contrato, tal y como la AP Asturias vino a decir en su sentencia de 27 de Junio de 2005:

SEGUNDO.- La Sentencia de instancia estimó que la cantidad que la vendedora debería de reintegrar al comprador, devengaría el interés legal desde la fecha de la interposición judicial, ya que los intereses previstos en la Ley 57/1968, de 27 de Julio, no habían sido pactados en el contrato.

Sin embargo, este criterio no puede ser compartido, ya que la citada Ley tiene como finalidad dispensar una protección eficaz a los adquirentes de viviendas, tanto respecto al destino de los fondos entregados como respecto a su devolución en el supuesto de resolución del contrato, estableciendo que en este caso deberán devolverse las cantidades entregadas mas el 6 por 100 del interés anual, como establecen sus artículos 1º, 2º y 3º de la citada Ley, que, además,

dispone en su artículo 7º que **los derechos que dicha Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables. Se trata, pues, de una norma imperativa contenida en una Ley específica, reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, que en los supuestos contemplados en el texto legal debe aplicarse con preferencia a lo dispuesto en los artículos 1.101 y 1.108 del Código Civil.**

TERCERO.- Respecto al día inicial para el cómputo de los aludidos intereses, que la Ley citada no establece de modo expreso, habrá de fijarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1303 del Código Civil, conforme al cual **declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos y el precio con sus intereses, señalando la jurisprudencia que tal precepto tiene como finalidad conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidador (Sentencia de 30 de diciembre de 1996), y que el interés legal de la cantidad pagada por los compradores solamente ha de abonarlo el vendedor, no desde la fecha del contrato, sino desde la fecha en que aquéllos hicieron el pago (Sentencia de 12 de noviembre de 1996).**

Recientemente El Tribunal Superior de Justicia de Navarra, resolviendo un asunto correspondiente a su Fuero y su Derecho relativo a la interpretación de contratos, resolvió el 22 de Diciembre de 2.008:

“El motivo primero de casación formulado al amparo del art. 477.2.2º LEC, por infracción respectivamente de las leyes 488 y 490 FIN y concordantes, con alegación la doctrina de esta Sala sobre interpretación de los contratos, argumenta que **la sentencia recurrida interpreta la estipulación sexta de los contratos de compraventa de los demandantes en el sentido de limitar el aval a las cantidades efectivamente ingresadas en la cuenta especificada a tal fin, lo que supone alterar la dicción literal de la estipulación misma, contradice el tenor del contrato de compraventa, cuyo objeto no es el aval, y contradice además el sentido y la exigencia legal que justifica el aval mismo, máxime cuando el avalista incumple el deber de entregar a los compradores en el momento de la compraventa los certificados de aval a los que estaba obligado, y contradice los usos negociales de entregar a la promotora en el mismo acto de la firma las cantidades acordadas.** Concluye el motivo que en su caso correspondía al avalista y no a los adquirentes la obligación de requerir a la promotora el ingreso de las cantidades en la cuenta especial, máxime

tratándose de una condición general de un contrato de adhesión.

CUARTO.- Y dicho motivo primero debe ser estimado. Se impone legalmente al promotor, como requisito previo a la promoción inmobiliaria, una garantía plena y completa de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y sus intereses. El Legislador promulga a estos efectos la Ley 57/1968, de 27 de julio, desarrollada en los Decretos 3114 y 3115, de 12 de diciembre, y la Orden Ministerial de 29 de noviembre del mismo año, por razones sociales y ante los graves abusos padecidos en la promoción de viviendas, tal como recoge expresamente su Exposición de motivos.

La exigencia de conseguir un aval o seguro garantiza la seriedad y solvencia del promotor. El contrato de aval o seguro, necesariamente previo a la venta de pisos o locales, se realiza entre el promotor y la entidad financiera, a los que se debe imputar preferentemente las obligaciones derivadas del mismo, entre ellas el abono en una cuenta especial, que no corresponde en sí mismo a los compradores, sino a las partes contratantes del aval, según se refiere en el art. 7 de la Ley de Contrato de Seguro, cuyo párrafo segundo dispone: "Si el tomador del seguro y el asegurado son personas distintas, las obligaciones y deberes

que derivan del contrato corresponden al tomador del seguro, salvo aquellos que por su naturaleza deban ser cumplidos por el asegurado", artículo que puede aplicarse a la presente relación por analogía.

Por otra parte la reciprocidad de dicho contrato oneroso de seguro o aval predica la obligación de la entidad financiera de asumir plenamente la garantía cuando se produce el siniestro, pues los compradores son terceros beneficiarios de una garantía prestada entre la promotora y la entidad financiera, y dicha entidad financiera cubre el alea derivado de la insolvencia o defectuoso cumplimiento del promotor. **La obligación de depositar las cantidades adelantadas en una cuenta especial abierta a tal fin en entidad bancaria o en una caja de ahorros, restringe la posibilidad de prestar el aval a ciertas entidades, que resultan muy favorecidas financieramente, pues no solo reciben la prima del seguro o aval que debe abonar el promotor, sino que usualmente, como en el presente caso Caja Navarra, se benefician también financiando la promoción misma y subrogando a los compradores en una hipoteca concertada con el promotor, por lo que no es lógico que se haya recaer sobre los compradores de viviendas la falta de ingreso en la cuenta especial señalada al efecto, cuando la entidad financiera ha cobrado una prima por un seguro**

o aval, se ha lucrado con todo el proceso de promoción, y es ella la que debe velar por el correcto desarrollo de la relación de afianzamiento, vigilando su cumplimiento, exigiendo al promotor el ingreso en la cuenta especial, y requiriendo en caso de incumplimiento la posible cancelación del aval o la relevación de la fianza.

Además el aval mismo ha debido consistir en la publicidad y promoción de las viviendas vendidas que identifica la entidad financiera garante, y se ha presentado por la Caja a los compradores una confianza en la solvencia y seriedad del promotor que no puede quedar defraudada, pues la obligación de ingresar en la cuenta especial estaba dispuesta en el contrato entre el promotor y la Caja, lo que significa que antecede al propio contrato de venta de viviendas, y los compradores solo reciben una obligación secundaria, subsidiaria o delegada de la que tiene el promotor mismo, derivada esta directamente del contrato de aval previo a la venta de viviendas, mientras que la obligación de los compradores lo es frente al promotor, único ante el que se han obligado.

En conclusión la interpretación correcta de la ley 57/1968, no parece que pueda restringirse por interpretaciones formalistas y rigoristas, y la interpretación de los términos de aval se

habrá de hacer siempre para la plena y completa protección del comprador, dado el carácter tuitivo de la norma, lo que por otra parte está en relación con el carácter oneroso del aval (art. 1298 CC)...

...Finalmente, como se ha dicho, las obligaciones derivadas de la relación de compraventa solo lo son entre los compradores y el promotor, y los compradores no tienen relación directa alguna con la Caja, sino que es el promotor el único directamente obligado por el aval con la Caja, y es él por tanto quien debe ingresar las cantidades en la cuenta especial, y a quien la Caja le debe exigir que la cada obligación se incorpore taxativamente a los contratos de venta, y también es la Caja la que debe exigir efectivamente el citado ingreso. La interpretación de la Audiencia se muestra en consecuencia errónea y en contradicción con la ley y la naturaleza del afianzamiento (SSTSJ Navarra22 de diciembre de 2005 y 7 de julio de 2006 y jurisprudencia allí citada), sin que se pueda distinguir a efectos de la garantía entre cantidades entregadas antes de celebrar el contrato de compraventa, en el contrato de compraventa o después del contrato de compraventa, pues el aval alcanza íntegramente a todas las cantidades que se acrediten entregadas por los compradores en

razón del contrato celebrado de compraventa de sus respectivas viviendas.

Sin embargo, algún Juzgador ha considerado la posibilidad de que el vendedor pueda ser eximido de la prestación de la garantía y evitar luego que se considere una causa de resolución del contrato.

Así lo vino a decir la Audiencia Provincial de Pontevedra en su Sentencia de 2 de Marzo de 2.007, que, tras hacer un detallado resumen de la Ley y de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38 /1999, de 5 de Noviembre, viene a eximir de su cumplimiento a un promotor por la condición de “abogado” del comprador: ▲

“... Ciertamente la denunciada no puede operar como causa de incumplimiento con arreglo al art. 1124 del Código Civil. **En primer lugar, por cuanto no se trata de una obligación contractual; precisamente dicha, es decir, como derivada, verdadera y genuinamente del contrato de compraventa suscrito por las partes, sino de una antecedente obligación legal de garantía que ha de hacerse constar expresamente en los contratos de cesión de viviendas a que alude el art. 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio , de suerte que la ausencia de asunción de dicha obligación y la omisión de mención en el contrato, podrían**

determinar la sanción prevista en la propia Ley, que no es otra que la correspondiente sanción pecuniaria (art. 6 de la referida Ley, al que remite la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1998 de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación). Y, en segundo lugar, toda vez que, aun cuando el art. 7 de la Ley 57/1968, de 27 de julio establece el carácter irrenunciable de los derechos que la Ley otorga a los cesionarios, el actor - que ocupaba la posición de comprador en el contrato - con pleno y cabal conocimiento de la omisión en el contrato de compraventa de 23 de agosto de 2002, de la cláusula de garantía de que tratamos (el comprador es de profesión abogado, la cláusula no se recabó en el contrato y tampoco al tiempo del otorgamiento del mismo se le hizo entrega del documento acreditativo de la garantía), ni a liberar al vendedor de tal obligación (verosimilmente a cambio de la exclusión del derecho de la vendedora a la constitución de hipoteca sobre la vivienda), sin exigir al tiempo del otorgamiento su consignación expresa en el contrato y la entrega del documento de garantía, ni conculcar con posterioridad a su cumplimiento (hasta transcurrido más de un año y como condición para el pago del plazo del precio pago para la terminación de la estructura del inmueble), ni, en suma, recabar la imposición

de la sanción prevista en la norma para tal supuesto de incumplimiento.”

Y, si la falta de prestación de la garantía no puede considerarse, en atención a lo expuesto, como conducta determinante de incumplimiento contractual resolutorio, por idénticas razones a las apuntadas, tampoco puede operar como causa justificativa de la suspensión del pago del precio aplazado.

Sin embargo, no podría en modo alguno compartir esta opinión si mi distinguido compañero adquirió una vivienda para uso ajeno al del desarrollo de su actividad profesional, vista la definición de consumidor que realiza la Directiva 13/1993, y que ahora incorpora el RD Leg. 1/2007, y que definen:

« consumidor »: toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional;

Además, si los Derechos son irrenunciables, ¿por qué resulta válida la hipotética renuncia alegada por la mera condición de abogado del comprador? (¿Acaso el abogado puede renunciar a su libertad y entregarse como esclavo a su cliente? (no se rían, que a veces pasa))

www.ley57formacion.com