

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066264

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 597/2022, de 12 de septiembre de 2022

Sala de lo Civil

Rec. n.º 684/2019

SUMARIO:

Compraventa de vivienda en construcción. Ley 57/1968. Justificante de pago entregado por el banco. Inexistencia de renuncia del comprador sobre las cantidades anticipadas. En el presente litigio el comprador de una vivienda en construcción, hoy recurrente, reclamó del banco hoy recurrido, por su condición de avalista, la parte del total de las cantidades anticipadas por él a la promotora a cuenta del precio de la vivienda pendientes aún de devolución más sus intereses, y como la demanda fue íntegramente desestimada en segunda instancia por apreciar el tribunal un acuerdo transaccional sobre el total de las cantidades anticipadas, la controversia en casación se reduce a determinar si la interpretación del documento que contenía dicho acuerdo vulnera o no lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 57/1968 y su jurisprudencia acerca del carácter irrenunciable de los derechos del cesionario. La sala recuerda que la responsabilidad del avalista de la referida norma, aunque se trate de un aval colectivo, deriva del propio aval y su efectividad a la hora de responder frente a los compradores de la totalidad de los anticipos más sus intereses, sin límites cuantitativos y tal y como lo haría el promotor avalado, solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda, pero no depende de que los anticipos se hayan ingresado o no en una cuenta del banco avalista o de otra entidad, ni del carácter de dicha cuenta. El carácter irrenunciable de los derechos que la Ley 57/1968 otorga a los compradores no impide que, una vez producido el incumplimiento del vendedor, el comprador pueda llegar a una transacción con el vendedor que implique una renuncia a recuperar la totalidad de las cantidades anticipadas, renuncia que beneficiará al garante en cuanto este responde por el vendedor. Sin embargo, en el presente caso no hay transacción alguna entre comprador y vendedor, sino, únicamente, un «recibí» firmado por el comprador como pago de las responsabilidades que para el banco derivaban del aval individual y en virtud del cual el comprador daba por extinguidas todas las responsabilidades del banco en relación con el citado aval y al importe pagado. En consecuencia, no hubo renuncia a los anticipos que excedieran del límite de dicho aval individual y por los que el banco debía responder en cuanto avalista general del vendedor.

PRECEPTOS:

Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), arts. 1, 3 y 7.

Código civil, arts. 6.2, 1281 y 1282.

PONENTE:

Don Francisco Marín Castán.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 597/2022

Fecha de sentencia: 12/09/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 684/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/09/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, sección 8.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 684/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 597/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 12 de septiembre de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por el demandante D. Luis Andrés, representado por el procurador D. José Noguera Chaparro bajo la dirección letrada de D. Vicente Luis Pomares Olmos, contra la sentencia dictada el 29 de noviembre de 2018 por la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 140/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 102/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Valencia sobre restitución de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción. La parte demandada-recurrida Banco Sabadell S.A. no se ha personado ante esta sala.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 26 de enero de 2015 se presentó demanda interpuesta por D. Luis Andrés contra Banco Sabadell S.A. solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"PRIMERO: Se CONDENE al BANCO SABADELL SA, COMO AVALISTA SOLIDARIO DE COALSO SL, a pagar a mi mandante la cantidad de DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (19.319,08 euros), por la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y no devueltas.

"SEGUNDO: Se condene al BANCO SABADELL SA, al pago de los intereses legales del dinero, calculados sobre los 19.319,08 euros, contados desde el pasado día 16 de abril de 2013, hasta que se haga efectiva la devolución de las cantidades entregadas a cuenta adeudadas.

"TERCERO: Se condene al BANCO SABADELL AL PAGO DE LAS COSTAS causadas y que se causen en el procedimiento".

Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Valencia, dando lugar a las actuaciones n.º 102/2015 de juicio ordinario, y emplazada la entidad demandada, esta compareció y contestó a la demanda planteando la excepción de falta de legitimación pasiva, oponiéndose también en cuanto al fondo y solicitando por todo ello la íntegra desestimación de la demanda con imposición de costas a la parte demandante.

Tercero.

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el magistrado-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 17 de febrero de 2017 con el siguiente fallo:

"Estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Sergio Llopis Aznar en nombre y representación de D. Luis Andrés debiendo condenar y condenando al Banco de Sabadell S.A. al pago de 19.319,08 euros a D. Luis Andrés y al pago de los intereses, al tipo de interés legal del dinero a contar desde la entrega de cada una de las cantidades y hasta su completo pago.

"Por último debo condenar al pago de las costas causadas en esta instancia a la Banco de Sabadell S.A.".

Cuarto.

Interpuesto por la entidad demandada contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso el demandante y que se tramitó con el n.º 140/2018 de la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, esta dictó sentencia el 29 de noviembre de 2018 con el siguiente fallo:

"Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Doña Carmen Rueda Armengot en nombre de Banco de Sabadell S.A., contra la sentencia dictada el 17 de Febrero de 2.017 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Valencia, en autos de juicio ordinario seguidos con el n.º 102/15, que se revoca en su totalidad y, en su virtud, se desestima íntegramente la demanda formulada por Don Luis Andrés, absolviendo a Banco de Sabadell S.A. de las pretensiones deducidas en su contra e imponiendo al actor las costas de primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento sobre las de esta alzada".

Quinto.

Contra la sentencia de segunda instancia el demandante-apelado interpuso recurso de casación al amparo del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC, por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en seis motivos con los siguientes enunciados:

"PRIMERO- Infracción del artículo 1281 del Código Civil, así como de la jurisprudencia relacionada, por aplicación indebida o desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo: STS 322 de 2015 de 23 de septiembre (Recurso 2779/2013), STS de 12 de julio de 2012, STS de 08 de mayo de 2000.

"La cita normativa y jurisprudencia establecen que, cuando hubiera duda en la literalidad del contrato, por la existencia de contradicciones o vacíos, por la propia conducta de los contratantes o porque contiene disposiciones interpretables, la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance (arts. 1282 - 1289 CC).

"La Audiencia infringe la citada normativa y jurisprudencia relacionada, al utilizar como criterio interpretativo exclusivamente la literalidad, cuando el documento está lleno de puntos oscuros, y de omisiones, debiendo haber utilizado como criterio hermenéutico los actos coetáneos de los participantes.

"De los antecedentes y los actos coetáneos de los participantes, se debe de concluir que no existió una voluntad, clara, inequívoca por parte de mi representado de renunciar al resto de cantidades anticipadas y al resto de acciones reguladas en la Ley 57/68, siendo inválida dicha renuncia".

"SEGUNDO.- Infracción del artículo 1282 del Código Civil así de la jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo interpretativa del mismo: STS 322 de 2015 de 23 de septiembre (Recurso 2779/2013), así como de la doctrina contemplada en las sentencias de 21 de abril de 1993, 8 de mayo de 2000, y 12 de julio de 2012.

"La citada jurisprudencia pone de manifiesto que, cuando hubiera dudas en la literalidad del contrato, se estará a la interdependencia de las Cláusulas en la búsqueda de la voluntad conjunta de los contratantes, en su caso atendiendo a los actos coetáneos.

"La Audiencia infringe la citada normativa y jurisprudencia relacionada, al no haber tenido en cuenta los actos coetáneos a la firma de la renuncia, ignorando que el documento en cuestión, fue elaborado por la entidad avalista, y que ésta, en ningún momento anterior al afirma de la Renuncia, había reconocido la eficacia cuantitativa del aval emitido a todas las cantidades entregadas por mi representado, defendiendo la eficacia del mismo al límite avalado.

"De los antecedentes y los actos coetáneos de los participantes, se debe de concluir que, en ningún caso, mi representado con la firma de la Renuncia, tuvo, una voluntad, clara e inequívoca de renunciar al resto de las cantidades anticipadas, ni a todas las acciones, siendo inválida dicha renuncia".

"TERCERO.- Infracción del artículo 1281 del Código Civil, así como de la jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo interpretativa del mismo: STS 13 diciembre de 2017, 14, 19, 20 y 26 de noviembre de 2012, 22 de febrero de 2013, y 25 de marzo de 2013.

"De la citada jurisprudencia se fija como doctrina que, si el documento no plantea dudas en su literalidad, se estará a este criterio hermenéutico como punto de partida y de llegada para deducir la intención de los participantes.

"La Audiencia en la sentencia, aplica incorrectamente la citada normativa y jurisprudencia relacionada, al no haber tenido en cuenta que, de la estricta literalidad del documento de renuncia, en el documento de Renuncia, literalmente, se limitan los efectos cuantitativos de la renuncia, al citado aval y a la cantidad pagada.

"De la literalidad del documento no se puede concluir que la renuncia de mi representado lo sea a la totalidad de las cantidades anticipadas, debiéndose interpretar que, la renuncia se limitó cuantitativamente, únicamente a las cantidades pagadas por la entidad avalista, quedando el resto de las cantidades anticipadas, fuera del alcance cuantitativo de la renuncia, teniendo mi representado derecho a solicitar a la entidad avalista su abono.

"De la literalidad del documento tampoco se puede concluir que mi representado renuncie a las acciones y derechos previstos en la Ley 57/68".

"CUARTO.- Infracción de 6.2 del Código Civil, así como de la jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo interpretativa de los mismos, en el sentido de que la jurisprudencia se establece que, y para el caso de que se renuncie, ésta debe ser personal, clara, inequívoca y determinante, con expresión indiscutible del criterio de voluntad determinante de la misma, y revelación expresa o tácita, pero mediante actos concluyentes igualmente claros e inequívocos; STS de 06 de junio de 2017, STS de 11 de octubre de 2001, 19 de diciembre de 1997, 31 de octubre de 1996, 14 de febrero de 1992.

"La Audiencia, en la sentencia, infringe dicha regulación material y la citada jurisprudencia, al indicar erróneamente, que mi representado libremente y tras recibir determinada cantidad de la entidad avalista, renuncia a recibir el resto, sin tener cuenta, los actos coetáneos a su firma, ni la ambigüedad del mismo, ni sus omisiones.

"La renuncia firmada por mi representado no debe ser considerada como válida, siendo ineficaz, dado que no existió una voluntad, clara e inequívoca por parte de mi representado de renunciar al resto de las cantidades anticipadas y al resto de acciones y derechos que le pudieran corresponder.

"Aplicando analógicamente la jurisprudencia dictada en la STS en Pleno de 11 de abril de 2018, y utilizando en este caso la Ley 7/2015, como hace el Tribunal Supremo en el caso enjuiciado en dicha Sentencia, se debe concluir que, para que la renuncia firmada por mi representado sea válida, mi representado debía haber sido informado, por la entidad financiera, de que la Renuncia era vinculante, debiendo haber sido informado de las consecuencias de la misma, concediéndole un periodo de reflexión, debiendo además constar su aceptación expresa, cosa que no ha ocurrido en este supuesto, lo que nos debe llevar a la conclusión, de que la renuncia firmada por mi representado no es válida.

"QUINTO.- Infracción de los artículos 1 y 7 de la Ley 57/68, así como de la jurisprudencia dicta por el Tribunal Supremo interpretativa del mismo, STS de 11 de octubre de 2001, STS de 06 de mayo de 1955 y STS de 14 de noviembre de 1952 y Sentencia de pleno 322/2015 de 23 de septiembre, y en la Sentencia de 18 de julio de 2017, STS en Pleno de 11 de abril de 2018.

"La jurisprudencia dictada sobre los artículos 1 y 7 de la Ley 57/68, en el sentido de que para que sea posible renuncia de los derechos reconocidos en la Ley 57/68, previamente estos deben estar ya adquiridos y en el patrimonio del renunciante. STS de 11 de octubre de 2001, STS de 06 de mayo de 1955 y STS de 14 de noviembre de 1952.

"Respecto a la Sentencia de pleno 322/2015 de 23 de septiembre, y en la Sentencia de 18 de 18 de julio de 2017, en el sentido de, si se admite la renuncia y disposición de un derecho previamente constituido en un supuesto de transacción, por existir concesiones recíprocas, entendiéndose en sentido contrario, que la renuncia y disposición de derechos, no es posible en el ámbito de la institución jurídica de la Renuncia, al no existir concesiones por la entidad avalista.

"Respecto a la Jurisprudencia en Pleno de 11 de abril de 2018, en relación a que si se admite la Transacción como solución alternativa de conflictos entre consumidores y profesionales, por no estar prevista en Ley 7/2017, ni

en la Directiva 2013/11/UE, se debe entender que, la Renuncia a derechos irrenunciables como solución alternativa a conflictos planteados entre consumidores y profesionales, no es posible, por no estar prevista ni en la citada Directiva Comunitaria, ni en la citada Ley nacional, y en caso de admitirse, el consumidor debe ser informado, ofreciéndole un periodo de reflexión.

"En la sentencia, la Audiencia, aplica incorrectamente a este supuesto, la Sentencia de 18 de julio de 2017 del Tribunal Supremo, por no tener los mismos presupuestos fácticos ni jurídicos, suponiendo dicha aplicación una infracción del artículo 7 de la Ley 57/68, por tratarse este supuesto de una Renuncia y no de una Transacción, por no existir concesiones recíprocas, siendo los derechos de la Ley 57/68 irrenunciables.

"Al fijar inicialmente límites cuantitativos al aval emitido, o por no haberse emitido al amparo de la Ley 57/68, mi representado no tuvo constituido ni reconocido, ni en su patrimonio, el derecho a percibir todas las cantidades entregadas a cuenta, no siendo válido, por tanto, la renuncia a los derechos reconocidos en la Ley 57/68.

"La Renuncia, no es una solución alternativa aplicable a conflictos entre consumidores y profesionales, no debiendo dotarse al documento de renuncia firmado por mi representado de validez jurídica.

"De admitirse la Renuncia, en supuestos de normas imperativas, como es la Ley 57/68, y aplicada por analogía a este supuesto la Directiva 2013/11/UE y La Ley 7/2015, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, especialmente el artículo 14 y 15 y 16, para que sea válida la Renuncia como solución alternativa, el consumidor debe ser informado de los alcances de la misma, debiéndole dar un periodo de reflexión, cosa que no se ha dado en este supuesto, dado que el documento de renuncia se entregó junto al cheque de los intereses, sin ser informado mi representado, y más habiéndose reconocido los intereses previamente sin ninguna exigencia".

"SEXTO.- Infracción del artículo 8 de la ley de condiciones generales de contratación y del artículo 80 de la ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias y de la jurisprudencia dictada al respecto, STS en pleno de 9 de marzo de 2017, en el sentido de que una cláusula, debe ser declarada nula por abusiva, si no pasa el test de transparencia y provoca desde una perspectiva de la buena fe un desequilibrio entre las partes, debiendo el Juez de oficio analizar la abusividad.

"La Audiencia, infringiendo esta normativa y jurisprudencia, en la Sentencia, a pesar de haberse solicitado en apelación, como se hizo, o de oficio, no revisó la nulidad del documento por abusividad, debiendo realizarse en esta fase de recurso, de oficio o por petición de esta parte.

"A pesar de ser una renuncia, debe analizarse la nulidad del documento, dado que en él, intervino la entidad avalista en su redacción y dado que si se aplica en este supuesto la doctrina del STS de 18 de julio de 2017, relativa a una transacción, por los mismos motivos deberá aplicarse a este asunto el control de la abusividad aplicable a la transacción.

"El documento de renuncia, no pasa el test de transparencia y causa un desequilibrio a las partes desde la buena fe".

Sexto.

Recibidas las actuaciones en esta sala y personado ante la misma únicamente el demandante, el recurso fue admitido por auto de 2 de junio de 2021.

Séptimo.

Por providencia de 20 de julio del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 7 de septiembre siguiente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

En el presente litigio el comprador de una vivienda en construcción, hoy recurrente, reclamó del banco hoy recurrido, por su condición de avalista, la parte del total de las cantidades anticipadas por él a la promotora a cuenta del precio de la vivienda pendientes aún de devolución más sus intereses, y como la demanda fue íntegramente desestimada en segunda instancia por apreciar el tribunal un acuerdo transaccional sobre el total de las cantidades anticipadas, la controversia en casación se reduce a determinar si la interpretación del documento que contenía dicho acuerdo vulnera o no lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 57/1968 y su jurisprudencia acerca del carácter irrenunciable de los derechos del cesionario.

Son antecedentes relevantes para la decisión del recurso los siguientes:

1. Hechos probados o no discutidos:

1.1. Con fecha 10 de enero de 2008, D. Luis Andrés suscribió con la entidad Coalso S.L. un contrato privado de compraventa de vivienda en construcción (más garaje y trastero anejos) que la vendedora promovía en una parcela de su propiedad sita en Moncada (Valencia), la cual ya se estaba construyendo en virtud de licencia de obras concedida el 4 de mayo de 2007 y debía entregarse, según el expositivo cuarto, en un plazo de veinticuatro meses a contar desde la fecha de inicio de las obras.

1.2. En lo que aquí interesa, el contrato (doc. 1 de la demanda) incluía las siguientes estipulaciones:

La segunda, en la que se indicaba que el precio de la vivienda más anejos era de 71.701,22 euros más IVA, 76.720,31 euros en total.

La tercera, la cuarta y la sexta, que regulaban el calendario de pagos, en las que respectivamente se reconocía que a cuenta del precio de su vivienda y anejos el comprador había satisfecho a la promotora en el momento de la firma la cantidad de 6.863,61 euros más 4.495,72 euros de IVA, 11.359,33 euros en total (tercera), se establecía que el "resto del precio", hasta el importe de 19.359,33 euros (es decir, 8.000 euros) debería pagarse en 20 plazos mensuales de 400 euros cada uno (cuarta), y preveía que "la cantidad pendiente por importe de 57.360,98 euros" debería abonarse a la entrega de las llaves y otorgamiento de la escritura pública de compraventa (sexta).

La quinta, según la cual las entregas a cuenta referidas en las estipulaciones tercera y cuarta se garantizaban mediante aval de Caja de Ahorros (CAM) del Mediterráneo y deberían ingresarse en una cuenta de la promotora en dicha entidad de crédito terminada en 2046.

La octava, por la que la promotora se obligaba a devolver las cantidades anticipadas más sus intereses legales para el caso de incumplimiento del plazo de inicio o de terminación de las obras.

1.3. El comprador entregó a la promotora a cuenta del precio de su vivienda y anejos un total de 33.659,33 euros, a razón de 4.000 euros el día 26 de noviembre de 2007 mediante cheque, 7.359,33 euros como primer pago en el momento de la firma del contrato también mediante cheque (ambas cantidades suman los 11.359,33 euros indicados en la estipulación tercera), 8.000 euros mediante 20 cuotas mensuales de 400 euros cada una (conforme a la estipulación cuarta), 5.400 euros el día 18 de noviembre de 2009 mediante transferencia bancaria a la citada cuenta de la promotora en CAM y 8.900 euros el 21 de diciembre de 2010 también mediante transferencia a dicha cuenta (docs. 3 a 27 de la demanda).

1.4. La devolución de las cantidades anticipadas por los compradores de viviendas de la promoción a la que pertenecía la vivienda del presente caso estaba garantizada mediante "Aval General número NUM000" otorgado por la CAM a la promotora en virtud del cual con fecha 13 de octubre de 2008 la CAM expidió aval o certificado individual (inscrito con el n.º NUM001 en el "registro especial de avales" y "formalizado con el número individual NUM002") en favor del comprador Sr. Luis Andrés con un límite de 14.340,25 euros (doc. 2 de la demanda).

1.5. Al haber transcurrido sobradamente el plazo de entrega pactado sin que la vivienda le hubiera sido entregada, con fecha 16 de abril de 2013 el comprador remitió por burofax a la promotora un escrito en el que manifestaba su voluntad de resolver extrajudicialmente el contrato de compraventa por incumplimiento de la promotora y le exigía el reintegro de las cantidades anticipadas que excedían del límite cuantitativo del aval individual, más sus intereses, en los siguientes términos (doc. 28 de la demanda):

"[...] Puesto que al ejecutar el de Aval General número NUM000 y con n.º individual NUM002 de la CAM que asciende a 14.340,25 €, les notifico la rescisión del contrato y solicito el reintegro de 19.319,08 € más los intereses legales, así como la indemnización a la que hace referencia en el contrato en su cláusula 6.2."

1.6. Por escrito de fecha 16 de abril de 2013 el comprador comunicó al Banco de Sabadell S.A. (sucesor de la CAM, en adelante BS o el banco) su "deseo de ejecutar" el aval individual "número NUM001 que ha sido formalizado con el número individual NUM002" por los 14.340,25 euros indicados en él (doc. 29), y con fecha 4 de junio de 2013 BS abonó dicho importe al comprador mediante cheque bancario que fue ingresado en una cuenta del referido comprador en otra entidad (doc. 31 de la demanda).

1.7. La promotora fue declarada en concurso por auto de 18 de septiembre de 2013 del Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Valencia en actuaciones n.º 704/2013 (doc. 36 de la demanda), procedimiento en el que se reconoció al comprador Sr. Luis Andrés un crédito por importe de 33.659,33 euros (docs. 37 y 38 de la demanda).

1.8. Por escrito de fecha 19 de mayo de 2014 el comprador reclamó a BS el pago de los restantes 19.319,08 euros anticipados a la promotora, más los intereses legales devengados por el total de las cantidades anticipadas hasta la fecha de su devolución, que en ese momento cifraba en 8.727,44 euros (doc. 33 de la demanda),

1.9. Por escrito de fecha 17 de noviembre de 2014, BS contestó que procedería a calcular los intereses legales pero únicamente sobre el importe que decía garantizado por el aval individual (doc. 34 de la demanda), y con fecha 29 de diciembre del mismo año BS abonó al comprador por dicho concepto la suma de 3.060,18 euros, suscribiéndose por el comprador un "recibí" (doc. 35 de la demanda, folio 101 de las actuaciones de primera instancia) del siguiente tenor:

RECIBIMOS del BANCO DE SABADELL, S.A. la cantidad de Eur. 3.060,18 (TRES MIL SESENTA CON DIECIOCHO EUROS) como pago de las responsabilidades que para el citado Banco se derivan del aval registrado con el número NUM000 de fecha 13/10/2008, mediante el que el repetido Banco afianzaba a COALSO, S.L. ante D. LUIS ANDRÉS

Por tanto, con el recibo de este importe quedan extinguidas todas las responsabilidades del BANCO DE SABADELL, S.A. en relación al citado aval y al importe pagado.

LUIS ANDRÉS
NIF NUM001

En Valencia, a 29 de diciembre de 2014

2. A finales de enero de 2015 el comprador interpuso la demanda del presente litigio contra BS interesando su condena al pago de los 19.319,08 euros anticipados a la promotora que todavía no le habían sido reintegrados, más intereses legales de dicha suma desde el 16 de abril de 2013, fecha del primero de los escritos dirigidos al banco.

Fundaba sus pretensiones en la eficacia de las garantías, colectiva e individual, otorgadas por BS conforme a la Ley 57/1968 y en la irrenunciabilidad de sus derechos conforme al art. 7 de la misma ley, alegando, en síntesis: (i) que ante el incumplimiento contractual de la promotora, el banco demandado debía responder, como avalista, de la obligación de aquella de devolver al comprador la totalidad de los anticipos y sus intereses legales desde la fecha de las respectivas entregas porque las garantías comprendían el total de lo anticipado, sin que pudiera oponerse al comprador el límite cuantitativo indicado en el documento de aval individual; y (ii) que como BS ya había devuelto los 14.340,25 euros indicados en el aval individual como límite garantizado y los intereses legales de dicha suma, procedía condenar al banco a devolver los restantes 19.319,08 euros también anticipados en su día por el comprador a cuenta del precio de la vivienda y anejos, más los intereses legales de esta cantidad pero computados desde el requerimiento extrajudicial al banco de fecha 16 de abril de 2013.

3. BS, aparte de proponer la excepción de falta de legitimación pasiva, se opuso a la demanda alegando, por lo que ahora interesa y en síntesis: (i) que BS había prestado aval por importe de 14.340,25 euros "al ser el único que le fue solicitado por la promotora", y que cuando fue requerido para ejecutar dicho aval procedió a pagar su importe y los intereses legales de dicha cantidad, momento en el que las partes suscribieron un "documento de finiquito y liberación de responsabilidad" del banco (doc. 35 de la demanda); y (ii) que en todo caso la avalista no debía responder de cantidades anticipadas por el comprador que no tenían correspondencia en el contrato, como era el caso de los 5.400 euros que se decían entregados con fecha 18 de noviembre de 2009 y de los 8.900 euros que se decían entregados el 21 de diciembre de 2010, cantidades que además no se habían ingresado en la cuenta especial indicada en el contrato.

4. La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y condenó en costas a la entidad demandada.

En lo que ahora interesa, sus razones fueron las siguientes: (i) conforme al art. 1 de la Ley 57/1968 la responsabilidad de la entidad avalista, no dependía del ingreso de las cantidades anticipadas en una cuenta especial ni podía limitarse a la cantidad expresada en el aval particular; (ii) según reiterada jurisprudencia, la finalidad tuitiva de dicha ley y el carácter irrenunciable de los derechos de los compradores de viviendas en construcción conllevaba que el aval debiera extenderse a la totalidad de las cantidades anticipadas más sus intereses hasta que la vivienda fuera entregada y contara con licencia de primera ocupación; y (iii) procedía computar los intereses de los anticipos desde las fechas de sus respectivas entregas.

5. Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la entidad demandada interesando la desestimación de la demanda y alegando, en síntesis y por lo que ahora interesa: (i) que la sentencia apelada

contenía una interpretación indebida del carácter irrenunciable de los derechos del comprador al extender ese carácter irrenunciable a la renuncia cuantitativa del derecho contenida en el pacto firmado por el comprador con el banco (doc. 35 de la demanda), toda vez que a través del "pacto de finiquito y renuncia" consignado en dicho documento el comprador no es que renunciara a su derecho, sino que, en ejercicio del mismo, había limitado cuantitativamente la responsabilidad del banco a los 14.340,25 euros de principal más 3.060,18 euros de intereses ya abonados por BS; (ii) que en todo caso el banco avalista no debía responder de las cantidades anticipadas que no tenían correspondencia en el contrato de compraventa; (iii) que la sentencia apelada había incurrido en incongruencia ultra petita al fijar el cómputo del interés legal en las fechas de las entregas a cuenta, pues en la demanda solo se pidieron desde el 16 de abril de 2013; y (iv) que no procedía imponer al banco las costas de la primera instancia, de una parte porque si se estimara el recurso de apelación debería desestimarse la demanda y, de otra, porque en todo caso se trataba de una materia que suscitaba dudas de derecho habida cuenta de los distintos criterios mantenidos por los diferentes órganos judiciales y de que la sentencia apelada se fundaba en una jurisprudencia de julio de 2015 y marzo de 2016 que no existía cuando se contestó a la demanda en abril de 2015.

El comprador se opuso al recurso alegando, en lo que ahora interesa: (i) que lo firmado fue un recibí de la carta redactada y entregada por BS con fecha 29 de diciembre de 2014 (doc. 35 de la demanda), "no suponiendo ninguna manifestación de voluntad"; (ii) que la sentencia apelada había interpretado correctamente ese documento porque, dado el carácter irrenunciable de los derechos del comprador según la Ley 57/1968, este no podía renunciar a las cantidades anticipadas para el caso de que la vivienda no llegara a buen fin; (iii) que si el doc. 35 de la demanda se interpretaba como una transacción, esta debía considerarse nula de pleno derecho por falta de causa e irrenunciabilidad de los derechos del comprador; (iv) no cabía discutir que las cantidades reclamadas fueron entregadas por el comprador a la promotora, incluyendo los 5.400 euros pagados el 18 de noviembre de 2009 y los 8.900 abonados el 21 de diciembre de 2010; (v) la entidad avalista conocía todos los pagos, tanto porque se hicieron entre cuentas del comprador y de la promotora abiertas en la CAM como porque dicha entidad financiaba además la promoción; y (vi) para el caso de que no se estimaran los anteriores argumentos, debería examinarse de oficio la nulidad del doc. 35 de la demanda por tratarse de una condición general abusiva por falta de transparencia.

6. La sentencia de segunda instancia, estimando el recurso de apelación del banco, revocó la sentencia apelada y desestimó íntegramente la demanda sin imponer las costas de la segunda instancia a ninguna de las partes y con imposición de las de la primera instancia al demandante.

En lo que ahora interesa la sentencia recurrida razona lo siguiente: (i) de la literalidad del doc. 35 de la demanda (que se reproduce) resulta que el comprador "libremente y tras recibir una determinada cantidad de la entidad avalista, renuncia a recibir el resto, dando por extinguidas todas las responsabilidades del Banco de Sabadell en relación al citado aval y al importe pagado, por tanto esa dejación de su derecho no afecta al mismo en su consideración general, lo que prohíbe el artículo 7 de la Ley, sino únicamente a su dimensión cuantitativa" (cita y extracta la sentencia de esta sala 459/2017, de 18 de julio, de pleno); (ii) el doc. 35 fue aportado por el comprador con su demanda, sin hacer alusión a su nulidad ni reserva alguna al respecto, por lo que la alegación ahora sobre su nulidad de pleno derecho "resulta totalmente novedosa"; y (iii) la estimación del motivo primero del recurso de apelación hace innecesario el examen de los restantes.

7. Contra esta sentencia el comprador demandante interpuso recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en seis motivos y orientado a que se declare la responsabilidad de BS respecto de todas las cantidades anticipadas por el recurrente, más intereses, con base en la existencia de una garantía individual cuya efectividad no puede depender de que en la misma se indicara un límite cuantitativo y en que el doc. 35 de la demanda no debe interpretarse como una renuncia del comprador a cobrar el importe de los anticipos que excedieran del citado límite.

El banco demandado no se ha personado.

Segundo.

Todos los motivos se encuentran estrechamente relacionados entre sí porque, aunque desde distintas perspectivas, impugnan la conclusión jurídica de la sentencia recurrida de que el doc. 35 de la demanda fue una renuncia del comprador a cobrar el resto de cantidades anticipadas. Los tres primeros lo hacen desde la perspectiva de la interpretación contractual, discrepando de la del tribunal sentenciador, los motivos cuarto y quinto desde la perspectiva de cómo ha de interpretarse la renuncia del comprador de una vivienda en construcción sujeta al régimen de la Ley 57/1968 para que pueda ser tenida por válida y eficaz, dado el carácter irrenunciable que dicha ley atribuye a los derechos del cesionario, y el motivo sexto desde la perspectiva de las cláusulas abusivas por falta de transparencia.

El motivo primero se funda en infracción del art. 1281 CC y de la jurisprudencia de esta sala sobre la procedencia de prescindir de la literalidad del contrato cuando "el documento está lleno de puntos oscuros, y de omisiones", ya que lo procedente en este caso habría sido utilizar como criterio hermenéutico "los actos coetáneos" de las partes, pues el doc. 35 de la demanda "está lleno de contradicciones, de vacíos y de omisiones" tal y como

tuvo ocasión de declarar respecto del mismo documento otra sección (la 11.^a) de la misma Audiencia Provincial en sentencia de 31 de julio de 2017.

El motivo segundo se funda en infracción del art. 1282 CC y de la jurisprudencia de esta sala sobre la necesidad de buscar la verdadera intención de los contratantes atendiendo a sus actos coetáneos, en este caso los coetáneos a la firma del doc. 35 de la demanda, que a juicio del recurrente demuestran que este documento fue elaborado unilateralmente por el banco avalista, que el comprador se limitó a firmarlo y, por tanto, que no fue intención del comprador renunciar de forma voluntaria y consciente a cobrar el resto de las cantidades anticipadas con sus intereses, y menos aún "a todos los derechos y acciones reconocidas en la Ley 57/1968", ni fue intención del banco avalista al elaborar dicho documento que el comprador renunciara a reclamar el resto.

El motivo tercero se funda en infracción del art. 1281 CC y de la jurisprudencia de esta sala sobre la procedencia, "si el documento no plantea dudas en su literalidad", de estar al sentido literal y gramatical de las palabras empleadas por los contratantes, lo que en este caso, tomando en consideración la frase "en relación con el citado aval y al importe pagado", debe interpretarse en el sentido literal de que "la renuncia se limitó cuantitativamente, únicamente a las cantidades pagadas por la entidad avalista, quedando el resto de las cantidades anticipadas, fuera del alcance cuantitativo de la renuncia, teniendo mi representado derecho a solicitar a la entidad avalista su abono".

El motivo cuarto se funda en infracción del art. 6.2 CC y de la jurisprudencia sobre la eficacia de la renuncia de derechos, que para el recurrente no fue tal porque "no existió una voluntad, clara e inequívoca por parte de mi representado de renunciar al resto de las cantidades anticipadas y al resto de acciones y derechos que le pudieran corresponder", a lo que se une que, para que fuera válida, debería haber sido previamente informado por la entidad bancaria de las consecuencias de la misma aplicando analógicamente lo previsto por "la Ley 7/2015" sobre resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

El motivo quinto se funda en infracción de los arts. 1 y 7 de la Ley 57/1968 y de la jurisprudencia que los interpreta sobre el carácter irrenunciable de los derechos de los compradores de viviendas en construcción y sobre la supeditación de la validez de la renuncia a que se trate de un derecho previamente constituido y a la existencia de recíprocas concesiones entre las partes que transigen, presupuestos que según el recurrente no concurren en este caso y que por ello impiden que sea aplicable el criterio de la sentencia de Pleno esta Sala de 18 de julio de 2017, pues la Ley 57/1968 atribuye al demandante el derecho a recuperar todas las cantidades anticipadas y sus intereses sin que le sea oponible el límite cuantitativo del aval y cuando firmó el recibí el comprador no tenía reconocido dicho derecho ni por tanto formaba parte de su patrimonio, pues hasta ese momento el banco solo le había reconocido el derecho a cobrar hasta dicho límite pero no el derecho a cobrar el resto de lo anticipado.

El motivo sexto se funda en infracción del art. 8 LCGC y del art. 80 LDCU por considerar el recurrente que, en todo caso, su pretendida renuncia debe considerarse nula de pleno derecho por abusiva, al ser aplicable al caso la jurisprudencia sobre el control de transparencia de las condiciones generales de la contratación en los contratos con consumidores. En concreto, aduce que el documento de renuncia "no pasa el test de transparencia y causa un desequilibrio a las partes desde la buena fe".

Tercero.

1. Según jurisprudencia reiterada (p.ej. sentencias 353/2022, de 3 de mayo, 306/2022 y 305/2022, ambas de 19 de abril, y sentencias 140/2022, 138/2022, 137/2022, 136/2022, 135/2022 y 134/2022, todas de 21 de febrero), la responsabilidad del avalista de la Ley 57/1968, aunque se trate de un aval colectivo, deriva del propio aval y su efectividad a la hora de responder frente a los compradores de la totalidad de los anticipos más sus intereses, sin límites cuantitativos y tal y como lo haría el promotor avalado, solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda, pero no depende de que los anticipos se hayan ingresado o no en una cuenta del banco avalista o de otra entidad, ni del carácter de dicha cuenta.

La inoponibilidad de los límites cuantitativos del aval al comprador ha sido declarada por la jurisprudencia también respecto de los incluidos en los avales o certificados individuales (en este sentido, sentencia 521/2021, de 12 de julio, con cita de la 298/2019, de 28 de mayo).

2. Es cierto que la sentencia de pleno 459/2017, de 18 de julio, declaró la validez de un acuerdo transaccional suscrito entre compradores y vendedora en virtud del cual los compradores renunciaron libremente a reclamar parte de las cantidades anticipadas, con la consecuencia de que esa misma obligación, ya cuantitativamente menor, era la que deberían asumir los garantes y la entidad receptora de los anticipos.

Asimismo, posteriormente la sentencia 446/2020, de 20 de julio, aclarada por auto de 21 de julio de 2022, declaró que el carácter irrenunciable de los derechos que la Ley 57/1968 otorga a los compradores no impide que, una vez producido el incumplimiento del vendedor, el comprador pueda llegar a una transacción con el vendedor que implique una renuncia a recuperar la totalidad de las cantidades anticipadas, renuncia que beneficiará al garante en cuanto este responde por el vendedor.

3.- Sin embargo, en el presente caso no hay transacción alguna entre comprador y vendedor, sino, únicamente, un "recibí" firmado por el comprador "como pago de las responsabilidades" que para el banco derivaban del aval individual y en virtud del cual el comprador daba por "extinguidas todas las responsabilidades del BANCO DE SABADELL S.A. en relación al citado aval y al importe pagado".

4.- En consecuencia, no hay el menor asomo de renuncia a los anticipos que excedieran del límite de dicho aval individual y por los que el banco debía responder en cuanto avalista general del vendedor según la jurisprudencia de esta sala.

De ahí que proceda estimar los motivos tercero, cuarto y quinto del recurso, ya que el tribunal sentenciador infringió los arts. 1281 CC, 6.2 CC y 7 de la Ley 57/1968 al interpretar el documento en cuestión de un modo totalmente opuesto al carácter irrenunciable que la ley asigna a los derechos del comprador, y, sin necesidad de examinar los demás motivos, casar la sentencia recurrida.

Cuarto.

La casación de la sentencia recurrida determina que, en funciones de instancia, proceda estimar solo en parte el recurso de apelación del banco y estimar, también solo en parte, la demanda por las siguientes razones:

1.^a) En cuanto a la cantidad objeto de condena debe tenerse en cuenta que el banco, reiterando lo aducido al contestar a la demanda, alegó en apelación que su responsabilidad no podía extenderse a cantidades anticipadas que no tenían correspondencia en el contrato (en concreto los 5.400 euros abonados el 18 de noviembre de 2009 y los 8.900 pagados el 21 de diciembre de 2010), argumentos ajustados a la jurisprudencia ya referida de que el avalista no debe responder de cantidades no previstas en el contrato porque ni siquiera con la entrega de una copia del mismo podría evitar que escapasen a su control (en este sentido, p.ej. sentencia 436/2016, de 29 de junio, según la matización de las sentencias 6/2020 y 8/2020, de 8 de enero) y respaldados por los hechos probados, pues ninguno de ambos pagos tenía correspondencia con el calendario pactado. En concreto, de los 33.659,33 euros entregados a la promotora solo 19.359,33 euros se correspondían con lo pactado (los 11.359,33 de la estipulación tercera y los 8.000 euros de los pagos mensuales previstos en la estipulación cuarta), por lo que la diferencia entre esos 19.359,33 euros y los anticipos ya abonados (14.340,25 euros) arroja la cifra de 5.019,08 euros, a la que debe limitarse la condena de BS.

2.^a) En cuanto a los intereses, como adujo el banco en apelación (motivo tercero del escrito de interposición), la sentencia de primera instancia fue incongruente con lo pedido en la demanda, toda vez que el demandante los pidió desde la fecha de reclamación extrajudicial al banco (16 de abril de 2013) y, sin embargo, la sentencia apelada condenó a su pago desde la fecha de las respectivas entregas a cuenta. La jurisprudencia aplicable a esta materia (p.ej. sentencias 111/2022, de 14 de febrero, y 23/2022, de 17 de enero) declara que, si bien los intereses a que se refieren la Ley 57/1968 (art. 3) y la d. adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación en su redacción aplicable al caso se devengan desde la fecha de cada anticipo, dado que se trata de intereses remuneratorios y no moratorios, procede acordar el devengo desde un momento posterior por razones de congruencia con lo pedido en la demanda, como acontece en este caso.

Por lo tanto, estimando parcialmente el recurso de apelación del banco, procede estimar solo en parte la demanda y condenar al banco a pagar al demandante la cantidad de 5.019,08 euros más el interés legal de la misma desde el 16 de abril de 2013 hasta su completo pago.

Quinto.

Conforme al art. 398. 2 LEC, no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, dada su estimación, ni las costas de la segunda instancia, dado que el recurso de apelación del banco ha sido estimado en parte.

Y conforme al art. 394.2 LEC, no procede imponer a ninguna de las partes las costas de la primera instancia, dado que la demanda se estima solo parcialmente.

Sexto.

Conforme a la d. adicional 15.^a.8 LOPJ procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por el demandante D. Luis Andrés contra la sentencia dictada el 29 de noviembre de 2018 por la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 140/2018.

2.º- Casar la sentencia recurrida para, en su lugar, estimando en parte el recurso de apelación interpuesto en su día por la entidad demandada Banco de Sabadell S.A., estimar solo en parte la demanda y condenar a dicha entidad a pagar al demandante la cantidad de 5.019,08 euros más el interés legal devengado por la misma desde el 16 de abril de 2013 hasta su completo pago.

3.º- No imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación ni las de las instancias.

4.º- Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.