

LA TRIBUNA

DEL DERECHO

Problemas en la aplicación práctica del seguro de caución en la construcción y venta de viviendas



Por Gabriela Gutierrez Gil. Abogada y socia de Estudio Jurídico Salesas.

Caída del mercado inmobiliario. Paralización de las obras de su futura vivienda o inversión. Promotora desaparecida o esquiva. Desembolso previo e importante de capital. Obligaciones aparentemente garantizadas o avaladas. ¿Estamos seguros?

Cuando pensábamos que nuestros contratos de compraventa de vivienda parecían cumplir todas las legalidades, porque así nos encargamos que fuera, nos encontramos con inverosímiles irregularidades que en floridos y prósperos

tiempos pasados nos hacían pasar inadvertidas por despreocupación u optimismo en el buen fin de uno de los negocios de nuestra vida: "Cambio casa por plusvalía de 120 mil Euros".

Para los casos en que la construcción de la vivienda no se inicie o no se termine por cualquier motivo en el plazo convenido inicialmente y opere la resolución del contrato, el seguro de caución que por obligación legal (junto con el aval) firma el vendedor con una Compañía Aseguradora, viene a garantizar al comprador la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales del dinero hasta su completo pago. Pues bien, en la práctica comercial, la picaresca de promotores y aseguradoras ha hecho en muchas ocasiones que la vendedora suscribiera un contrato de seguro colectivo muy poco o más bien nada garantista.

En dicho seguro colectivo se establecía el régimen de información para fijar las condiciones en las que la entidad aseguradora estaría dispuesta emitir la correspondiente póliza individual para cada comprador y futuro asegurado, no constituyendo este documento en sí mismo un contrato de seguro y por tanto título suficiente para establecer las obligaciones de aseguramiento entre las partes. El promotor única y exclusivamente lo que ofrecía era una póliza colectiva dirigida a un grupo común de compradores globalmente determinados y NO una póliza nominativa o individual.

Al NO formalizarse estas pólizas individuales, sino meros seguros colectivos con garantías genéricas o globales, el aseguramiento del riesgo no era tal y el promotor, como tomador del seguro, NO realizaba las correspondientes aportaciones a la póliza que posteriormente servirían de vehículo o medio para obtener la devolución de los pagos anticipados a cuenta en la operación de compraventa futura.

Si efectivamente se hubiesen suscrito estos seguros de caución entre el tomador (promotora-vendedora), Aseguradora y asegurado (comprador), la entidad aseguradora del riesgo debería haber emitido el correspondiente certificado de seguro con motivo de la incorporación del comprador al colectivo asegurado, informando del número de póliza correspondiente o de la situación individualizada del pago de las primas por el tomador-promotor. Con dicha documentación, la operación quedaría legalmente garantizada y nuestros desembolsos a salvo.

En la práctica, el documento que entregaba el promotor y que supuestamente acreditaba la garantía, en ocasiones no es salvoconducto suficiente para ejecutar el aseguramiento, si bien así lo determina la propia aseguradora que no puede asumir obligación alguna al no encontrarse vinculada por un contrato marco, general y de cuyas obligaciones el promotor se ha desentendido, dejándonos como única esfera para reclamar la vía de Juzgados y Tribunales, en denuncia del desamparo legal y abusivo de este tipo de métodos.

Hasta ahora, el aparato de la economía se concentraba, entre otros, en un sector en continuo crecimiento como era el de la construcción, dejando la regulación del mismo grandes fisuras de resultado que no nos deberían asombrar más cuando, en el caso que nos ocupa, nos valemos de una normativa de finales de los años 60 (Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas) y con un escaso desarrollo posterior (Disposición Adicional Primera de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).