



Roj: **STS 2547/2024 - ECLI:ES:TS:2024:2547**

Id Cendoj: **28079110012024100704**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/05/2024**

Nº de Recurso: **1513/2020**

Nº de Resolución: **691/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 691/2024

Fecha de sentencia: 20/05/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1513/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 14/05/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 1513/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 691/2024

Excmos. Sres.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 20 de mayo de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por los demandantes D. Jesús Manuel y D.^a Rafaela, representados por la procuradora D.^a María Amaya Castillo Gallo bajo la dirección letrada de D. Alfonso Ruiz Sánchez, contra la sentencia dictada el 30 de diciembre de 2019 por la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 620/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º



69/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 73 de Madrid sobre restitución de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción. Ha sido parte recurrida la entidad demandada Banco Mare Nostrum S.A. (luego Bankia S.A., actualmente Caixabank S.A.), representada por la procuradora D.ª Isabel Afonso Rodríguez bajo la dirección letrada de D.ª Ana Isabel Fernández García.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 30 de diciembre de 2015 se presentó demanda interpuesta por D. Jesús Manuel y D.ª Rafaela contra Banco Mare Nostrum S.A. (como sucesora de Caja General de Ahorros de Granada) "en reclamación de una deuda dineraria determinada, vencida y exigible por importe de VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (21.221,73 €) correspondiente a las entregas a cuenta del precio de la vivienda" solicitando se dictara sentencia "por la que se estime íntegramente la presente demanda, con imposición de las costas causadas, y los intereses generados".

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 73 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 69/2016 de juicio ordinario, y emplazada la entidad demandada, esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación con imposición de costas a los demandantes.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 25 de abril de 2018 desestimando la demanda con imposición de costas a la parte demandante.

CUARTO.- Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la entidad demandada y que se tramitó con el n.º 620/2019 de la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó sentencia el 30 de diciembre de 2019 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandante-apelante interpuso recurso de casación por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en dos motivos con los siguientes enunciados:

"PRIMERO.- AL AMPARO DEL ART. 477.2.3º DE LA LEC, POR INFRACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1 Y 7 DE LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO POR EXISTENCIA DE INTERÉS CASACIONAL POR INFRACCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO".

"SEGUNDO.- AL AMPARO DEL ART. 477.2.3º DE LA LEC, POR INFRACCIÓN DE LA DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS, CON INFRACCIÓN DEL ART. 7 DEL CODIGO CIVIL POR EXISTENCIA DE INTERÉS CASACIONAL POR INFRACCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO".

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes (la recurrida ya como Bankia S.A., actualmente Caixabank S.A.), el recurso fue admitido por auto de 15 de junio de 2022, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición al recurso solicitando su desestimación por causas tanto de inadmisión como de fondo.

SÉPTIMO.- Por providencia de 17 de abril 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 14 de mayo siguiente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso de casación se interpone en un litigio en el que los compradores de una vivienda en construcción (más garaje y trastero anejos) reclaman de la entidad de crédito demandada, hoy recurrente, el reintegro de las cantidades que anticiparon a la promotora a cuenta del precio y que fueron ingresadas en una cuenta de la promotora en dicha entidad. La controversia en casación se centra en el alcance de la responsabilidad que cabe exigir a la entidad demandada con arreglo al art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 porque las sentencias de primera y segunda instancia concluyen, para desestimar la demanda, que la decisión de la parte compradora de apartarse del contrato no respondía al previo incumplimiento contractual de la vendedora, al estar la vivienda terminada y en disposición de ser entregada aunque con retraso respecto del plazo pactado en el contrato, sino a que la parte compradora pretendía obtener una rebaja en el precio.

A tenor de lo declarado probado en la sentencia aquí recurrida y conforme a los antecedentes tomados en consideración por las sentencias de esta sala 671/2022, de 17 de octubre, y 1126/2023, de 10 de julio, sobre



viviendas de la misma promoción compradas por hermanos del hoy recurrente, para la decisión del presente recurso son relevantes los siguientes antecedentes:

1. Hechos probados o no discutidos.

1.1. Mardel Promociones y Consulting Inmobiliario S.L. (adelante Mardel o la promotora) promovía la construcción de un edificio de viviendas (más garajes y trasteros) en una parcela de su propiedad sita en el municipio malagueño de Nerja.

Caja General de Ahorros de Granada (luego Banco Mare Nostrum S.A., después Bankia S.A. y actualmente Caixabank S.A.) financiaba la promoción y recibía los anticipos de los compradores en una cuenta de la promotora en dicha entidad.

1.2. Con fecha 18 de noviembre de 2005, D. Jesús Manuel y D.^a Rafaela suscribieron con la citada promotora un contrato de compraventa (doc. 1 de la demanda) que tuvo por objeto una vivienda (más trastero anejo) y un garaje de la referida promoción.

De su contenido interesa destacar lo siguiente:

a) El precio de la vivienda, identificada como " DIRECCION000 del bloque", con el trastero n.º DIRECCION000) como anejo inseparable, se fijó en la cantidad de 204.945,12 euros más IVA, y el precio de la plaza de garaje, identificada como "PLAZA DE GARAJE N.º DIRECCION000 ", se fijó en la cantidad de 12.020,24 euros más IVA. El precio de vivienda y garaje se fijó, por tanto, en 216.965,36 euros (estipulación segunda).

A cuenta del precio de dichos inmuebles se indicaba que en el acto de la firma del contrato la parte compradora pagaba 18.649,40 euros, IVA incluido, por la vivienda, y 2.572,33 euros, IVA incluido, por el garaje; es decir, 21.221,73 euros en total.

En cuanto al resto del precio, se estipulaba que 25.208,85 euros, IVA incluido, por la vivienda, y 10.289,32 euros, IVA incluido, por la plaza de garaje, se entregarían en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa mediante talón conformado o cheque nominativo, y que el resto del precio de la vivienda, 175.433,03 euros, IVA incluido, se pagaría en el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante subrogación en el préstamo hipotecario que gravaba la finca.

b) La vivienda debía entregarse en un plazo máximo de 20 meses a partir de la fecha de concesión de la licencia de obras, plazo que la parte compradora aceptaba que se prorrogara por otros 6 meses (estipulación quinta).

1.3. A cuenta del precio de la vivienda y del garaje la parte compradora abonó a la promotora dicha suma total de 21.221,73 euros.

1.4. Con fecha 10 de julio de 2006, el Ayuntamiento de Nerja concedió la licencia de obras.

1.5. Transcurrido el plazo pactado la obra no había finalizado.

1.6. Con fecha 13 de agosto de 2008, la Caja General de Ahorros de Granada, como prestamista de la promotora, y la promotora, como prestataria y cedente, suscribieron un documento de "cesión de créditos en garantía a los préstamos referenciados", que tenía por objeto garantizar los préstamos destinados a financiar la promoción mediante la cesión por la promotora a la caja de "todos los derechos de cobro surgidos y que surjan a favor de dicho cedente" (doc. 2 de la demanda) derivados de los contratos de compraventa de viviendas de la referida promoción. En la estipulación segunda del documento de cláusulas adicionales a la cesión se indicaba que esta debía ser notificada fehacientemente por la cedente a las entidades/personas deudoras de los créditos cedidos y que en la propia notificación se debía indicar que solo tendrían efecto liberatorio los pagos que se hicieran en la cuenta bancaria terminada en 609 abierta por la promotora cedente en la sucursal de dicha caja en la calle Recogidas n.º 36, de Granada. Con fecha 18 de agosto de 2008 la promotora remitió a los compradores comunicación fehaciente de la cesión de créditos antes indicada.

1.7. Con fecha 2 de diciembre de 2010, se solicitó la licencia de primera ocupación, que, previo informe favorable del técnico municipal de fecha 15 de febrero de 2011, fue expedida el día 29 de marzo de 2011 (docs. 3 y 4 de la contestación).

1.8. En agosto de 2011 la caja y los compradores iniciaron unas negociaciones que se prologaron durante tres meses y en las que intervinieron la abogada D.^a Teresa Hermida Correa en representación de los compradores de este litigio (y también en la de otros dos hermanos del Sr. Jesús Manuel , D. Ángel Jesús , que había comprado la vivienda de la misma promoción a la que se refirió la citada sentencia 671/2022, y D. Alexander , que había comprado la vivienda de la misma promoción a la que se refirió la citada sentencia 1126/2023), D. Anton como responsable en esa fecha del negocio inmobiliario de la caja y D. Augusto por haber sido el comercial que gestionó la venta.



Según se desprende de las comunicaciones entre las partes (correos electrónicos aportados como doc. 5 de la contestación a la demanda, que también integraron el material probatorio en el procedimiento de la sentencia 671/2022), las negociaciones tuvieron por finalidad rebajar el importe de la cantidad pendiente de amortizar del préstamo hipotecario concedido por la caja a la promotora y en el que la parte compradora podía subrogarse para pagar el resto del precio de la compraventa y así poder otorgar escritura pública. En este sentido, en el correo electrónico remitido el día 29 de septiembre de 2011 por la abogada de los compradores al representante de la caja se indicaba literalmente (folio 98 de las actuaciones de primera instancia):

"Estimado Anton , una vez estudiadas las propuestas, mi cliente, los Hermanos Alexander Jesús Manuel Ángel Jesús , las consideran inviables, por lo que paso a efectuar una oferta, la cual solicito sea estudiada y valorada con la máxima atención.

"Estarían dispuestos a escriturar cualquiera de los 3 inmuebles contratados y abonar en efectivo la suma de 100.000 euros".

1.9. Las negociaciones terminaron sin acuerdo, pese a lo cual ni los compradores fueron requeridos para hacerse cargo de sus obligaciones contractuales y procedieran a otorgar escritura pública ni los compradores dirigieron comunicación alguna a la parte vendedora manifestando su voluntad de resolver la compraventa.

1.10. Con fecha 29 de diciembre de 2015, los compradores remitieron un burofax al servicio de atención al cliente de la citada caja reclamando la devolución de las cantidades anticipadas por ellos (los citados 21.221,73 euros) "con los intereses legales que procedan" (doc. 3 de la demanda). Fundaban su reclamación en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 y la jurisprudencia que lo venía interpretando, según exponían por haber hecho entregas a cuenta y no haber recuperado dichas cantidades ni haberseles entregado la vivienda.

2. Al no ser atendido dicho requerimiento extrajudicial, con fecha 30 de diciembre de 2015 los compradores demandaron a Banco Mare Nostrum, S.A. (como entidad sucesora de Caja General de Ahorros de Granada) reclamando su condena a devolverles las cantidades entregadas a cuenta del precio (los citados 21.221,73 euros) más sus intereses legales. En síntesis, alegaban: (i) que los anticipos se habían ingresado en una cuenta de la promotora en la entidad demandada sin que los compradores tuvieran constancia de que su devolución estuviera debidamente garantizada; (ii) que la promotora había incumplido su obligación de entregar la vivienda en plazo, ya que a la fecha de la demanda todavía no se había entregado, constanding además que se había producido una cesión de créditos entre la promotora y la entidad bancaria y que esta, por lo tanto, "era más que conocedora de la existencia de dicha cuenta, y de la salvaguarda que debería haber hecho de las cantidades en ella depositadas"; y (iii) que la previa reclamación extrajudicial al banco no fue atendida.

3. El banco, después de admitir ser el sucesor de Caja General de Ahorros de Granada, se opuso a la demanda alegando, en síntesis: (i) que la responsabilidad legal de la entidad bancaria conforme a la Ley 57/1968, como receptora de los anticipos, dependía de que el promotor hubiera incumplido su obligación de entrega, lo que no había sucedido; y (ii) que buena prueba de la inexistencia de incumplimiento imputable a la promotora y de que la causa real que impidió la formalización de la operación de compra fue que los compradores "no estaban dispuestos a asumir el contrato en las condiciones pactadas" era que, en lugar de pedir la entrega de la vivienda una vez que estuvo en disposición de ser entregada por contar con licencia de primera ocupación (marzo de 2011), los compradores-demandantes optaron por negociar con el banco a fin de aprovecharse de las dificultades por las que atravesaba la promotora, esperando del banco una sustancial rebaja en el préstamo hipotecario; (iii) que "en caso de que cupiese la resolución del contrato por algún tipo de incumplimiento previo a la obtención de la licencia de primera ocupación, la voluntad de adquirir el inmueble manifestada por la contraparte [al banco] impediría la resolución del contrato por esta causa", siendo aplicable por analogía la figura de la confirmación contractual por actos posteriores; (iv) que en lugar de haber instado la resolución contractual por el supuesto incumplimiento de la promotora, los demandantes esperaron casi cinco años desde que se otorgó la licencia de primera ocupación y finalizaron las negociaciones para reclamar la devolución de los anticipos al banco; y (v) que de existir el aval, habría caducado conforme a la interpretación más garantista introducida por la Ley 20/2015 de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (BOE de 15 de julio, en vigor el 1 de enero de 2016), toda vez que no tendría sentido que dicha garantía siguiera vigente una vez obtenida la licencia de primera ocupación y cuando la parte compradora no había querido formalizar la compra de la vivienda.

4. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda e impuso las costas a la parte demandante. Sus razones fueron, en síntesis, las siguientes: (i) aunque existió retraso en la entrega del inmueble, este no tuvo los efectos resolutorios contractuales del art. 3 de la Ley 57/1968, ya que los compradores-demandantes no manifestaron la voluntad de resolver el contrato ni antes ni después de concederse la licencia de primera ocupación, sino que optaron por su cumplimiento aunque en condiciones distintas a las inicialmente pactadas;



y (ii) en estas circunstancias, era "plenamente aplicable la doctrina que prohíbe ir en contra de los actos propios".

5. La sentencia de segunda instancia, desestimando el recurso de los compradores, confirmó íntegramente la sentencia apelada con imposición de costas a los apelantes. En síntesis, razona lo siguiente: (i) el retraso en la entrega de la vivienda no motivó la resolución contractual, "ya que incluso terminada la vivienda se negoció para escriturar"; (ii) "efectivamente, el proyecto no se frustró, la vivienda podía ser entregada y el contrato no ha sido resuelto, debiendo tener en cuenta que aunque hubo retraso, no ha motivado la resolución"; y (iii) por tanto, la solución al caso debe ser la misma que dio ante un caso idéntico la sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en sentencia 249/2019, de 19 de marzo (que fue la sentencia impugnada en el recurso de casación resuelto por la sentencia de esta sala 1126/2023).

6. Contra dicha sentencia la parte compradora-demandante interpuso recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en dos motivos, el primero fundado en infracción de los arts. 1 y 7 de la Ley 57/1968, sobre la responsabilidad del banco receptor de los anticipos al amparo del art. 1-2.ª de dicha ley y su jurisprudencia, y el segundo fundado en infracción del art. 7 CC, por vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre los actos propios. Se trata de motivos idénticos en su planteamiento y desarrollo a los del recurso resuelto por la citada sentencia 1126/2023, dado que la dirección letrada de la parte compradora-recurrente es la misma en los dos recursos.

7. El banco ha pedido la desestimación del recurso esencialmente por razones de fondo consistentes en que la sentencia recurrida no infringe ni la normativa ni la jurisprudencia que se dice infringida, aunque también aduce como causa de inadmisión que la parte recurrente formula el recurso apartándose deliberadamente de los hechos probados.

SEGUNDO.- Como recuerdan las sentencias 1126/2023 y 671/2022, con cita de la 470/2022, de 6 de junio, en el régimen de la Ley 57/1968 lo que se garantiza al comprador es la devolución de las cantidades anticipadas "para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el tiempo convenido" (art. 1.1.ª), de modo que la responsabilidad legal de las entidades de crédito establecida en la condición 2.ª del art. 1 de la misma ley (que es la acción ejercitada en este litigio) solo nacerá en esos mismos casos de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, no en los de resolución o extinción del contrato por otras causas distintas del incumplimiento del vendedor, como, en particular, "la imposibilidad del comprador de pagar el precio".

Al aplicar dicha jurisprudencia a casos sustancialmente idénticos al presente (por referirse, como se ha dicho, a otros hermanos del hoy demandante Sr. Jesús Manuel, y a otras viviendas de la misma promoción) las ya citadas sentencias 671/2022 y 1126/2023 concluyeron que los derechos irrenunciables que la Ley 57/1968 reconoce a los compradores de viviendas en construcción y la protección que les dispensa su art. 1-2.ª no ampara a compradores, como los hoy recurrentes, que persisten en su voluntad de adquirir la vivienda ya terminada pero por un precio inferior al pactado. Esta conclusión se asienta en los hechos probados, comunes a los tres litigios en lo ahora relevante, que demuestran que no hubo incumplimiento previo de la promotora de su obligación de entregar la vivienda, pues si los compradores no formalizaron la compraventa en las condiciones pactadas una vez que la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada por contar con licencia de primera ocupación, fue únicamente porque pretendían obtener de la vendedora una rebaja en el precio aplazado. En definitiva, como se dijo en aquellas sentencias, lo que pretendían los hoy recurrentes "era incumplir el contrato, en cuanto al precio pactado, y al mismo tiempo responsabilizar al banco del incumplimiento del plazo de entrega por la promotora vendedora".

TERCERO.- La aplicación de esta jurisprudencia determina la desestimación del recurso, sin que proceda apreciar los óbices de admisibilidad alegados por la parte recurrida por ser la controversia en casación no fáctica sino jurídica y concurrir las mismas circunstancias que en el caso de la sentencia 1126/2023, ya que cuando se interpuso el presente recurso (febrero de 2020) solo existía una sentencia (la dictada el 11 de diciembre de 2018 por la sección 18.ª de la Audiencia Provincial de Madrid que fue la recurrida en el caso de nuestra sentencia 671/2022) de signo distinto al de la sentencia aquí recurrida, de forma que, como se razonó en la sentencia 1126/2023, también en este caso era preciso fijar jurisprudencia sobre la misma cuestión jurídica controvertida.

CUARTO.- Desestimado el recurso de casación, procede imponer las costas a la parte recurrente (arts. 398.1 y 394.1 LEC), que además perderá el depósito constituido (d. adicional 15.ª 9 LOPJ).

FALLO

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



1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por los demandantes D. Jesús Manuel y D.ª Rafaela contra la sentencia dictada el 30 de diciembre de 2019 por la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 620/2019.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- E imponer las costas a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ