

**UN ELENCO DE LOS HITOS MÁS IMPORTANTES DE LA JURISPRUDENCIA
CIVIL RECIENTE SOBRE GARANTÍAS DE COMPRADORES POR CANTIDADES
ADELANTADAS EN ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS***

Ángel Carrasco Perera
Centro de Estudios de Consumo
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 1 de septiembre de 2016

Desde el año 2013 se han multiplicado las resoluciones judiciales del TS sobre la aplicación del régimen legal [Ley 57/1968 y Disposición Adicional 1ª LOE –todavía no existe jurisprudencia sobre el texto de esta DA reformado por la Ley 20/2015-] relativo a la protección de los compradores que han realizado pagos anticipados para la compraventa de viviendas. A continuación se listan los episodios más interesantes de esta jurisprudencia. Contrapartes de las demandas de los compradores son unas veces los promotores, otras las aseguradoras/avalistas y otras las entidades financieras a través de las cuales se hacen o deberían hacerse los ingresos, y en alguna ocasión las entidades acreedoras hipotecarias.

1. La jurisprudencia no admite, por regla general, que recaigan sobre el comprador las consecuencias del incumplimiento por el promotor de sus propias obligaciones, como tampoco las derivadas de los incumplimientos imputables a las entidades bancarias en que el promotor tenga abiertas cuentas en las que los compradores ingresen cantidades anticipadas: STS 212/2001, de 8 de marzo.
2. Llegada la fecha de entrega contratada, y no cumpliendo el promotor puntualmente, el comprador puede reclamar el pago del aval o seguro, sin importar si en la relación subyacente el contrato de compraventa se ha resuelto o no o si la demora del promotor equivale o no a un incumplimiento esencial (STS 7 mayo 2014, STS 20 enero 2015). Conforme a la STS 30 diciembre 2015, esta regla debe entenderse

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, *Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo*, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

exceptuada en (i) el caso en que el vendedor haya ofrecido la entrega conforme a derecho antes del requerimiento resolutorio o (ii) cuando por otra razón haya de considerarse que el comprador actúa de mala fe o abuso de derecho.

3. La sentencia 817/2004, de 19 de julio, considera irrelevante, para la responsabilidad del avalista, el cambio de numeración de la cuenta especial y, además, no admite que pueda repercutir en contra del comprador la desarmonía o desajuste con la Ley 57/1968 del seguro concertado por la promotora después del contrato de compraventa.
4. Respecto de las cantidades garantizadas, las sentencias 476/2013, de 3 de julio, 467/2014, de 25 de noviembre, de Pleno, y 226/2016, de 8 de abril, declaran que esas cantidades comprenden todas las entregadas a cuenta del precio, es decir, aunque la póliza establezca una cantidad máxima inferior, pues en otro caso se infringirían el art. 2 de la Ley 57/1968 y el art. 68 de la Ley de Contrato de Seguro.
5. Por lo que se refiere a los anticipos ingresados por el comprador no en la cuenta especial, sino en otra diferente del promotor pero en la misma entidad bancaria, las sentencias de Pleno 779/2014, de 13 de enero de 2015, y 780/2014, de 30 de abril de 2015, declaran que también resultan garantizadas por el asegurador o el avalista.
6. A partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, el art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 se ha interpretado fijando la doctrina de que las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad», doctrina que se reitera en las sentencias 142/2016, de 9 de marzo, y 174/2016, de 17 de marzo, de modo que el banco que admita ingresos a cuenta de la compraventa de viviendas en una cuenta del promotor responderá frente a los compradores incluso aunque no sea avalista ni tenga abierta una cuenta especial al promotor.
7. La citada sentencia 142/2016, de 9 de marzo, también declara la responsabilidad de la entidad bancaria avalista en la que se ingresen cantidades anticipadas aunque la cuenta identificada en el contrato como especial fuese de otra entidad bancaria diferente.
8. La sentencia de Pleno 332/2015, de 23 de septiembre, cuya doctrina es reiterada por la sentencia 272/2016, de 22 de abril, considera que una garantía colectiva pactada

entre el promotor y las entidades garantes cubre la totalidad de las cantidades anticipadas por los compradores aunque no se hubieran emitido a favor de estos los correspondientes certificados o avales individuales [*Dudoso si esta doctrina seguirá siendo válida después de la reforma operada por la Ley 20/2015*].

9. La mención de la Disp. adicional 1.^a b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación [versión anterior a la ley 20/2015], a «las cantidades entregadas en efectivo» no puede interpretarse en el sentido de que la garantía se extienda a cualesquiera pagos en efectivo del comprador al promotor a cuenta del precio total, sino, como explicó la ya citada sentencia de Pleno 467/2014, de 25 de noviembre, a la necesidad de llenar el vacío legal existente hasta entonces en relación con las cantidades anticipadas mediante efectos bancarios, pues la Ley 57/1968 solamente se refería a las entregas de dinero.
10. El régimen de la Ley 57/1968 y de la Disposición Adicional 1^a LOE sólo se aplica en favor de compradores consumidores, pero no de quien adquiere con fines especulativos o empresariales (STS 360/2016, de 1 de junio; STS 420/2016, de 24 de junio).
11. La entidad garante no debe hacerse cargo del pago de las cantidades entregadas en efectivo por el comprador que no están siquiera previstas ni documentadas en el contrato de compraventa, y no depositadas en la cuenta especial, aunque en la instancia se haya dado por probada su entrega al promotor-vendedor, porque, en definitiva, se sustrae esa cantidad a cualquier posibilidad de conocimiento y control por la entidad bancaria demandada (STS 29 junio 2016).
12. La entidad avalista debe cubrir las cantidades entregadas en concepto de reserva, pues la entidad avalista sí tiene la posibilidad de conocer esta entrega a cuenta con solo haber requerido del promotor-vendedor una copia del contrato de compraventa (STS 29 junio 2016).
13. Según la STS 13 septiembre 2013, el aval o seguro de la Ley 57/1968 es “exclusivo e imperativo”. El promotor y el asegurador no pueden pactar un seguro distinto que se refiera a fases previas a la edificación, porque en tal caso el comprador podrá seguir considerando que se trata de un seguro por cantidades adelantadas para la compra de la vivienda [*Dudoso en qué medida la doctrina sigue siendo válida después de la reforma por ley 20/2015: “Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales”*].

14. No responde por ningún concepto la entidad bancaria acreedora hipotecaria de la cooperativa de vivienda cuyos cooperativistas están haciendo pagos en una cuenta no especial de otra distinta entidad bancaria (SSTS 781/2014, de 16 enero y 468/2016, de 7 julio).
15. Avalista/asegurador no han de indemnizar a los compradores por los daños morales derivados de la falta de entrega de la vivienda por parte del promotor [STS (Sala de lo Penal, Sección 1ª) 192/2016, de 8 de marzo].