

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ066505

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 358/2023, de 10 de marzo de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2738/2019

**SUMARIO:****Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Exclusión de sociedades mercantiles de su ámbito de protección.**

La Ley 57/1968 **no es aplicable a quienes adquieran la vivienda con una finalidad no residencial**, sean o no profesionales y su aplicación no depende de la condición de consumidor del comprador. En este sentido, para apreciar la existencia de una finalidad no residencial que excluya la aplicación de la Ley 57/1968 es un factor o indicio a considerar, aunque no sea el único, el hecho de que el comprador sea un promotor inmobiliario o ejerza una actividad en ese sector. Por tanto, según la jurisprudencia, el comprador o cooperativista persona física que adquiere la vivienda en construcción solo está protegido por dicho régimen tuitivo de la Ley 57/1968 si la finalidad de la adquisición es residencial. Cuando el comprador o cooperativista es una persona jurídica, en particular una sociedad mercantil como en este caso, la jurisprudencia dictada hasta ahora no le ha negado la protección de la Ley 57/1968 por el hecho de ser una sociedad, aunque sí por otras razones en función de lo controvertido en cada caso.

Al plantearse en el presente recurso si una sociedad mercantil puede estar amparada por la Ley 57/1968, la respuesta ha de ser negativa por las siguientes razones: (i) de la introducción al texto legal y del párrafo primero de su art. 1 resulta con toda claridad que la finalidad de dicha ley es proteger la necesidad de alojamiento familiar, amparar a los cesionarios de viviendas en construcción destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien residencia de temporada, accidental o circunstancial, independientemente, pues, de que la residencia sea temporal o permanente; y (ii) **las personas jurídicas, en particular las sociedades mercantiles, aunque legalmente deban contar con un domicilio, es claro que no residen en él**, ya que su domicilio social no cumple ninguna finalidad residencial, lo que por definición las excluye del ámbito de protección de la Ley 57/1968, circunscrito a la vivienda entendida como hogar.

Como consta probado que, aun cuando actuara por medio de su representante legal y fuera este quien hiciera los pagos, fue la mercantil demandante la que se incorporó como socia a la cooperativa, la que firmó el contrato de incorporación y a la que se adjudicó la vivienda, así como que la acción ejercitada por esta contra el banco recurrente se fundó en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 por su condición de receptor de los anticipos, de lo anteriormente expuesto resulta la **exclusión de la mercantil demandante del ámbito de aplicación de dicha ley** y, como viene reiterando la jurisprudencia en casos como este de reclamaciones fundadas en el citado precepto, que no proceda declarar la responsabilidad de la entidad demandada como receptora de los anticipos.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, art. 41.

Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. 1.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 483.2.4.º y disp. final 16.

RD Leg. 1/2010 (TRLSC), art. 9.

**PONENTE:***Don Francisco Marin Castan.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN  
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS  
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN  
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 358/2023

Fecha de sentencia: 10/03/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2738/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/03/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, sección 9.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andrés Sánchez Guiu

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2738/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andrés Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 358/2023

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 10 de marzo de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la entidad codemandada Caja Rural de Aragón Sociedad Cooperativa de Crédito, representada por la procuradora D.ª Blanca Rueda Quintero bajo la dirección letrada de Dña. Ana María Rodríguez Costas, contra la sentencia dictada el 7 de febrero de 2019 por la sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 793/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 932/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Madrid sobre restitución de cantidades aportadas a una cooperativa de viviendas. Han sido parte recurrida los demandantes D. Porfirio, D.ª Palmira, D. Rubén, D.ª Rocío, Gótica Siglo XX S.L., D. Vidal, D.ª Vanesa, D. Carlos Antonio, D.ª María Dolores, D.ª Adolfina, D. Juan Miguel, D. Marco Antonio y D.ª Beatriz, representados por el procurador D. Esteban Manuel García Castellano bajo la dirección letrada de D.ª Patricia María Moreno Infante. Las codemandadas Parque Familiar de Tempranales, Sociedad Cooperativa Mad., Gestorahispania Gestión de Activos S.L. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. no se han personado ante esta sala.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

El 21 de septiembre de 2016 se presentó demanda interpuesta por D. Porfirio y D.<sup>a</sup> Palmira, D. Rubén y D.<sup>a</sup> Rocío, D. Feliciano, "en su propio nombre y en representación de Gótica Siglo XXI S.L.", D. Vidal y D.<sup>a</sup> Vanesa, D. Carlos Antonio y D.<sup>a</sup> María Dolores, D.<sup>a</sup> Adolfinia y D. Juan Miguel, D.<sup>a</sup> Beatriz y D. Marco Antonio contra las entidades Parque Familiar de Tempranales, Sociedad Cooperativa Mad., Gestorahispania Gestión de Activos S.L., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y Caja Rural de Aragón Sociedad Cooperativa de Crédito, solicitando que:

"[...] se tenga por formulada

"-Demanda de acción de resolución de contrato de compraventa y acumulada de reclamación de la cantidad, la cual dirijo contra LA COOPERATIVA PARQUE FAMILIAR DE TEMPRANALES, S. COOP. MAD., en su virtud se dicte sentencia por la que se declare resuelto y sin efecto el contrato de compraventa suscrito entre las partes (según documentos adjuntos como Documento 2),

"-Condenando solidariamente a las codemandadas:

o COOPERATIVA PARQUE FAMILIAR DE TEMPRANALES, S. COOP. MAD., a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que ascienden en su totalidad a SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (705.910,49 €), más los intereses legales correspondientes.

o A la GESTORAHISPANIA GESTION DE ACTIVOS SL (denominada hasta el 28 de enero de 2015 "CONAPI GESTIÓN SL" y comercialmente conocida como: "GRUPO CONAPI"), solidariamente a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que ascienden en su totalidad a SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (705.910,49 €) más los intereses legales correspondientes.

o A la entidad Bancaria BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. ("BBVA") por la cantidad de CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS CON CERO CÉNTIMOS (58.340,00 €), más los intereses legales correspondientes.

o A la entidad Bancaria CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO ("BANTIERRA"), por la cantidad de SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (647.570,46 €), más los intereses legales correspondientes.

"Todo ello con imposición de costas a las citadas demandadas".

#### Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 932/2016 de juicio ordinario, y emplazadas las entidades demandadas, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. compareció y contestó a la demanda planteando la excepción de falta de legitimación pasiva ad causam, oponiéndose también en cuanto al fondo y solicitando por todo ello la íntegra desestimación de la demanda con imposición de costas a la parte demandante, y Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito, compareció y contestó a la demanda planteando la excepción de falta de legitimación activa de D. Feliciano y Gótica Siglo XXI S.L., oponiéndose también en cuanto al fondo y solicitando por todo ello la íntegra desestimación de la demanda con imposición de costas a la parte demandante.

Parque Familiar de Tempranales, Sociedad Cooperativa Mad. y Gestorahispania Gestión de Activos S.L. no comparecieron, y por diligencia de ordenación de 25 de abril de 2017 fueron declaradas en rebeldía.

#### Tercero.

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 7 de junio de 2018 con el siguiente fallo:

"Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. ESTEBAN GARCIA CASTELLANO, en nombre y representación de D. Porfirio, D<sup>ña</sup> Palmira, DON Marco Antonio, DO<sup>ña</sup> Beatriz, DON Juan Miguel, DO<sup>ña</sup> Adolfinia, DO<sup>ña</sup> María Dolores, DO<sup>ña</sup> Vanesa, DON Vidal, DO<sup>ña</sup> Rocío, DON Rubén, DON Carlos Antonio y GÓTICA SIGLO XXI, S.L., frente a la entidad GESTORA HISPANIA GESTION DE ACTIVOS SL, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, y la entidad CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (BANTIERRA), debo condenar a la demandada la entidad GESTORA HISPANIA GESTION DE ACTIVOS SL, a abonar a los demandantes el total de SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS

CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (705.910,49€) más el interés legal que devengará desde la fecha de la realización de cada aportación, a BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SA la cantidad de CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS 58.340,00€ más el interés legal que devengará desde la fecha de la realización de cada aportación, y a la entidad CAJA RURAL DE ARAGON, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO (BANTIERRA) la cantidad de SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (647.570,46€) más el interés legal que devengará desde la fecha de realización de cada aportación, con imposición a los demandantes de una cuarta parte de las costas procesales y a las codemandadas condenadas el resto de las tres cuartas partes".

#### **Cuarto.**

Interpuesto por la codemandada Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la parte demandante y que se tramitó con el n.º 793/2018 de la sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó sentencia el 7 de febrero de 2019 desestimando el recurso y confirmando la sentencia apelada, con imposición de las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

Por escrito de fecha 25 de febrero de 2019 la apelante solicitó la "subsanción o complemento" de la referida sentencia, lo que se denegó por auto de 15 de marzo de 2019.

#### **Quinto.**

Contra la sentencia de segunda instancia la parte codemandada-apelante Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por razón de la cuantía del proceso.

El recurso extraordinario por infracción procesal se articulaba en cuatro motivos, el último de los cuales tenía el siguiente enunciado:

"MOTIVO CUARTO. Con fundamento en el artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción de la norma del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por haber invertido la Sentencia recurrida la carga que se le impone al demandante de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto correspondiente a las pretensiones que ejercita en su demanda, puesto que en este caso estima la pretensión interpuesta por la sociedad mercantil GÓTICA SIGLO XXI, S.L. sin que ésta haya demostrado o probado la certeza de los hechos que se requiere para la viabilidad de su pretensión".

El recurso de casación, formulado al amparo del ordinal 2.º del art. 477.2 LEC, se articulaba en dos motivos el último de los cuales tenía el siguiente enunciado:

"MOTIVO SEGUNDO. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (al tratarse de una Sentencia dictada en segunda instancia por una Audiencia Provincial en relación con un proceso declarativo ordinario tramitado por razón de la cuantía, siendo ésta superior a 600.000 euros, habiendo quedado fijada la cuantía en el Decreto de admisión a trámite de la demanda en la cifra de 705.910,49 euros), infracción, por indebida aplicación, del artículo 1, primer párrafo, de la Ley 57/1968, de 27 de julio, y de la jurisprudencia que lo interpreta y aplica, ya que a la sociedad mercantil GÓTICA SIGLO XXI, S.L. no le resulta de aplicación la protección dispensada por dicho precepto".

#### **Sexto.**

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes indicadas en el encabezamiento (es decir, la entidad recurrente y, como parte recurrida, todos los demandantes a excepción de D. Feliciano), por auto de 1 de diciembre de 2021 se acordó admitir únicamente el motivo cuarto del recurso extraordinario por infracción procesal y el segundo del recurso de casación, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición a los recursos solicitando su desestimación con imposición de costas a la parte recurrente.

#### **Séptimo.**

Por providencia de 24 de febrero del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 8 de marzo siguiente, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.**

Los presentes recursos, de casación y por infracción procesal, se interponen en un litigio en el que varios cooperativistas (entre ellos una sociedad mercantil) formularon demanda en ejercicio acumulado de acción de resolución de los contratos "de incorporación" como socios "y asignación" de sus respectivas viviendas (contra la cooperativa), y acción de reclamación de las cantidades anticipadas para su adjudicación (contra la sociedad gestora y dos entidades de crédito, una de ellas la hoy recurrente) con base en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968. La controversia en casación se circunscribe a la acción de reintegro deducida contra la entidad de crédito hoy recurrente por la sociedad mercantil demandante, para lo que se ha de determinar si dicha entidad se encuentra o no protegida por el régimen tuitivo de dicha ley. Por tanto, son firmes los pronunciamientos de la sentencia impugnada relativos a los demás litigantes.

Son antecedentes relevantes para la decisión de los recursos los siguientes:

**1.- No se discuten o constan probados estos hechos:**

1.1. Parque Familiar de Tempranales, Sociedad Cooperativa Mad. (en adelante la cooperativa), constituida el 28 de enero de 2013 (doc. 3 de la demanda), promovía la construcción de 50 viviendas libres (con sus correspondientes garajes y trasteros anejos) en el término municipal de San Sebastián de los Reyes (provincia de Madrid). Para recibir las aportaciones de los cooperativistas abrió cuentas en las entidades Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante BBVA) y Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito, "Bantierra" (en adelante Bantierra). La gestión de la cooperativa correspondía a la mercantil Conapi Gestión S.L., posteriormente denominada Gestorahispania Gestión de Activos S.L. (en adelante la gestora).

1.2. Los cooperativistas demandantes en este litigio suscribieron sus respectivos contratos de incorporación a la cooperativa como socios y de asignación de sus respectivas viviendas, garajes y trasteros entre junio de 2014 y enero de 2015 (doc. 2 de la demanda), abonaron en todos y cada uno de los casos la cantidad de 3.000 euros en concepto de reserva (doc. 7 de la demanda) y realizaron anticipos a cuenta del precio de sus respectivas viviendas de acuerdo con lo expresamente pactado en dichos contratos (doc. 11 de la demanda).

En lo que ahora interesa:

a) Con fecha 13 de octubre de 2014, D. Feliciano y la cooperativa suscribieron un documento de reserva que tuvo por objeto una vivienda (identificada como n.º NUM000), dos plazas de garaje (n.º NUM001 y NUM002) y un trastero (n.º NUM003). En el citado documento (folio 219 de las actuaciones de primera instancia) se indicaba que la cooperativa había recibido del Sr. Feliciano la cantidad de 3.000 euros "en concepto de reserva en la Promoción indicada sobre la vivienda y los elementos privativos que se indican". El pago de dicha cantidad se hizo mediante transferencia desde una cuenta del Sr. Feliciano en Caixabank. S.A., terminada en NUM004, a una cuenta corriente ordinaria de la gestora en BBVA, terminada en NUM005 (folio 295 de las actuaciones de primera instancia).

b) Con fecha 31 de octubre de 2014, la cooperativa y el Sr. Feliciano suscribieron el documento de incorporación a la cooperativa y asignación de vivienda (folios 169 a 175 de las actuaciones de primera instancia). Del encabezamiento del documento resultaba que ambas partes admitían que el Sr. Feliciano actuaba en dicho acto "en representación" de la mercantil Gótica Siglo XXI (en adelante Gótica, constituida el 15 de octubre de 2004 y de la que aquel era su administrador único según la copia del poder general para pleitos aportado a las actuaciones). En la estipulación primera del documento se reconocía el pago de los 3.000 euros de la reserva, y según la estipulación segunda el socio cooperativista se obligaba a anticipar cantidades para el desarrollo de la promoción y a ingresarlas en la cuenta de la cooperativa en Bantierra terminada en 6420. De acuerdo con esta previsión, el Sr. Feliciano anticipó a la cooperativa un total de 44.960 euros, a razón de 30.000 euros en octubre de 2014, 1.045 euros en mayo de 2015, 1.045 euros en junio de 2015, 6.600 euros en julio de 2015, y 1.045 euros los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre de 2015 y enero y febrero de 2016. Descontando los 582,06 euros de "gastos de devolución", el total de lo anticipado -al margen de la reserva- fue de 44.377,94 euros (doc. 11 de la demanda, folio 261 de las actuaciones de primera instancia). Todas estas cantidades fueron ingresadas en la cuenta ordinaria de la cooperativa en Bantierra y se abonaron mediante recibos domiciliados en la cuenta del Sr. Feliciano en Caixabank S.A. terminada en NUM004 (folios 295 a 305 de las actuaciones de primera instancia).

2. Como la promoción no llegó a buen fin y las entidades bancarias no atendieron los requerimientos extrajudiciales para que devolvieran los anticipos ingresados en sus cuentas, en septiembre de 2016 el Sr. Feliciano -diciendo actuar en su propio nombre y en nombre y representación de Gótica- y otros doce cooperativistas interpusieron la demanda del presente litigio contra la cooperativa, la gestora, Bantierra y BBVA, en ejercicio de acción de resolución del contrato contra la cooperativa y acción de condena a restituir las cantidades anticipadas más sus intereses contra la gestora (a la que se reclamaban 705.902,49 euros de principal), BBVA (en reclamación de 58.340 euros de principal) y Bantierra (en reclamación de 647.570,46 euros de principal). En lo que ahora interesa: (i) fundaban la pretensión restitutoria contra los bancos en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968, por haber admitido anticipos a cuenta sin asegurarse de que su devolución estuviera debidamente garantizada (pág. 10 de la demanda);

y (ii) defendían la legitimación activa del Sr. Feliciano y de Gótica alegando que esta era una sociedad familiar integrada por aquel y sus padres, que Gótica fue la que firmó el contrato de incorporación a la cooperativa y que, por indicación de esta, tras advertirles de que la escritura debía otorgarse a nombre del Sr. Feliciano, fue este, como socio real, el que procedió a realizar las distintas entregas desde una cuenta suya personal (pág. 30 de la demanda).

Ambos bancos negaron su responsabilidad, en el caso de BBVA, porque solo una parte de los anticipos cuya devolución se le reclamaba se correspondían con la promoción a la que pertenecían los demandantes, y porque de esos anticipos solo 6.270 euros eran entregas a cuenta y no aportaciones de los socios al capital social, y en el caso de Bantierra porque no pudo conocer que los ingresos se correspondían con anticipos a cuenta del precio de las viviendas ni, por tanto, controlar dichos pagos. Además esta última entidad adujo, en lo que ahora interesa (dos últimos párrafos de su escrito de contestación a la demanda, folio 1286 de las actuaciones de primera instancia), que no era posible admitir simultáneamente en este procedimiento la legitimación activa del Sr. Feliciano y de Gótica al ser esa "doble legitimación... ininteligible", pues aunque la sociedad suscribió los contratos con la promotora y con la gestora, fue el Sr. Feliciano el que hizo los pagos, de manera que aquella sería socio formal y este el socio real.

La cooperativa y la gestora fueron declaradas en rebeldía.

3. La sentencia de primera instancia, diciendo estimar íntegramente la demanda, condenó a la gestora y a las dos entidades bancarias demandadas al pago de las cantidades reclamadas más los intereses legales desde su respectiva entrega, con imposición de una cuarta parte de las costas de la primera instancia a los demandantes y de tres cuartas partes a las partes demandadas. El fallo de la sentencia no declaró resuelto el contrato frente a la cooperativa ni estimó la pretensión de condena frente a esta, y, en lo que ahora interesa, tampoco mencionó al Sr. Feliciano sino que acordó que el pago debía hacerse a Gótica.

Sus razones fueron, en lo que ahora interesa y en síntesis: (i) en cuanto a la acción de resolución del contrato, la Ley 57/1968 era plenamente aplicable a las cooperativas, incluso para la fase embrionaria o inicial de adquisición del solar, estando en este caso acreditado el incumplimiento de la cooperativa por la frustración de la construcción y la falta de garantías; (ii) como en este caso la gestión de la cooperativa correspondía a una sociedad mercantil, procedía declarar su responsabilidad frente a los cooperativistas demandantes por importe de 705.910,49 euros; y (iii) en cuanto a la acción de reclamación de los anticipos formulada contra las entidades bancarias, también procedía su estimación conforme al art. 1-2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968 y su jurisprudencia, al haberse acreditado la entrega por los demandantes de los 3.000 euros de sus reservas y la realización de posteriores entregas por los importes totales respectivamente reclamados a cada entidad bancaria (58.340 euros en el caso del BBVA y 647.570,46 euros en el caso de Bantierra) mediante ingresos que fueron aceptados por estas sin velar por que se hicieran en cuentas especiales debidamente garantizadas.

4. Contra dicha sentencia Bantierra interpuso recurso de apelación solicitando la desestimación de la demanda por las razones aducidas en su escrito de contestación, esto es, por la imposibilidad de conocer y en consecuencia controlar las cantidades ingresadas en dicha entidad, y, en lo que ahora interesa (alegación segunda del escrito de interposición del recurso de apelación), que no procedía reconocer legitimación activa simultáneamente al Sr. Feliciano y a Gótica, que ninguna aclaración o precisión hizo la parte demandante respecto de esa doble legitimación, ni en su demanda ni en la audiencia previa, que la sentencia apelada acertó al reconocer que era Gótica la que tenía derecho a recuperar los anticipos y no el Sr. Feliciano, y que, sin embargo, la sentencia apelada erró al obviar que las sociedades mercantiles quedaban fuera del ámbito de aplicación de la Ley 57/1968 (pág. 15 del escrito de interposición del recurso de apelación, folio 1549 ut supra de las actuaciones de primera instancia).

Los demandantes (entre ellos el Sr. Feliciano y Gótica) se opusieron al recurso y pidieron la confirmación de la sentencia apelada argumentando, en lo que ahora interesa (folios 1571 y ss. de las actuaciones de primera instancia): (i) que como se indicó en la demanda, la cooperativista era Gótica, sociedad familiar integrada por el Sr. Feliciano y sus padres, y que esto era conforme con la legislación sobre cooperativas (tanto la de 1999 como la vigente de 2015), la cual permitía que pudieran ser socios las personas jurídicas (arts. 12 y 22, respectivamente); y (ii) que aunque el contrato fue suscrito por Gótica, su finalidad fue satisfacer las necesidades de vivienda "para el uso familiar de sus socios".

5. La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada, con imposición de las costas de la segunda instancia a la apelante.

Sus razones son, en síntesis, las siguientes: (i) no se discute y además consta probado que los demandantes hicieron anticipos por importe total de 647.570 euros, y que estos se ingresaron en Bantierra; (ii) lo que sí discute la apelante es haber podido conocer y por tanto controlar dichos pagos, pero la prueba practicada demuestra que "conocía o tuvo facilidad para conocer que la cooperativa estaba llevando a cabo la comercialización de viviendas en construcción", pues de los pagos (al menos de alguno de ellos) resultaba de forma expresa "que era para el pago de las cuotas de las viviendas en construcción", (folios 274 a 277 y folio 296 de las actuaciones de primera instancia); (iii) en cuanto al segundo motivo de apelación, no se discute si una persona jurídica puede ser miembro de una cooperativa, sino que pueda estar amparada por la Ley 57/1968, especialmente en casos como este en que se reclama la responsabilidad legal de la entidad de crédito receptora, y a este respecto la sentencia apelada condenó

a devolver los anticipos a Gótica reconociendo de forma tácita que solo Gótica tenía legitimación activa para reclamar su devolución, y la jurisprudencia (se cita y extracta la sentencia de esta sala 360/2016, de 1 de junio) declara que la Ley 57/1968 es aplicable a toda clase de viviendas, incluidas las que se promuevan en régimen de cooperativa, lo que elimina cualesquiera dudas sobre el nivel de protección de los compradores por razón de la forma de la promoción o del régimen de la vivienda que compren; (iv) en este caso, consta que el Sr. Feliciano fue el que otorgó el poder general para pleitos, el que representó a Gótica en el contrato de incorporación y el que hizo los anticipos, pero también consta probado que Gótica era la socia de la cooperativa, pues fue la entidad que suscribió el contrato de incorporación, la persona jurídica a la que se le adjudicó la vivienda y la persona con la que cooperativa y gestora tuvieron sus comunicaciones; (v) la sentencia apelada es conforme a derecho porque la legislación sobre cooperativas permite que sean socios las personas jurídicas, y ha quedado acreditado que la apelante "permitió y tuvo conocimiento de que todos los cooperativistas, incluida sociedad GÓTICA SIGLO XXI, S.L. realizaban pagos a cuenta de compra de las viviendas, en las cuentas de la entidad bancaria, sin haber exigido la prestación de fianzas o avales exigidos legalmente, por lo tanto no puede entenderse como regla general que las personas jurídicas deban quedar excluidas de la protección de la Ley 35/1968 (sic) de acuerdo con el ámbito de aplicación de dicha ley que establece el artículo 1 de la citada norma; y la doctrina legal expuesta en esta resolución judicial, dado que quedan excluidos de dicha protección especial tanto las personas físicas como jurídicas cuya adquisición se haya realizado con la finalidad de especular o bien sean inversores profesionales, y por tanto las viviendas que se pretenden adquirir no estén destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien residencia de temporada, accidental o circunstancial", requisito que el banco apelante no ha probado que concurra en este caso, dado que solo consta que la adquirente es Gótica, pero no que la adquisición no tuviera una finalidad de carácter residencial.

6. Contra esta sentencia la entidad codemandada-apelante interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por razón de la cuantía del proceso, los cuales han sido admitidos parcialmente (únicamente en cuanto a los motivos cuarto y segundo, respectivamente). En síntesis, lo único que se discute en infracción procesal es que la sentencia recurrida haya invertido la carga de la prueba de la finalidad residencial, aduciéndose que debía ser Gótica la que probara que la adquisición tenía esa finalidad, y lo que se discute en el único motivo de casación admitido (motivo segundo) es que se haya otorgado a una sociedad mercantil la protección de la Ley 57/1968.

En consecuencia, procede alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (d. final 16.ª 1, regla 6.ª LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación (p.ej. sentencias 53/2022, de 31 de enero, 691/2021, de 11 de octubre, y 531/2021, de 14 de julio, de pleno) para examinar la cuestión necesariamente esencial planteada en el motivo segundo de si la mercantil Gótica se encuentra o no comprendida en el ámbito de protección de la Ley 57/1968, ya que de estimarse la tesis del banco recurrente, contraria a concederle "la protección dispensada" por dicho régimen legal, no sería necesario resolver el de infracción procesal.

7. Los demandantes personados como parte recurrida (todos menos el Sr. Feliciano) han solicitado la desestimación de ambos recursos por causas tanto de inadmisión como de fondo.

Las demás partes litigantes no han comparecido ante esta sala.

### **Segundo.**

El motivo segundo del recurso de casación, único admitido, se funda en infracción del art. 1 de la Ley 57/1968, y en su desarrollo se alega, en síntesis, que Bantierra no debe responder frente a Gótica por constituir un hecho probado que Gótica tenía por objeto social la promoción inmobiliaria, lo que la excluye del ámbito de protección de la Ley 57/1968; porque correspondía en todo caso a Gótica probar que la vivienda fue adquirida con una finalidad residencial, lo que no hizo; y, en fin, porque en ausencia de toda prueba o evidencia no cabía presumir que una vivienda adquirida por una sociedad de capital con ese objeto social "fuera a destinarse a residencia o domicilio de cualquiera de sus socios".

La parte recurrida se ha opuesto al motivo alegando, en síntesis: (i) que el motivo incurre en la causa de inadmisión del art. 483.2.4.º LEC por plantear cuestiones nuevas, toda vez que respecto de Gótica solo opuso en la contestación a la demanda la existencia de doble legitimación; y (ii) que en todo caso el motivo debe ser desestimado por razones de fondo, porque la declaración de responsabilidad de Bantierra al amparo del art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 es conforme a la jurisprudencia que lo interpreta, pues no se discuten las entregas a cuenta ni la condición de adquirente de Gótica, ni que los anticipos se ingresaron en Bantierra sin que esta velara porque su devolución estuviera debidamente garantizada, tratándose Gótica, como se indicó desde un principio, de una sociedad familiar integrada por el Sr. Feliciano (su administrador) y los padres de este, con objeto de procurarse para sí y sus familiares una vivienda de las características que se reseñaban en el contrato.

### **Tercero.**

No concurre el óbice de admisibilidad alegado por la parte recurrida porque, según reiterada jurisprudencia tan conocida que huelga la cita de sentencias concretas, para superar el test de admisibilidad es suficiente la correcta

identificación del problema jurídico planteado y una exposición adecuada que ponga de manifiesto la consistencia de las razones de fondo del recurso partiendo del respeto a los hechos probados, y estos requisitos se cumplen en este caso porque el planteamiento del motivo no suscita duda alguna sobre su interés casacional (consistente en si procede excluir a la mercantil demandante del ámbito de protección de la Ley 57/1968), esta cuestión jurídica sustantiva ha conformado el debate desde un principio (pues Bantierra ha negado en todo momento que Gótica pueda reclamarle responsabilidad con fundamento en el art. 1-2.<sup>a</sup> de la citada ley, por más que lo haya hecho con distintos argumentos o desde distintas perspectivas jurídicas), se cita como infringida la norma pertinente de la Ley 57/1968 (su art. 1-1.<sup>a</sup>) y, en fin, las cuestiones jurídicas a resolver por esta sala están suficientemente identificadas desde el sustancial respeto a los hechos probados (al margen de alguna alegación que, como se expondrá a continuación, no es relevante para el fondo de la controversia), todo lo cual ha permitido que la parte recurrida haya podido oponerse al recurso con pleno y cabal conocimiento de las cuestiones jurídicas planteadas.

#### **Cuarto.**

Entrando ya en el fondo, el motivo debe ser estimado por las siguientes razones:

1.<sup>a</sup>) Aunque la alegación del banco recurrente sobre cuál es el objeto social de Gótica no tiene respaldo en los hechos probados (pues de estos resulta la condición de cooperativista de Gótica y que fue a esta mercantil a la que se adjudicó una de las viviendas litigiosas, pero no que se dedicara a la promoción inmobiliaria), esto no es óbice para examinar la cuestión nuclear del motivo, consistente en si una sociedad mercantil que adquiere en una vivienda en construcción, independientemente de la forma de su promoción, puede quedar amparada por el régimen tuitivo de la Ley 57/1968.

2.<sup>a</sup>) Es jurisprudencia constante de esta sala que la Ley 57/1968 no es aplicable a quienes adquieran la vivienda con una finalidad no residencial, sean o no profesionales (p.ej. sentencias 636/2022, de 3 de octubre, 379/2022, de 5 de mayo, y 325/2022, de 25 de abril, esta última con cita de las sentencias 52/2022 y 53/2022, las dos de 31 de enero, y 27/2022, de 18 de enero) y que "su aplicación no depende de la condición de consumidor del comprador". En este sentido, la citada sentencia 636/2022 también precisa que para apreciar la existencia de una finalidad no residencial que excluya la aplicación de la Ley 57/1968 es un factor o indicio a considerar, aunque no sea el único, el hecho de que el comprador sea un promotor inmobiliario o ejerza una actividad en ese sector, como fueron los casos, p.ej., de las sentencias 53/2022, de 31 de enero -en el que uno de los compradores era administrador de una sociedad que operaba en el sector inmobiliario-, y 360/2016, de 1 de junio.

Por tanto, según la jurisprudencia, el comprador o cooperativista persona física que adquiere la vivienda en construcción solo está protegido por dicho régimen tuitivo de la Ley 57/1968 si la finalidad de la adquisición es residencial.

3.<sup>a</sup>) Cuando el comprador o cooperativista es una persona jurídica, en particular una sociedad mercantil como en este caso, la jurisprudencia dictada hasta ahora no le ha negado la protección de la Ley 57/1968 por el hecho de ser una sociedad, aunque sí por otras razones en función de lo controvertido en cada caso.

Así:

- La sentencia 161/2018, de 21 de marzo, consideró inaplicable la Ley 57/1968 a una sociedad mercantil tras constatar que se trataba de una entidad dedicada a la promoción inmobiliaria que había comprado varias viviendas de una misma promoción.

-La sentencia 36/2020, de 21 de enero, excluyó a la mercantil demandante del ámbito de protección de dicha ley precisando que el requisito de que la vivienda esté destinada a domicilio o residencia familiar debe, "tratándose de una sociedad mercantil como en este caso, probarse debidamente ( sentencias 360/2016, de 1 de junio, 40/2016, de 24 de junio, 675/2016, de 16 de noviembre, y 161/2018, de 21 de marzo, entre otras)".

-La sentencia 567/2020, de 28 de octubre, también excluyó a una sociedad mercantil del ámbito de protección de la Ley 57/1968 tomando en cuenta, como indicios de la finalidad no residencial, que compró dos apartamentos con el fin de alquilarlos a universitarios.

- La sentencia 587/2020, de 10 de noviembre, consideró que la Ley 57/1968 no era aplicable a una sociedad limitada por no haber sido objeto de discusión "que la recurrente adquirió las viviendas con una finalidad inversora y no para satisfacer sus propias necesidades residenciales, lo que además corroboran múltiples datos que sirven de base fáctica a la decisión del tribunal sentenciador, como el objeto social de la demandante (la promoción inmobiliaria) o la previsión contractual (cláusula sexta) de que la compradora cediera sus derechos a terceros antes de escriturar".

-La sentencia 325/2022, de 25 de abril, también partió del hecho no discutido de que la sociedad mercantil demandante había comprado las dos viviendas del caso con una finalidad inversora "y no para satisfacer sus propias necesidades residenciales", sin perjuicio de constatar también la concurrencia de varios de los indicios que la jurisprudencia habitualmente vincula con la ausencia de finalidad residencial.



4.ª) Pues bien, al plantearse en el presente recurso si una sociedad mercantil puede estar amparada por la Ley 57/1968, la respuesta ha de ser negativa por las siguientes razones: (i) de la introducción al texto legal y del párrafo primero de su art. 1 resulta con toda claridad que la finalidad de dicha ley es proteger "la necesidad de alojamiento familiar", amparar a los cesionarios de viviendas en construcción destinadas a "domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien residencia de temporada, accidental o circunstancial", independientemente, pues, de que la residencia sea temporal o permanente; y (ii) las personas jurídicas, en particular las sociedades mercantiles, aunque legalmente deban contar con un domicilio ( arts. 41 CC y 9 TRLSC), es claro que no residen en él, ya que su domicilio social (que el art. 9 TRLSC identifica con "el lugar en que se halle el centro de su efectiva administración y dirección, o en el que radique su principal establecimiento o explotación") no cumple ninguna finalidad residencial, lo que por definición las excluye del ámbito de protección de la Ley 57/1968, circunscrito a la vivienda entendida como hogar.

5.ª) Como consta probado que, aun cuando actuara por medio de su representante legal y fuera este quien hiciera los pagos, fue la mercantil demandante Gótica la que se incorporó como socia a la cooperativa, la que firmó el contrato de incorporación y a la que se adjudicó la vivienda n.º NUM000, con los dos garajes y el trastero anejos, así como que la acción ejercitada por esta contra el banco recurrente se fundó en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 por su condición de receptor de los anticipos, de lo anteriormente expuesto resulta la exclusión de la mercantil demandante Gótica del ámbito de aplicación de dicha ley y, como viene reiterando la jurisprudencia en casos como este de reclamaciones fundadas en el citado precepto, que no proceda declarar la responsabilidad de la entidad demandada como receptora de los anticipos (en este sentido, p.ej. sentencias 101/2022, de 7 de febrero, 385/2021, de 7 de junio, y 582/2017, de 26 de octubre).

#### **Quinto.**

La estimación del recurso de casación determina que no haya lugar a examinar ya el recurso extraordinario por infracción procesal y que proceda casar en parte la sentencia recurrida para, en su lugar, estimando en parte el recurso de apelación de Bantierra, desestimar las pretensiones deducidas contra dicha entidad por los codemandantes D. Feliciano y Gótica.

#### **Sexto.**

Conforme al art. 398.2 LEC, no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, dada su estimación, ni las del recurso extraordinario por infracción procesal, porque ya no procede resolverlo.

En cuanto a las costas de las instancias, conforme a los arts. 398.2 y 394.1 LEC procede no imponer a Bantierra las costas causadas por su recurso de apelación a D. Feliciano y Gótica e imponer a estos las costas causadas en primer instancia a Bantierra

#### **Séptimo.**

Conforme a la d. adicional 15.ª 8 LOPJ procede devolver a la parte recurrente los depósitos constituidos.

### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la codemandada Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito, contra la sentencia dictada el 7 de febrero de 2019 por la sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 793/2018.

2.º- Casar la sentencia para, estimando en parte el recurso de apelación de dicha entidad, desestimar las pretensiones deducidas contra ella por D. Feliciano y Gótica Siglo XXI S.L., sin imponer a ninguna de las partes las costas causadas a estos por el recurso de apelación de dicha codemandada, imponiendo a dichos demandantes las costas de la primera instancia causadas a la misma codemandada y confirmando la sentencia recurrida en sus restantes pronunciamientos.

3.º- No haber lugar a resolver el recurso extraordinario por infracción procesal.

4.º- No imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación ni las del recurso extraordinario por infracción procesal.

5.º- Y devolver a la parte recurrente los depósitos constituidos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala. Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.