

## Doctrina

### La responsabilidad individual de los administradores sociales por el incumplimiento del deber de garantizar las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de viviendas (Ley 57/1968, de 27 de julio)



*Francisco Fernández Zurita*  
*Abogado*  
*Socio de Dictum Abogados*

No veo mejor y más elegante forma de cerrar nuestra andadura doctrinal de 2014 que citar a los clásicos: “la erudición engaña”, escribió el poeta (Góngora). Tampoco la sabiduría popular, siempre loada, acierta todos los casos. A aquéllos que, reconociendo en este artículo la continuación del publicado allá por enero de este año, se sientan tentados de acudir al dicho popular sobre la inconveniencia de abordar segundas partes, me permito sugerirles un mínimo de reflexión cinematográfica. Hay segundas películas verdaderamente infumables, cierto es, pero también las hay adorables: ¿quién no apreciará como obra maestra *El Padrino II*? ¿Quién no ha disfrutado de un producto tan valioso como *El Imperio Contraataca*?

En el cine español, sin ir más lejos, contamos con una delicia titulada *Patrimonio Nacional* –continuación de la no menos descacharrante *La escopeta nacional*–, en la que Luis García Berlanga tramó que los pintorescos Leguineche abandonasen su finca de Los Tejadillos, donde habían permanecido durante décadas de exilio voluntario, con el propósito de volver a Madrid para participar activamente en los actos sociales de la nobleza. El resultado, un film soberbio.

Nada se conoce con certeza sobre el origen o la autoría de la sentencia fustigadora de las segundas partes, pero es muy significativo que el más clásico de nuestros clásicos, don Miguel de Cervantes, la utilizase para referirse irónicamente a la continuación de su novela *Don Quijote de la Mancha*, cuya segunda parte fue una obra más lograda aun que la primera.

Creo, en definitiva, que de todo hay modelos que traer a colación, pero que lo bueno de las segundas partes, cuando son buenas, es que ofrecen una mayor madurez y hondura en el tratamiento y en los detalles de las historias que las partes primeras, o incluso, presentan aspectos nuevos.

Tal vez esta breve introducción no sea sino la necesidad de “poner el parche antes que...” (otro dicho popular), pero lo cierto es que nuestra colaboración anterior sobre la responsabilidad de las entidades financieras ante el incumplimiento del promotor del deber de garantizar las cantidades entregadas a cuenta, en los términos exigidos por la Ley 57/1968, de 27 de julio, quedaría incompleta si no hiciéramos referencia a la más reciente Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª, Sección 1ª), de 23 de mayo de 2014, que da un paso más, permitiendo el ejercicio acumulado de las acciones resolutoria y de responsabilidad individual de los administradores sociales, como acción *directa y principal*, no subsidiaria, instada por el comprador que entrega cantidades a cuenta para la compra de una vivienda, contra la promotora y contra sus administradores, sobre la base de la exigencia legal e irrenunciable –el carácter irrenunciable lo aclara igualmente la STS de 7 de mayo de 2014 (Pleno), de la que ha sido ponente el Excmo. Sr. Arroyo Fiestas– prevista en la Ley 57/1968, de 27 de julio.

La *cuestión nuclear que se plantea* –nos dice la Sentencia de 23 de mayo, en el Fundamento de Derecho tercero– *es resolver si el incumplimiento por la sociedad demandada promotora de la obligación de garantizar al comprador las cantidades entregadas anticipadamente en*

*caso de resolución del contrato de compraventa, exigida legalmente por la Ley 57/1968 y por la Disposición Adicional Primera de la Ley 23/1999, constituye un incumplimiento que puede ser, además, imputable a los administradores para exigirles responsabilidad a título individual (ex arts. 236, 237 y 241 LCS), y si tal responsabilidad es solidaria con la sociedad.*

Para resolver la cuestión, el Alto Tribunal vuelve a incidir en el carácter imperativo –de obligado cumplimiento por las promotoras– e irrenunciable –conforme a lo previsto en el art. 7 de la ley citada–, de constituir un aval que garantice la devolución de las cantidades anticipadas a cuenta para la adquisición de una vivienda aún en fase de planificación o construcción –cantidades con las que las promotoras financian la promoción–, para el caso en que ésta no se inicie o llegue a buen fin en el plazo convenido en el contrato privado de compraventa; y ello, conforme a lo dispuesto en el art. 5 de la ley, que dispone que *"será requisito indispensable para la propaganda y publicidad de la cesión de viviendas mediante la percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, que se haga constar en las mismas que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley"*.

Para la determinación de si esta infracción es directamente imputable también a los administradores de la sociedad, la meritada Sentencia se detiene en analizar los presupuestos de responsabilidad frente a terceros, por los actos llevados a cabo en el ejercicio de su actividad orgánica, delimitando el ámbito de la responsabilidad que incumbe a la sociedad –que es con quien se contrata la compraventa de la vivienda– y la responsabilidad de los administradores que actúan en su nombre y representación, y decantándose por declarar la responsabilidad solidaria de éstos por su negligencia en el ejercicio de sus funciones, y concretamente, por el incumplimiento de la obligación de garantizar la devolución de las cantidades exigido por una norma sectorial, de *ius cogens*, que se impone al administrador en tanto que deber de diligencia, y conectado con el ámbito de sus funciones (arts. 225, 226, 236 y 241 LCS), por lo que le es directamente imputable.

Eso sí, el Tribunal Supremo nos aclara que no siempre se va a poder exigir esta responsabilidad individual a los administradores, de forma indiscriminada, por cualquier incumplimiento en el marco de las relaciones obligatorias que nacen de los contratos, sino que sólo será exigible cuando provenga del incumplimiento de una norma imperativa.

Además, la Sentencia termina aclarando –y es importante–, que esta acción individual de responsabilidad es una acción *directa y principal*, que no subsidiaria, porque es la mejor forma de proteger al más débil, en este caso –nos dice– al comprador de una vivienda que anticipa su precio antes de que le sea entregada, y que sufre directamente el daño del incumplimiento, al darse todos los requisitos exigidos por el art. 241 de la LCS para su prosperabilidad, esto es, el incumplimiento de una norma –entiéndase, la Ley 57/1968–, la imputabilidad de esta conducta a los administradores –como órgano social–, la producción de un daño al comprador de la vivienda y la relación de causalidad entre el daño y la conducta contraria a la ley.

En este caso, la acción individual de responsabilidad de los administradores supone una especial aplicación de la responsabilidad extracontractual integrada en el marco societario, que cuenta con una regulación propia que la especializa respecto de la genérica prevista en el artículo 1902 del CC; razón por la cual, el plazo de prescripción es más amplio.

En definitiva, con el sustento de esta Sentencia, la protección de los compradores se extiende más allá de la sociedad promotora cuando, por mor de lo dispuesto en el art. 1.2 –*in fine*– de la Ley 57/68, se incumple el deber de gestionar el aval que garantiza la devolución de las cantidades anticipadas para la adquisición de su vivienda, para el caso en que su construcción no se haya iniciado o se incumple la obligación de su entrega en el plazo convenido; sin olvidar, además, la protección que se ostenta frente a la entidad financiera, para la que el aval tiene carácter objetivo, pues como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2014, el art. 1 de la Ley 57/1968 regula la posición del avalista como figura autónoma que no puede entrar a discutir otras cuestiones ajenas al mismo; cuestiones como las relativas a si dicho incumplimiento es o no excesivo (*grave*), porque nada de ello le permite el legislador. Y, estimamos nosotros, que igualmente su ausencia es merecedora de dicho carácter objetivo en cuanto a la responsabilidad.

Dicho esto, habrá quien opine que es más interesante ver cómo fue la evolución de Michael Corleone, de ser el hijo por el que nadie apostaba, a ser el solitario líder de la familia Corleone; o cómo Luke Skywalker madura como héroe en la primera trilogía de *Star Wars* (episodios IV, V y VI). Para éstos, y también para todos los demás, feliz y próspero 2015.