

DEVOLUCIÓN DE ANTICIPOS DE VIVIENDA POR OCULTACIÓN DE VICIOS URBANÍSTICOS.

El Tribunal Supremo fija doctrina sobre la devolución del dinero anticipado para la compra de vivienda por causas urbanísticas.

La Sala de lo Civil establece que el comprador de una vivienda podrá recuperar el dinero anticipado si se anula el contrato por haber ocultado el vendedor irregularidades urbanísticas.

La sentencia [ts-civil-12-sep-2016](#) ha fijado como doctrina que “las garantías legales de las cantidades anticipadas para adquisición de viviendas que regula la ley 57/1968 y disposición adicional de la LOE se extienden a aquellos supuestos en que el contrato de compra-venta no llega a buen fin, **por declararse nulo por vicio invalidante del consentimiento al haber ocultado el promotor-vendedor al comprador la existencia de vicios de la edificación de naturaleza urbanístico**”.

Asimismo, indica que la existencia de ilegalidades urbanísticas no puede considerarse como algo que escapa del ámbito de la Ley 57/1968, “pues se encuentra estrechamente relacionada con la obligación del promotor-vendedor de iniciar y entregar la vivienda, cumpliendo las condiciones físicas y jurídicas para ser habitada sin miedos de futuro y sin frustración de expectativas, en lo que constituye el objeto del contrato”.

La empresa Monteye Properties & Loan -compradora- presentó una demanda contra Marina Isla Valdecañas, S.A. -vendedora- y su aseguradora en la que solicitaba la nulidad del contrato de compraventa de vivienda, por vicio de consentimiento, alegando que el día de su firma no se le informó de la existencia de un litigio que afectaba al instrumento urbanístico sobre el que se asentaba el inmueble. En concreto, argumentaba que la vendedora le ocultó que había un procedimiento judicial pendiente en el que se pedía que se anulara el decreto de la Junta de Extremadura que daba cobertura legal urbanística al complejo donde se ubicaba la citada vivienda.

Un juzgado de Sevilla declaró la nulidad del contrato y condenó a la vendedora a devolver las cantidades anticipadas, 200.670,65 euros, y a pagar 52.143,55 euros reclamados por daños y perjuicios, pero rechazó la responsabilidad de la aseguradora al entender que como en este caso existía licencia de primera ocupación se cancelaban las garantías otorgadas por la aseguradora o avalista, según el artículo 4 de la Ley 57/1968. Dicho artículo dice que “expedida la cédula de habitabilidad por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al comprador, se cancelarán las garantías otorgadas por la Entidad aseguradora o avalista”.

La Audiencia Provincial de Sevilla confirmó dicho fallo, razonando que la circunstancia de este caso no está prevista en la ley 57/1968, que sólo cubriría que no se iniciase o terminase la construcción, el retraso en la entrega o la falta de licencia de primera ocupación.

La sentencia del Tribunal Supremo, de la que ha sido ponente el magistrado Eduardo Baena Ruiz, estima el recurso de casación interpuesto por la empresa Monteye Properties & Loan y condena a la compañía aseguradora, alejándose del fallo de la Audiencia Provincial de Sevilla y del juzgado, que la absolvieron al apreciar sólo la responsabilidad del promotor-vendedor.

¿Hasta dónde alcanza el riesgo cubierto por la garantía que establece la ley 57/1968 sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en los casos en los que se anule el contrato de compraventa, por causa no imputable al comprador?

La sentencia indica que hay Audiencias Provinciales que consideran que la garantía establecida en dicha ley sólo cubre la falta de inicio o terminación de la construcción de la vivienda y obtención de las licencias administrativas accesorias para ser entregada y utilizada como tal. En sentido contrario, otro grupo de sentencias, citadas por la empresa recurrente, admiten otros supuestos de incumplimiento distintos a los anteriores: cuando se entrega la vivienda en condiciones distintas a las pactadas, con una carga hipotecaria superior al importe del precio pendiente de abono, cuando se entrega con un embargo a favor de una empresa constructora, cuando no hubo entrega efectiva por haber sido vendido a un tercero. Otro supuesto es el que equipara la falta de entrega física de la vivienda a su falta de entrega jurídica, a los efectos de la ley 57/68, cuando concurre un problema urbanístico, como en este caso, que conlleva la demolición de las viviendas.

Para el Tribunal Supremo, “la obligación de entrega por parte del vendedor presenta un doble aspecto: físico o material, consistente en la puesta en posesión que en casos de inmuebles puede entenderse producida por el otorgamiento de la escritura pública; y otro jurídico, que se refiere al cumplimiento de aquellas condiciones necesarias para que quede garantizada la posesión legal y pacífica de la cosa a favor del comprador”.

La Sala Civil señala que lo relevante para el comprador es que la entrega de la vivienda se produzca cuando el inmueble esté en condiciones de ser disfrutado según su destino. Del mismo modo, añade que la obligación del vendedor de entregar la vivienda supone “la entrega de aquella en condiciones de poder ser habitada sin impedimento legal alguno, haciendo posible su ocupación de un modo definitivo y sin obstáculos o impedimentos administrativos o urbanísticos”.

En consecuencia, concluye la sentencia, “el vendedor responde no sólo de la entrega de la vivienda, sino también de efectuarla con utilidad para su destino propio, o lo que es lo mismo, con la condición de habitabilidad”.

La sentencia parte del hecho de que a pesar de haberse expedido la licencia de ocupación, el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura había ordenado la reposición de los terrenos a su estado anterior por lo que existía un “peligro cierto y grave” de demolición sobre la vivienda, basado en esa resolución judicial firme, que no se podía esquivar con la modificación del Plan General Municipal como consecuencia del PIR anulado.

“Tan esencial es el error provocado por la ocultación que hizo el promotor-vendedor al comprador de la ilegalidad urbanística, que ha dado lugar a la anulabilidad del contrato por vicio en el consentimiento, con lo que es evidente que el contrato no ha llegado a buen fin, pues era factible la entrega física de la vivienda al encontrarse terminada, pero adolecía de condiciones jurídicas que garantizasen el uso pacífico de futuro, sin miedos ni sobresaltos por ilegalidades urbanísticas”.

CONDENA A LA ASEGURADORA

En relación con la condena a la aseguradora, la Sala Primera afirma que si hubiese cumplido con sus obligaciones, entre la que se encuentra la de entrega de una vivienda hábil para su destino por estar cubierta con la normativa urbanística, “habría podido detectar, al ser profesionales del ramo, las dificultades urbanísticas que ya existían cuando concertó el seguro”.

Por esa falta de “diligencia”, condena a ASEFA S.A. SEGUROS Y REASEGUROS a devolver a la compradora las cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda más los intereses recogidos en la demanda.

Fuente: Consejo del poder Judicial

