

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

Referencia: NCJ066707

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 1126/2023, de 10 de julio de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3726/2019

**SUMARIO:****Compraventa de vivienda en construcción. Ley 57/1968. Afianzamientos mercantiles. Precio pactado. Incumplimiento.**

Demanda únicamente contra la entidad de crédito receptora de las cantidades anticipadas, pidiendo su devolución varios años después de haber vencido el plazo de entrega y de que la vivienda estuviera en disposición de ser entregada pero antes de que se les emplazara para escriturar. La entidad receptora no responde de la mera inactividad de comprador y vendedor en cuanto al otorgamiento de escritura pública si la vivienda está terminada y en disposición de ser entregada y lo pretendido por el comprador es una rebaja en el precio.

Lo que se garantiza al comprador es la devolución de las cantidades anticipadas "para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el tiempo convenido", de modo que la responsabilidad legal de las entidades de crédito solo nacerá en esos mismos casos de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, no en los de resolución o extinción del contrato por otras causas distintas del incumplimiento del vendedor, como, en particular, "la imposibilidad del comprador de pagar el precio". La Ley 57/1968, no ampara a compradores como el hoy recurrente, que persisten en su voluntad de adquirir la vivienda ya terminada, pero por un precio inferior al pactado. Esta conclusión se asienta en los hechos probados, comunes a ambos litigios en lo ahora relevante, los cuales demuestran que no hubo incumplimiento previo de la promotora de su obligación de entregar la vivienda, pues si el comprador no formalizó la compraventa en las condiciones pactadas una vez que la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada por contar con licencia de primera ocupación fue únicamente porque pretendía obtener de la vendedora una rebaja en el precio aplazado. En definitiva, lo que pretendía el recurrente era incumplir el contrato, en cuanto al precio pactado, y al mismo tiempo responsabilizar al banco del incumplimiento del plazo de entrega por la promotora vendedora.

**PRECEPTOS:**

Ley 57/1968, arts. 1 y 3.

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

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN  
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN  
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.126/2023

Fecha de sentencia: 10/07/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3726/2019

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 05/07/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, sección 21.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 002

Sentencia de señalamiento adicional

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3726/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 002

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1126/2023

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 10 de julio de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por el demandante D. Nicanor, representado por la procuradora D.<sup>a</sup> María Amaya Castillo Gallo bajo la dirección letrada de D. Alfonso Ruiz Sánchez, contra la sentencia dictada el 19 de marzo de 2019 por la sección 21.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 260/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 60/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 51 de Madrid sobre restitución de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción. Ha sido parte recurrida la entidad demandada Banco Mare Nostrum S.A. (luego Bankia S.A., actualmente Caixabank S.A.), representada por el procurador D. José Cecilio Castillo González bajo la dirección letrada de D. Ignacio López Arbide.

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

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

El 30 de diciembre de 2015 se presentó demanda interpuesta por D. Nicanor contra Banco Mare Nostrum S.A. (como sucesora de Caja General de Ahorros de Granada) "en reclamación de una deuda dineraria determinada, vencida y exigible por importe de VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN EUROS Y SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (21.221,73 €) correspondiente a las entregas a cuenta del precio de la vivienda", solicitando se dictara sentencia "por la que se estime íntegramente la presente demanda, con imposición de las costas causadas, y los intereses generados".

#### **Segundo.**

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 51 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 60/2016 de juicio ordinario, y emplazada la entidad demandada, esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación con imposición de costas al demandante.

#### **Tercero.**

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 2 de enero de 2018 desestimando la demanda con imposición de costas al demandante.

#### **Cuarto.**

Interpuesto por el demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la entidad demandada y que se tramitó con el n.º 260/2018 de la sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó sentencia el 19 de marzo de 2019 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo las costas al apelante.

#### **Quinto.**

Contra la sentencia de segunda instancia el demandante-apelante interpuso recurso de casación por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en dos motivos con los siguientes enunciados:

"PRIMERO.- AL AMPARO DEL ART. 477.2.3º DE LA LEC, POR INFRACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1 Y 7 DE LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO POR EXISTENCIA DE INTERÉS CASACIONAL POR INFRACCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO".

"SEGUNDO.- AL AMPARO DEL ART. 477.2.3º DE LA LEC, POR INFRACCIÓN DE LA DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS, CON INFRACCIÓN DEL ART. 7 DEL CODIGO CIVIL POR EXISTENCIA DE INTERÉS CASACIONAL POR INFRACCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO".

#### **Sexto.**

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes (la recurrida ya como Bankia S.A., actualmente Caixabank S.A.), el recurso fue admitido por auto de 6 de octubre de 2021, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición al recurso solicitando su desestimación por causas tanto de inadmisión como de fondo.

#### **Séptimo.**

Por providencia de 8 de junio del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 5 de julio siguiente, en que ha tenido lugar.

#### **Octavo.**

Por escrito de 21 de junio de 2023 la parte recurrida ha solicitado al amparo de los arts. 270 y ss. LEC, que se una a las actuaciones la sentencia 671/2022, de 17 de octubre, como pertinente para resolver el presente recurso de casación dada su estrecha conexión con el asunto "por tratarse de una compra de vivienda de la misma promoción y por un familiar directo del propio recurrente".

La parte recurrente ha presentado escrito de fecha 29 de junio de 2023 oponiéndose a que dicha sentencia se tenga en cuenta para resolver este recurso.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

El presente recurso de casación se interpone en un litigio en el que el comprador de una vivienda en construcción (más garaje y trastero anejos) reclama de la entidad de crédito demandada, hoy recurrente, el reintegro de las cantidades que anticipó a la promotora a cuenta del precio y que fueron ingresadas en una cuenta de la promotora en dicha entidad. La controversia en casación se centra en el alcance de la responsabilidad que cabe exigir a la entidad demandada con arreglo al art. 1-2.ª de la Ley 57/1968, porque las sentencias de primera y segunda

instancia concluyen, para desestimar la demanda, que la decisión del comprador de apartarse del contrato no respondió al previo incumplimiento contractual de la vendedora, al estar la vivienda terminada y en disposición de ser entregada aunque con retraso respecto del plazo pactado en el contrato, y ser la causa de que no se hubiera otorgado escritura pública que el comprador pretendía obtener una rebaja en el precio.

A tenor de lo declarado probado en la sentencia aquí recurrida y conforme a los antecedentes tomados en consideración por la sentencia 671/2022, de 17 de octubre, respecto de otra vivienda de la misma promoción comprada por un hermano del hoy recurrente y de obligada consideración por esta sala con independencia de su aportación por la parte recurrida, para la decisión del presente recurso son relevantes los siguientes antecedentes:

1. Hechos probados o no discutidos.

1.1. Mardel Promociones y Consulting Inmobiliario S.L. (adelante Mardel o la promotora) promovía la construcción de un edificio de viviendas (más garajes y trasteros) en una parcela de su propiedad sita en el municipio malagueño de Nerja.

Caja General de Ahorros de Granada (luego Banco Mare Nostrum S.A., después Bankia S.A. y actualmente Caixabank S.A.) financiaba la promoción y recibía los anticipos de los compradores en una cuenta de la promotora en dicha entidad.

1.2. Con fecha 18 de noviembre de 2005, D. Nicanor suscribió con la citada promotora un contrato de compraventa (doc. 1 de la demanda) que tuvo por objeto una vivienda (más trastero anejo) y un garaje de la referida promoción.

1.3. Del contenido del contrato cabe destacar lo siguiente:

a) El precio de la vivienda, identificada como "vivienda NUM000 DEL PORTAL NUM001 DEL BLOQUE NUM002, sita en la planta NUM000 del bloque", con el trastero n.º NUM003 ( NUM004) como anejo inseparable, se fijó en la cantidad de 225.980,55 euros más IVA, y el precio de la plaza de garaje, identificada como "PLAZA DE GARAJE Nº NUM005 DEL BLOQUE NUM002", se fijó en la cantidad de 12.020,24 euros más IVA. El precio de vivienda y garaje se fijó, por tanto, en 238.000,79 euros (estipulación segunda).

b) Salvo el pago del precio, el contrato, en lo que ahora interesa, hacía constar que en el acto de su firma el comprador abonaba 18.649,40 euros, IVA incluido, por la vivienda, y 2.572,33 euros, IVA incluido, por el garaje; es decir, 21.271,73 euros en total.

c) En cuanto al resto del precio, se estipulaba que 29.710,43 euros, IVA incluido, por la vivienda, y 10.289,32 euros, IVA incluido, por la plaza de garaje, se entregarían en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa mediante talón conformado o cheque nominativo, y que el resto del precio de la vivienda, 193.439,35 euros, IVA incluido, se pagaría en el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante subrogación en el préstamo hipotecario que gravaba la finca.

Con respecto a la subrogación se preveía lo siguiente:

"En el momento de pago de la cantidad prevista en el apartado relativo al Préstamo Hipotecario, la COMPRADORA podrá subrogarse en parte o en la totalidad del crédito hipotecario referido y definitivo, que grava la finca adquirida, descontando de la total suma a pagar la cantidad por la que se subroga, abonando a la VENDEDORA la diferencia. Si no se subrogase la COMPRADORA en el préstamo hipotecario que grava la finca, la VENDEDORA estará obligada a amortizarlo íntegramente y a satisfacer los gastos que ocasione la Escritura de Cancelación registral.

"En el supuesto de que el Banco acreedor no aceptase la subrogación de la Hipoteca por el total de lo estipulado la COMPRADORA deberá satisfacer a la VENDEDORA la diferencia no concedida en el momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa".

d) En cuanto al plazo y a la forma de entrega, según la estipulación "QUINTA.- ENTREGA":

"La VENDEDORA otorgará la Escritura Pública de Compraventa del objeto del presente Contrato Privado a la COMPRADORA (o a la persona física o jurídica que esta designe, siempre que lo notifique por escrito a la sociedad vendedora un mes antes de la firma de dicha escritura) en el momento de la entrega de llaves de los inmuebles vendidos, hecho que se realizará en el plazo máximo de 20 meses a partir de la fecha de concesión de la Licencia de Obras, salvo que medie justa causa y siempre que la COMPRADORA haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben".

En la misma estipulación se añadía lo siguiente:

"Si surgiera alguna dificultad administrativa o de otro tipo ajena a la voluntad de la VENDEDORA, en orden a la entrega,...la COMPRADORA, desde este mismo momento, concede a la VENDEDORA una prórroga de seis meses para finalizar las obras y proceder a su entrega.

"En el acto de la entrega material de las fincas se suscribirá acta entre COMPRADORA y VENDEDORA acreditativa de dicha entrega, en la que se hará constar, además, que la entidad vendedora ha puesto a disposición de la primera el Libro del Edificio, así como que cuentan con la preceptiva Licencia de Primera Ocupación.

"Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa [...].

"Si surgiere alguna dificultad administrativa o de otro tipo ajena a la voluntad de la VENDEDORA, en orden a la entrega, la misma se obliga únicamente a devolver, si lo desea la COMPRADORA, la cantidad percibida con el interés legal vigente".

e) En la estipulación "DECIMOTERCERA" se decía lo siguiente:

"Para el caso de que la vivienda no pudiera ser entregada a la COMPRADORA por causas ajenas a ésta, la VENDEDORA se compromete a devolver todas las cantidades entregadas a cuenta".

1.4. Siguiendo el calendario de pagos pactado en el momento de la firma del contrato, el comprador abonó a la promotora un total de 21.271,73 euros, correspondiendo 18.649,40 euros, IVA incluido, a la vivienda, y 2.572,33 euros, IVA incluido, al garaje.

1.5. Con fecha 10 de julio de 2006 el Ayuntamiento de Nerja concedió la licencia de obras.

1.6. Transcurrido el plazo pactado la obra no había finalizado.

1.7. Con fecha 13 de agosto de 2008 la Caja General de Ahorros de Granada, como prestamista de la promotora, y la promotora, como prestataria y cedente, suscribieron un documento de "cesión de créditos en garantía a los préstamos referenciados" que tenía por objeto garantizar los préstamos destinados a financiar la promoción mediante la cesión por la promotora a la caja de "todos los derechos de cobro surgidos y que surjan a favor de dicho cedente" (doc. 2 de la demanda) derivados de los contratos de compraventa de viviendas de la referida promoción. En la estipulación segunda del documento de cláusulas adicionales a la cesión se indicaba que la cesión debía ser notificada fehacientemente por la cedente a las entidades/personas deudoras de los créditos cedidos y que en la propia notificación se debía indicar que solo tendrían efecto liberatorio los pagos que se hicieran en la cuenta bancaria terminada en 609 abierta por la promotora cedente en la sucursal de dicha caja en la calle Recogidas n.º 36 de Granada.

1.8. Con fecha 18 de agosto de 2008 la promotora remitió al comprador comunicación fehaciente de la cesión de créditos antes indicada.

1.9. Con fecha 2 de diciembre de 2010 se solicitó la licencia de primera ocupación, que previo informe favorable del técnico municipal de fecha 15 de febrero de 2011 fue expedida el 29 de marzo de 2011 (docs. 3 y 4 de la contestación a la demanda).

1.10. En agosto de 2011 la caja y el comprador iniciaron unas negociaciones que se prologaron durante tres meses y en las que intervinieron la abogada D.ª Teresa Hermida Correa en representación del comprador (y también en la de otros dos hermanos, uno de ellos D. Argimiro, que había comprado la vivienda de la misma promoción a la que se refirió la citada sentencia 671/2022), D. Aureliano como responsable en esa fecha del negocio inmobiliario de la caja y D. Balbino por haber sido el comercial que gestionó la venta.

Según se desprende de las comunicaciones entre las partes (correos electrónicos ya valorados en su día por la citada sentencia 671/2022), las negociaciones tuvieron por finalidad rebajar el importe de la cantidad pendiente de amortizar del préstamo hipotecario concedido por la caja a la promotora en el que el comprador podía subrogarse. En este sentido, según el fundamento de derecho primero de la citada sentencia 671/2022, en el correo electrónico remitido el día 29 de septiembre de 2011 por la abogada de los compradores al representante de la caja se indicaba literalmente lo siguiente:

"Estimado Aureliano, una vez estudiadas las propuestas, mi cliente, los Hermanos Casiano, las consideran inviables, por lo que paso a efectuar una oferta, la cual solicito sea estudiada y valorada con la máxima atención.

"Estarían dispuestos a escriturar cualquiera de los 3 inmuebles contratados y abonar en efectivo la suma de 100.000 euros".

1.11. Las negociaciones terminaron sin acuerdo, pese a lo cual ni el comprador fue requerido para que se hiciera cargo de sus obligaciones contractuales y procediera a otorgar escritura pública ni el comprador dirigió comunicación alguna a la parte vendedora manifestando su voluntad de resolver el contrato de compraventa.

1.12. Con fecha 18 de diciembre de 2015, el comprador remitió un burofax al servicio de atención al cliente de la citada caja reclamando la devolución de las cantidades anticipadas por él "con los intereses legales que procedan" (doc. 3 de la demanda). Fundaba su reclamación en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 y la jurisprudencia que lo venía interpretando por haber hecho entregas a cuenta y no haber recuperado dichas cantidades ni habersele entregado la vivienda.

2. Al no ser atendido dicho requerimiento extrajudicial, con fecha 30 de diciembre de 2015 el comprador demandó a Banco Mare Nostrum S.A. (como entidad sucesora de la Caja General de Ahorros de Granada) pidiendo su condena a devolverle las cantidades entregadas a cuenta del precio más sus intereses legales. En síntesis, alegaba: (i) que los anticipos, por el importe indicado, se habían ingresado en una cuenta de la promotora en la entidad demandada sin que el comprador tuviera constancia de que su devolución estaba debidamente garantizada;



(ii) que la promotora incumplió su obligación de entregar la vivienda en plazo, ya que a la fecha de presentación de la demanda todavía no se había entregado, constando además que se había producido una cesión de créditos entre la promotora y la entidad bancaria y que esta, por lo tanto, "era más que conocedora de la existencia de dicha cuenta, y de la salvaguarda que debería haber hecho de las cantidades en ella depositadas"; y (iii) que la previa reclamación extrajudicial al banco no fue atendida.

3. El banco, después de admitir ser el sucesor de la Caja General de Ahorros de Granada, se opuso a la demanda alegando, en síntesis: (i) que la responsabilidad legal de la entidad bancaria conforme a la Ley 57/1968, como receptora de los anticipos, dependía de que el promotor hubiera incumplido su obligación de entrega, lo que no había sucedido; (ii) que buena prueba de la inexistencia de incumplimiento imputable a la promotora y de que la causa real que impidió la formalización de la operación de compra fue que el comprador "no estaba dispuesto a asumir el contrato en las condiciones pactadas" era que, en lugar de pedir la entrega de la vivienda una vez que estaba en disposición de ser entregada por contar con licencia de primera ocupación (marzo de 2011), el comprador-demandante optara por negociar con el banco a fin de aprovecharse de las dificultades por las que atravesaba la promotora, esperando del banco una sustancial rebaja en el préstamo hipotecario; (iii) que "en caso de que cupiese la resolución del contrato por algún tipo de incumplimiento previo a la obtención de la licencia de primera ocupación, la voluntad de adquirir el inmueble manifestada por la contraparte [al banco] impediría la resolución del contrato por esta causa", siendo aplicable por analogía la figura de la confirmación contractual por actos posteriores; (iv) que en lugar de haber instado la resolución contractual por el supuesto incumplimiento de la promotora, el demandante esperó casi cinco años desde que se otorgó la licencia y finalizaron las negociaciones para reclamar la devolución de los anticipos al banco; y (v) que de existir el aval, habría caducado conforme a la interpretación más garantista introducida por la Ley 20/2015 de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (BOE de 15 de julio, en vigor el 1 de enero de 2016), toda vez que no tendría sentido que dicha garantía siguiera vigente una vez obtenida la licencia de primera ocupación y cuando la parte compradora no había querido formalizar la compra de la vivienda.

4. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda e impuso las costas al demandante. Sus razones fueron, en síntesis, las siguientes: (i) aunque existió retraso en la entrega del inmueble, este no tuvo los efectos resolutorios contractuales del art. 3 de la Ley 57/1968, ya que el comprador-demandante no manifestó la voluntad de resolver el contrato ni antes ni después de concederse la licencia de primera ocupación, sino que optó por su cumplimiento, aunque en condiciones distintas a las inicialmente pactadas; y (ii) en estas circunstancias, concurrían "todas las exigencias de la teoría de los actos propios", pues existió en la parte compradora "una actitud prolongadamente mantenida en el tiempo, tendente a mantener la validez" del contrato de compraventa", creando así en la parte contraria "una apariencia de voluntad de cumplimiento" que impedía que se pudiera reclamar del banco la devolución de las cantidades anticipadas al amparo de la citada ley.

5. La sentencia de segunda instancia, desestimando el recurso del demandante, confirmó íntegramente la sentencia apelada con imposición de costas al apelante. En síntesis, razona lo siguiente: (i) la cuestión jurídica consiste en si procede exigir responsabilidad al banco demandado como receptor de los anticipos, para lo cual debe valorarse no solo su conducta sino también "la situación de la edificación, es decir, si antes de resolver, estaba concluida la vivienda y tenía la preceptiva licencia de primera ocupación, que permitía su entrega"; (ii) no existe discusión en cuanto a la realidad de los anticipos y su ingreso en el banco demandado ni en cuanto a la existencia de retraso en la puesta a disposición del inmueble, pero también consta probado que el comprador, en lugar de resolver el contrato por esa causa, inició negociaciones con el banco, "siendo la discrepancia el precio por querer bien uno más bajo bien que los pagos anticipados realizados por él y sus dos hermanos se acumularan y comprar no tres inmuebles sino uno solo, no habiendo llegado a un acuerdo pero siendo su actitud de dejadez, no resolviendo ni procediendo a escriturar"; (iii) por tanto, a pesar del retraso, la vivienda fue puesta a disposición del comprador y si no se llegó a escriturar fue únicamente porque "no le interesó al demandante" al no llegar a un acuerdo con el banco en los términos que le interesaban, situación en la que no puede pretender exigir responsabilidad del banco receptor.

6. Contra dicha sentencia el comprador demandante interpuso recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en dos motivos: el primero, fundado en infracción de los arts. 1 y 7 de la Ley 57/1968, sobre la responsabilidad del banco receptor de los anticipos con base en el art. 1-2.<sup>a</sup> de dicha ley y su jurisprudencia, y el segundo, fundado en infracción del art. 7 CC, por vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre los actos propios.

7. El banco se ha opuesto al recurso por causas tanto de inadmisión (consistentes en la inexistencia de interés casacional y en el incumplimiento de los requisitos de encabezamiento de los motivos) como de fondo.

## **Segundo.**

Como recuerda la antes citada sentencia 671/2022, de 17 de octubre, con cita a su vez de la 470/2022, de 6 de junio, en el régimen de la Ley 57/1968 lo que se garantiza al comprador es la devolución de las cantidades anticipadas "para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el tiempo

convenido" (art. 1.1.ª), de modo que la responsabilidad legal de las entidades de crédito establecida en la condición 2.ª del art. 1 de la misma ley (que es la exigida en este litigio) solo nacerá en esos mismos casos de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, no en los de resolución o extinción del contrato por otras causas distintas del incumplimiento del vendedor, como, en particular, "la imposibilidad del comprador de pagar el precio".

Al aplicar dicha jurisprudencia a un caso sustancialmente idéntico al presente caso (por referirse, como se ha dicho, a otro hermano del hoy demandante, y a otra vivienda de la misma promoción), la sentencia 671/2022 concluyó que los derechos irrenunciables que la Ley 57/1968 reconoce a los compradores de viviendas en construcción y la protección que les dispensa su art. 1-2.ª no ampara a compradores como el hoy recurrente, que persisten en su voluntad de adquirir la vivienda ya terminada pero por un precio inferior al pactado. Esta conclusión se asienta en los hechos probados, comunes a ambos litigios en lo ahora relevante, los cuales demuestran que no hubo incumplimiento previo de la promotora de su obligación de entregar la vivienda, pues si el comprador no formalizó la compraventa en las condiciones pactadas una vez que la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada por contar con licencia de primera ocupación fue únicamente porque pretendía obtener de la vendedora una rebaja en el precio aplazado. En definitiva, como en la citada sentencia 671/2022 se dijo de su hermano, el hoy recurrente "lo que pretendía era incumplir el contrato, en cuanto al precio pactado, y al mismo tiempo responsabilizar al banco del incumplimiento del plazo de entrega por la promotora vendedora".

### **Tercero.**

La aplicación de esta jurisprudencia determina la desestimación del recurso, sin que proceda apreciar los óbices de admisibilidad alegados por la parte recurrida por ser evidente el interés casacional del recurso al tiempo de su interposición, pues el distinto signo de la sentencia recurrida en el litigio de la sentencia 671/2022 y en el presente exigía fijar jurisprudencia con esta segunda sentencia sobre la misma cuestión jurídica controvertida.

### **Cuarto.**

Desestimado el recurso de casación, procede imponer las costas a la parte recurrente ( arts. 398.1 y 394.1 LEC), que además perderá el depósito constituido ( d. adicional 15.ª 9 LOPJ).

## **FALLO**

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por el demandante D. Nicanor contra la sentencia dictada el 19 de marzo de 2019 por la sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 260/2018.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- E imponer las costas del recurso a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido.

Líbrense al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del 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.