

Alude la aseguradora ejecutada como base central de su oposición al hecho de no haberse producido el incumplimiento de la cooperativa porque no existía plazo de entrega de las viviendas, de manera que, sostiene, el siniestro no se ha producido, refiriéndose, igualmente, al carácter del contrato que vinculaba a la ejecutante con la cooperativa y a la necesidad de seguir los procedimientos previstos legalmente para obtener la recuperación de las cantidades en el seno de la propia cooperativa.

Los motivos de oposición no pueden prosperar. La documentación presentada pone de manifiesto que la adhesión de los ejecutantes a la cooperativa se produjo ente los meses de julio de 1997 y agosto de 1998 y que en el año 2014 no se habían siquiera iniciado las obras (documento nº 25 de la demanda). Los contratos de adhesión evidencian que aquella se produjo con base en un concreto proyecto promotor y en las diferentes Asambleas que se han ido celebrando sí se ofrecieron a los cooperativistas fechas concretas de inicio de las obras, tanto de urbanización como de construcción de las viviendas, e incluso fechas para la entrega de estas (documentos nº 165, 17, 18, 19, 21, 22 y 24 de la demanda). El incumplimiento de la cooperativa es claro, pues hablamos del transcurso de más de quince años sin que se haya iniciado la construcción de las viviendas y el hecho de no haberse incluido una fecha concreta de entrega de una vivienda a los ejecutantes en los contratos de adhesión suscritos con la cooperativa no puede ser obstáculo para privarle del reintegro de las cantidades anticipadas con base en la Ley 57/68, pues es evidente que el plazo transcurrido excede con mucho de las expectativas que se pudieran tener cuando se produjo la incorporación a la cooperativa siendo lo relevante el incumplimiento de la obligación de construcción, que no hay duda de que se ha producido. Tampoco puede negarse trascendencia en este ámbito al contrato que vinculaba a la ejecutante con la cooperativa puesto que, aunque se trate de un contrato de adhesión a una cooperativa y no de un contrato de compraventa propiamente dicho, la Audiencia Provincial de Madrid ha resuelto en sentencia de 3 de febrero de 2011 que lo que se pretende con las aportaciones es la adjudicación de un inmueble y que la ley no exige que el contrato que sirve de base a estas aportaciones sea ya el de compraventa.

Debemos tener en consideración que la constitución de la garantía de devolución de las cantidades anticipadas en la construcción de viviendas es una exigencia rigurosa de la ley 57/68 y que su finalidad, esencialmente tuitiva, obliga a que las controversias que puedan surgir en torno a la misma hayan de interpretarse en el sentido más favorable para que la protección dispensada por la norma despliegue sus efectos y sea real y efectiva respecto de los compradores de viviendas que anticipen cantidades a cuenta, incluso si lo es, como en este caso, en régimen de cooperativa (SAP Madrid de 21 de diciembre de 2009- Sección 8ª- y de 27 de diciembre de 2007 y auto de 3 de febrero de 2011- Sección 18ª).

Por otro lado, en contra de lo alegado por la parte ejecutada, sí constan requerimientos extrajudiciales a la aseguradora y a la propia cooperativa (documentos nº 34 a 36 de la demanda) y también que se ha solicitado la devolución de las cantidades en el seno de la cooperativa, sin que una acción excluya la otra. En este punto es destacable que, según el oficio remitido por la cooperativa nada se ha abonado todavía a los cooperativistas ejecutantes.