

## Sentencia del Tribunal Supremo 888/2022, de 13 de diciembre

### **CANTIDADES ANTICIPADAS A CUENTA DEL PRECIO EN LA COMPRAVENTA DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CONSTRUCCIÓN**

1. La legislación primigenia sobre las cantidades entregadas a cuenta del precio final en la compraventa de viviendas en construcción está contenida en la denominada Ley 57/1968, que respondía a una necesidad social de protección derivada de la reiterada comisión de abusos que ocasionaban importantes e irreparables perjuicios patrimoniales a los adquirentes. Para cumplir con este objetivo, la citada normativa obligaba a los promotores a contratar una garantía (aval o seguro) que cubriera los anticipos de dinero abonados por los futuros compradores a cuenta del precio de las viviendas, y a que dichos anticipos se ingresaran en una cuenta especial de una entidad bancaria, de los que únicamente podría disponer el promotor para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Pues bien, el régimen jurídico vigente de las garantías por cantidades anticipadas a cuenta del precio de compra de viviendas en construcción está actualmente regulado en la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que fue reformada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, la cual derogó la Ley 57/68, si bien, sigue siendo comúnmente aplicada por la jurisprudencia civil por motivos de transitoriedad.

Esta Ley 57/68 únicamente se aplicaba a las compraventas de viviendas que supusieran «domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial» (art. 1). Su aplicación no depende de la condición de consumidor del comprador, sino de que la vivienda de que se trate esté destinada a domicilio o residencia familiar (STS 36/2020, 21 de enero, RJ 2020\94). La prueba de la finalidad profesional o inversora corresponde al garante (STS 236/2022, 28 de marzo, RJ 2022\1459) y la de la finalidad residencial al comprador (SSTS 360/2016, 1 de junio, RJ 2016\2314 y 161/2018, 21 de marzo, RJ 2018, 1152, entre otras).

2. Los hechos enjuiciados traen causa en la compraventa de dos apartamentos turísticos suscritos con la promotora Finca Lo Cirer, S. L., destinados, como el conjunto en el que se integraban, a una finalidad y explotación hotelera, no residencial sino negocial.

Según el tenor de los dos contratos, el objeto de cada uno era un apartamento turístico sometido a la normativa valenciana reguladora de esa actividad y destinado, como el conjunto en el que se integraba, a un uso turístico-deportivo-hotelerero. Como se infiere de su contenido, sendos compradores, en correspondencia con el calendario de pagos pactado, anticiparon a la promotora ciertas cantidades, que se ingresaron en una cuenta de ésta en el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S. A. (en adelante BBVA),

entidad bancaria que también financiaba la promoción mediante un préstamo con garantía hipotecaria.

Transcurrido el plazo pactado sin que los apartamentos hubieran sido entregados, los contratos fueron resueltos judicialmente por incumplimiento de la promotora, que fue declarada en concurso, y cuya administración concursal abonó a los compradores parte del dinero entregado a cuenta. Al no atender el BBVA los requerimientos extrajudiciales de los compradores, éstos demandaron al citado banco, alegando que, al haber incumplido la promotora su obligación de entrega efectiva, el banco demandado debía responder como receptor de los anticipos conforme al art. 1-2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968 al haber aceptado aquellos sin asegurarse de que se hicieran en cuenta especial debidamente garantizada.

El banco se opuso a la demanda, entre otras razones, porque la Ley 57/1968 no era aplicable al caso al tratarse de compraventas con una finalidad no residencial. La sentencia de primera instancia, dimanante de las actuaciones del juicio ordinario n.º 6 de Alicante, desestimó la demanda por considerar que, del propio tenor literal de los dos contratos de compraventa, resultaba que su objeto eran sendos apartamentos turísticos, expresión que se reiteraba en su clausulado, expresamente sometidos a la normativa sobre apartamentos turísticos de la comunidad autónoma valenciana, y no a la Ley 57/1968.

Los demandantes interpusieron recurso de apelación ante la Audiencia provincial de Alicante, al que se opuso el banco reiterando que la Ley 57/1968 no era aplicable por las mismas razones aducidas al contestar a la demanda. Recurso que fue desestimado en la sentencia de 22 de mayo de 2019, confirmando la sentencia apelada. Remitiéndose esencialmente a los fundamentos jurídicos de la sentencia de primera instancia, razona que: (i) según «la documental obrante» las dos compraventas litigiosas no tuvieron una finalidad residencial al ser su objeto sendos apartamentos turísticos sometidos a la normativa específica de este tipo de alojamientos; (ii) los compradores «no podían desconocer la imposibilidad de destinarlos a uso residencial o de vivienda», ya que así figuraban en las condiciones que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la licencia de obra mayor y así se inscribieron en el Registro de la Propiedad; (iii) la jurisprudencia excluye los apartamentos turísticos del ámbito de aplicación de la Ley 57/1968, sin ser óbice para ello que en este caso los demandantes pudieran ceder la explotación u explotarlos por sí, ni que promotora y avalista se hubieran remitido a la misma, ya que dicho pacto no vinculaba a un tercero como es el caso de BBVA; y (iv) tampoco es decisivo lo resuelto en el previo proceso de resolución contractual seguido contra la promotora, dado que el BBVA no fue parte en el mismo.

Contra esta sentencia, los compradores interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por interés casacional, que fueron desestimados por la Sala, apoyándose en los argumentos que a continuación comentamos.

3. Sobre la exclusión de la Ley 57/68 a compraventas con finalidad profesional, la jurisprudencia sostiene que dicha ley no ampara a los que compren una vivienda para un uso no residencial propio, sino negocial, como es el caso del demandante

que compró una «unidad alojativa» en régimen de apartahotel destinada, como el conjunto en que se integraba, a una finalidad de explotación hotelera (SSTS 501/2022, 27 de junio, JUR 2022\236268 y 502/2022, 27 de junio, JUR 2022\236175); ni tampoco al que compró unos apartamentos tipo suite turísticos pertenecientes a un conjunto inmobiliario en construcción, como sucede en el caso que nos ocupa y que viene reiterando la jurisprudencia fijada por el Tribunal Supremo en las sentencias: 52/2022, 31 de enero (RJ 2022/357); 53/2022, 31 de enero (RJ 2022/626); 103/2022, 7 de febrero (RJ 2022\994); 101/2022, 7 de febrero (RJ 2022\818); 98/2022, 7 de febrero (RJ 2022\654); 599/2022, 12 de septiembre (RJ 2022/1013), y 857/2021, 10 de diciembre (RJ 2021, 5595).

A mayor abundamiento, en los supuestos de compraventas con finalidad profesional o inversora no puede aplicarse, en contra de los garantes, la doctrina jurisprudencial sobre la eficacia de los avales colectivos en favor de los compradores amparados por la Ley 57/68, ni tampoco la doctrina que hace responder al banco receptor de los anticipos. El tribunal sentenciador funda su decisión favorable a la tesis del banco precisamente en la existencia de cumplida prueba (que valora en conjunto) de que los apartamentos se compraron con esa finalidad no residencial, principalmente, pero no únicamente (ya que también valora la licencia de obra mayor o los datos registrales de la promoción), porque del propio contenido de los contratos resultaba que estaban destinadas a un uso turístico-hotelero, lo que además es una conclusión no exclusivamente fáctica, sino fruto de la interpretación de los contratos que solo puede revisarse en casación.

La razón de la imperatividad de esta ley está vinculada al bien jurídico protegido, cual es la vivienda con finalidad residencial, y no la puramente comercial o de explotación, sean o no profesionales los adquirentes (STS 27/2022, 18 de enero y sentencia 325/2022, 25 de abril, RJ 2022\2277). Por tanto, si la Ley 57/1968 no amparaba a los compradores-demandantes, éstos no podían exigir al banco demandado, hoy recurrido, que respondiera conforme a lo previsto en el art. 1-2.ª de la citada ley y su jurisprudencia (en este sentido, se pronuncian las sentencias 101/2022, 7 de febrero; 385/2021, 7 de junio, y 582/2017, 26 de octubre).

María José CALVO SAN JOSÉ  
Profesora de Derecho Civil  
Universidad de Salamanca  
[calvo@usal.es](mailto:calvo@usal.es)