



**SOBRE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DEL PRECIO DE
VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN: APORTACIONES A COOPERATIVAS Y
COMPRA DE UNIDADES ALOJATIVAS***

Sheila Martínez Gómez
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 20 de julio de 2024

A continuación, se recogen las dos últimas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en materia de cantidades adelantadas a cuenta del precio de viviendas en construcción.

Primera. La entidad de crédito depositaria no responde por la devolución de las cantidades entregadas por el socio cooperativista en concepto de «aportación obligatoria» al capital social, ni de las que no conste que pudiera conocer el concepto por el que se hizo.

Doctrina. La STS de 27 de mayo de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:2862) arguye que es doctrina jurisprudencial reiterada, a partir de la STS núm. 733/2015, de 21 de diciembre, que mientras la entidad garante (avalista o aseguradora) responde de todas las cantidades anticipadas, incluyendo sus intereses, sin que proceda respetar los límites cuantitativos del aval o de la póliza de seguro, y sin que su responsabilidad respecto de las cantidades anticipadas previstas en el contrato dependa de que se ingresen o no esas cantidades en

* Trabajo realizado en el marco del contrato con referencia 2023-CACT-12198 con cargo las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana, en el marco del Proyecto de Investigación PID2021- 128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y del Proyecto de Investigación SBPLY/23/180225/000242 “El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final” cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García .



una cuenta bancaria ni del carácter de la cuenta en que se ingresen, al ser una responsabilidad que solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de las cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda (SSTS 653/2019, de 10 de diciembre; 8/2020, de 8 de enero; 24/2021, de 25 de enero; 574/2021, de 27 de julio, y 883/2021, de 20 de diciembre), la responsabilidad de las entidades de crédito conforme al art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 no es una responsabilidad «*a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador*», sino que nace del incumplimiento de su deber de control «*sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor*» en la propia entidad de crédito, siendo lo relevante si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas (entre las más recientes, SSTS 344/2024, de 11 de marzo; 306/2024, de 4 de marzo; 132/2024, de 5 de febrero, y 3/2024, de 8 de enero).

En el caso de autos, la entidad de crédito no responde por la devolución de las cantidades entregadas por el socio cooperativista en concepto de «aportación obligatoria» al capital social de la cooperativa porque, de conformidad con la jurisprudencia citada, la responsabilidad del art. 1-2.^a de la Ley 57/1987 nace del incumplimiento por la entidad de crédito de su deber de control sobre los ingresos una vez que conoce o puede conocer el concepto por el que se hacen; presupuesto este último que no concurre en el presente caso. El banco demandado no pudo controlar que las cantidades entregadas se correspondieran con un anticipo a cuenta de una de las viviendas de la cooperativa porque al concepto de «APORTACIÓN CAPITAL N SOCIO NUM000» se une que no era posible vincular su importe con ninguno de los pagos parciales previstos en el contrato, cuya estipulación segunda, referida al precio y a la forma de pago, se remitía a un ANEXO 1 según el cual el primer pago a cuenta del precio de la vivienda y anejos debía ser al contado y por un importe del 30% del precio total, impuestos incluidos, lo que en el caso de la vivienda de la demandante representaba un total de 52.202,93 euros, cantidad sustancialmente superior a la cantidad reclamada (41.954,43 euros).

Por todo ello, considerar que el banco demandado necesariamente supo o tuvo que saber que la cantidad ingresada correspondía al anticipo del precio de una vivienda equivaldría a extender la responsabilidad establecida en el art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 más allá de los que resulta de la doctrina jurisprudencial de esta sala.

Comentario. Que para adquirir una vivienda en régimen de cooperativa sea requisito *sine qua non* obtener la condición de socio y desembolsar una cantidad inicial en concepto de aportación obligatoria al capital social, ha llevado a diferentes tribunales a determinar que dicha cantidad forma parte del precio de adquisición de la vivienda, quedando bajo el



ámbito de protección establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio, y, por tanto, debiendo ser objeto de devolución por la entidad de crédito depositaria cuando ésta no exija al promotor la apertura de la cuenta especial ni la contratación del seguro o aval, conforme establece el art. 1.2 de la citada norma. Así, la Audiencia Provincial de Madrid arguye que *«[l]a totalidad de sumas abonadas a la Cooperativa deben entenderse amparadas por la Ley 57/1968. En este sentido, la cuota de cooperativista no queda al margen de las aportaciones para la construcción de la vivienda, pues se trataba de una aportación obligatoria como paso o requisito previo a la participación en la Cooperativa y a la adquisición de una vivienda (...). El socio de una cooperativa de vivienda no pasa a integrarse en la misma al objeto de poner en común bienes con ánimo de obtener un lucro partible, sino sencillamente para llegar a adquirir la propiedad de una vivienda, no para convertirse en copromotor de una promoción, sino para que cumplidos todos los trámites constructivos se le llegue a adjudicar una vivienda»* (sentencia de 31 de mayo de 2019) (doctrina reiterada en la SAP Valencia núm. 478/2021 de 7 de diciembre y en la SAP Zaragoza núm. 286/2020, de 20 de noviembre).

No obstante, y en línea con lo sostenido por el Supremo, no cabe asimilar las cantidades entregadas en concepto de «aportación obligatoria» al capital social con las aportaciones a cuenta del precio de adquisición de la futura vivienda porque:

- (i) la cantidad desembolsada en concepto de aportación obligatoria al capital social no forma parte del precio de adquisición de la vivienda, en tanto que su fin es para la constitución y viabilidad de la sociedad cooperativa. Muestra de ello es lo prescrito por el punto 1.1 de las Normas de Buenas Prácticas Empresariales de las Empresas Gestoras Asociadas a GESCOPI, aprobadas en 2005¹, según el cual es necesario que los Estatutos de la cooperativa diferencien claramente las aportaciones al capital de las aportaciones para el pago de las viviendas;
- (ii) el carácter tuitivo de la Ley 57/1968 alcanza únicamente a las cantidades anticipadas para la construcción y venta de viviendas; y
- (iii) la responsabilidad de las entidades de crédito en virtud del artículo 1.2 de la Ley 57/68 nace del incumplimiento de su deber de control «sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor» en la propia entidad de crédito, siendo lo relevante *«si conoció o tuvo que conocer»* la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por

¹ Vid. su texto en: <http://es.slideshare.net/viviendacooperativa/normas-de-buenas-prcticas-de-gecopidefinitivo>. Sobre este documento, LAMBEA RUEDA, A.: «Código de conducta en el sector de cooperativas de viviendas. Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de cooperativas (GECOPI)», *REVESCO*, n.º 108/2012, pp. 59-85.



la compra de viviendas [SSTS 147/2020, 4 marzo (RJ 2020, 739); 453/2020, 23 julio (RJ 2020, 2490); y 479/2020, 21 septiembre (RJ 2020, 3323)]. Es, por ende, necesario que la entidad bancaria *haya podido conocer* que se trata de un anticipo del precio realizado por los compradores, pues cuando no hay elementos que le permitan conocer esta circunstancia no se le puede exigir responsabilidad, tal y como sucede cuando las cantidades entregadas por el socio cooperativista lo son en concepto de «aportación obligatoria» al capital social o cuando el importe no coincida con ninguno de los pagos parciales previstos en el contrato de compraventa –salvo que se le exija a la entidad de crédito una labor inquisitiva sobre cualquier pago realizada en la cuenta de la sociedad–.

Segunda. La Ley 57/1968 no ampara a los compradores de una «unidad alojativa» integrada en un complejo hotelero frente al banco avalista colectivo del promotor ni frente al banco receptor de los anticipos.

Doctrina. La STS de 3 de junio de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:3071) reitera que, en relación con las unidades alojativas en régimen de apartahotel pertenecientes a la misma promoción, destinadas, como el conjunto en el que se integraban, a una finalidad de explotación hotelera, es jurisprudencia consolidada de esta sala que la Ley 57/1968 no ampara a los que compren una vivienda para un uso no residencial propio sino negocial, como es el caso de los demandantes del presente litigio, al resultar la finalidad de explotación hotelera de su unidad alojativa con toda claridad de la estipulación primera, apdo. 1.2, del contrato de compraventa. En consecuencia, según esa jurisprudencia, no puede aplicarse en contra del banco hoy recurrido la doctrina jurisprudencial de esta sala sobre la eficacia de los avales colectivos en favor de los compradores sí amparados por la Ley 57/1968 ni, como se adelantó en la ya citada sentencia 101/2022 y resulta de la sentencia 385/2021, de 7 de junio, la responsabilidad establecida en el art. 1.2.^a de dicha ley, pues no tiene sentido imponer al banco demandado derechos irrenunciables del comprador cuando resulta que la razón de ser de la imperatividad de la Ley 57/1968 no es otra que el destino residencial de la vivienda; no, por tanto, el puramente negocial o de explotación..

Comentario. La jurisprudencia viene excluyendo la aplicación de la Ley 57/1968 a compraventas con finalidad profesional, como sucede cuando el demandante compra 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); 641/2022, de 4 de octubre (RJ 2022, 4460)]; o cuando compra unos apartamentos tipo *suite* turísticos pertenecientes a un conjunto inmobiliario en construcción [SSTS 857/2021, 10 de diciembre (RJ 2021, 5595); 52/2022, 31 de enero (RJ 2022/357); 103/2022, 7 de febrero (RJ 2022\994); y 599/2022, 12 de septiembre (RJ



2022/1013)]. Y ello porque 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 negocial o de explotación, sean o no profesionales los adquirentes [SSTS 27/2022, 18 de enero (RJ 2022,50); 325/2022, 25 de abril (RJ 2022,2277)].

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 Supremo funda su decisión favorable a la tesis del banco precisamente en la existencia de cumplida prueba de que el apartamento se compró con una finalidad inversora y no residencial, ya que del propio contrato de compraventa resultaba que su objeto era una unidad alojativa destinada a un uso turístico-hotelero.

Por tanto, si la Ley 57/1968 no ampara a los compradores-demandantes de viviendas para un uso no residencial propio, sino negocial, éstos no podrán exigir al banco demandado que responda conforme a lo previsto en el art. 1-2.^a de la citada ley.