

¿Retroceso en la protección de los compradores de viviendas en construcción?

Comentario de la STS 147/2020, de fecha 4 de marzo de 2020

La reciente Sentencia 147/2020, dictada por el Tribunal Supremo, Rec. 131/2017, ha avivado la inquietud y hasta ha provocado una razonable indignación en el ámbito de la defensa de los compradores de viviendas en construcción, en la medida en que parece que se están suavizando las exigencias de control y verificación de las entidades financieras sobre los ingresos de los adquirentes para la compra de sus viviendas. Dicha exigencia viene derivada tanto de la ley 57/1968 como actualmente por la LOE, que derogó aquélla.

En este artículo realizamos un análisis crítico de la referida resolución tomando como punto de partida la doctrina jurisprudencial sentada por el Alto Tribunal en los últimos años.

◆ Doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo. Las entidades de crédito como garantes de los compradores de viviendas sobre plano

Antes de entrar a analizar el fondo de la resolución del pasado 4 de marzo, recordemos que la propia Sala Primera del Tribunal Supremo declaraba en su Sentencia de 13 de enero de 2015, Rec. 2300/2012 que *"es obligación exclusiva del promotor-vendedor ingresar las cantidades anticipadas por los compradores en la cuenta especial, que el referido promotor debe abrir"*. Continuaba nuestro Alto Tribunal sentando doctrina jurisprudencial con su Sentencia nº 733/2015 de 21 de diciembre del mismo año, Rec. 2470/2012, determinando que *"En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 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"*. Y en este mismo sentido se han pronunciado posteriores resoluciones, como puede ser la Sentencia nº 142/2016 de 9 de marzo de

2016, Rec. 2648/2013, en la que una vez más, el Tribunal Supremo declara 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 ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad.

En definitiva, esta doctrina convierte a las entidades bancarias en las que los compradores ingresen las cantidades anticipadas de sus viviendas en garantes de éstos, independientemente de que los ingresos se realicen en una cuenta especial de las promotoras o no, activándose así una colaboración activa de las entidades de crédito, a fin y efecto de garantizar la debida protección a los compradores de viviendas en construcción, como consumidores que son.

◆ **Fallo de la Sentencia 147/2020. Absolución de Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito**

Pese a colaboración activa exigida a las entidades bancarias, la reciente Sentencia 147/2020 viene a estimar el recurso de casación planteado por Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito, absolviendo a dicha entidad de devolver a los compradores de las viviendas en construcción las cantidades anticipadas ingresadas en la cuenta que la promotora del complejo residencial tenía en aquella al entender que aquélla *no conoció o no pudo conocer* que se tratara efectivamente de cantidades anticipadas por los compradores de las viviendas. Devolución de cantidades a las que había sido con-

denada en primera y segunda instancia Caja Rural Central con arreglo a la doctrina jurisprudencial antedicha. Concretamente, la Audiencia Provincial de Alicante dictó Sentencia el 24 de octubre de 2016, por medio de la que confirmaba el pronunciamiento de la resolución dictada antes por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Alicante en el Juicio Ordinario 1830/2013, respecto de la entidad de crédito, fallando a favor de los compradores, al entender que, efectivamente, la entidad era garante de los mismos; todo ello siguiendo la doctrina fijada por la Sentencia nº 733/2015.

◆ **Admisión del Recurso de Casación interpuesto por la entidad bancaria. ¿El hecho de saber, no saber o deber saber ha de considerarse una cuestión jurídica?**

Llama la atención en primer lugar de la Sentencia 147/2020 los propios argumentos de la Sala para declarar la admisibilidad del recurso, en un contexto cada vez más restrictivo y exigente del Alto Tribunal en materia de admisión a trámite del recurso de casación al establecer que éste ha de fundarse en cuestiones puramente jurídicas, en la infracción de normas sustantivas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso (art. 477.1 LEC); y que debe presentar interés casacional por contradecir la resolución recurrida la doctrina jurisprudencial sentada por el propio Tribunal Supremo o existir jurisprudencia contradictoria entre las Audiencias Provinciales. Fundamentos que son considerados únicos o exclusivos, en el sentido de que el recurso de casación, en cualquiera de sus modalidades, no puede tener otro sustento.

Lo que más sorprende a este respecto es que el argumento de admisión del recurso sea precisamente el de entender que el debate planteado sobre si la entidad bancaria *conocía, no conocía o debía conocer* la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas no es una cuestión de hecho, sino jurídica. Es conocido desde muy antiguo como uno de los argumentos más reiterados de nuestro Alto Tribunal para rechazar “*ab limine*” multitud de recursos, mucho antes de implantarse la vigencia de los actuales criterios restrictivos de admisión, el considerar que la **casación no constituye una tercera instancia y que las cuestiones de hecho quedan siempre fuera de su ámbito.**

Curiosamente aprecia ahora el Tribunal que la cuestión relativa a si el banco *sabía, no sabía, o si debía saber*, es una cuestión jurídica, lo que, respetuosamente podría llegar a aceptarse respecto de la segunda parte de la proposición (si hay o no una norma sustantiva que le imponga ese deber); pero desde luego, desde el plano de la lógica y de la ontología, el si el banco *conocía o no conocía* una determinada situación es desde luego una cuestión de hecho, por más que Alto Tribunal llegue a respaldar otra cosa. Dicho sea con respeto, claro está.

De ello puede colegirse una cierta inclinación de la Sala de entrar a conocer y resolver de este concreto asunto, que entendemos muy respetuosamente que ya había sido juzgado soberanamente por los jueces de instancia y apelación valorando los hechos conforme a nuestra doctrina jurisprudencial. Por ello Caja Rural Central debería haber tenido **vedado el acceso a la casación**; y ello de conformidad con los criterios acordados por el propio Tribunal.

Ni siquiera se advierte un interés casacional o de profilaxis normativa, puesto que en realidad, el Tribunal Supremo no modifica, rectifica o deroga la importante Jurisprudencia en la que se basaba la condena previa del banco, que viene a revocar. Esa Jurisprudencia sigue vigente y tampoco se produce como tal una unificación de doctrina. Creemos modestamente que el Tribunal se limita a confirmar lo apreciado en resoluciones anteriores –referidas en la Sentencia 147/2020– relativas al mismo asunto y con las mismas partes (o algunas de ellas: la promotora Promociones Eurohouse 2010, S.L., la mercantil comercializadora Olé Mediterráneo S.L. o la entidad de crédito Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito). Parece más, o al menos eso esperamos, un propósito de evitar sentencias contradictorias en el mismo caso y con identidad de partes, que el rectificar una Jurisprudencia tan importante como la ya asentada.

◆ **Estimación del Recurso. ¿En qué situación quedan los compradores?**

No compartimos, desde el respeto y la modestia, ni los argumentos de admisión del recurso, que nos parecen forzados y hasta contrarios a la lógica –los hechos son hechos y este era el caso–, ni tampoco los de fondo. Una adecuada defensa de los compradores de viviendas en construcción, a la sazón consumidores y usuarios de bienes y servicios de primera necesidad, debería partir de un planteamiento más expansivo de la doctrina fijada por el Alto Tribunal en la Sentencia nº 733/2015 de 21 de diciembre y siguientes, y no más restrictivo de la mismas.

El hecho de que se estime el recurso planteado por Caja Rural Central, por la sen-

cilla razón de que el brazo ejecutor del ingreso de las cantidades anticipadas correspondientes a las viviendas fuera un tercero y no los propios compradores, la entidad *no conociera o no tuviera el deber de conocer* a qué correspondían efectivamente esas cantidades, puede resultar a nuestro juicio baladí, mientras que los requisitos para que los compradores, a la sazón consumidores, puedan acceder a protección a la que alude la Sentencia 733/2015 se endurecen.

◆ Lectura positiva de la Sentencia 147/2020

Al menos, la lectura positiva que de esta Sentencia de nuestro Alto Tribunal, que nos parece tan poco afortunada –lo exponemos con respeto y como un argumento doctrinal siempre discutible–, puede hacerse es, por un lado, que *no se ha revocado la Jurisprudencia innovadora y de progreso que defiende al consumidor frente a las entidades financieras que sabían o debían saber la finalidad de los ingresos bancarios efectuados para la compra de vivienda*, haciendo corresponsable al banco de la frustración de ese objeto. Por otro lado, también podemos hacer una lectura positiva de la Sentencia “*a sensu contrario*” extrayendo de la misma las circunstancias que si no se dan en otros casos mantienen ese principio de corresponsabilidad del banco: podemos concluir al respecto que *seguirá siendo solidariamente responsable junto con la empresa promotora, si se demuestra y se prueba como hecho en*

el proceso, que el personal de la entidad conocía la condición de esta última como tal promotora y que también sabía el origen y el destino de las cantidades ingresadas. Por el contrario, se excluiría tal responsabilidad, si para conocer esos extremos el banco debiera llevar a cabo un proceso de indagación verdaderamente exorbitante.

CONCLUSIÓN

Carga probatoria de los compradores

Pese a todo y aunque como decimos, puede concluirse que en lo sustancial nada cambia en lo que atañe a la posible defensa de los perjudicados desde el plano de la doctrina jurisprudencial en sentido estricto (art. 1.6 Cc), lo cierto es que esta singular y algo extravagante Sentencia no puede considerarse como un avance en dicha línea. Lo que la misma refuerza es la carga del demandante de tener que acreditar en el aspecto fáctico el hecho concreto del conocimiento por el banco del origen de los ingresos (adquirentes de viviendas) y su destino (dicha adquisición). Reiteramos que se trata de una evidente cuestión de hecho que si se acredita cumplidamente en el proceso, debería vedar el acceso a la Casación. Tomamos buena nota.

¿RETROCESO EN LA PROTECCIÓN DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN?

Comentario de la STS 147/2020, de fecha 4 de marzo de 2020



Fórum Jurídico

A B O G A D O S

Padilla, 19. 1º Derecha. 28006 Madrid

(+34) 91 446 15 75

despacho@forumjuridicoabogados.com

www.forumjuridicoabogados.com