

EL TRIBUNAL SUPREMO APLICA LA LEY 57/68 A SUPUESTOS DE ILEGALIDAD URBANÍSTICA

María Luisa de Castro

Abogada

Directora Costaluz Lawyers

<http://www.costaluzlawyers.es/>

En la reciente Sentencia de 12 de septiembre de 2016 se pide la nulidad o la resolución del contrato de compraventa de la vivienda ilegal. Se aplica la Ley 57/68 y todo su cuerpo doctrinal como parte del magistral desarrollo interpretativo que nuestro Tribunal Supremo está haciendo de ésta Ley que devuelve a miles de personas sus inversiones fallidas sobre plano.

1. Antecedentes jurisprudenciales de la Sentencia

1.1. STS de 11 de marzo de 2013

Ya la STS de 11 de marzo de 2013, Rec. n.º 576/2010, afirmó que “la obligación de entrega del promotor-vendedor ha de entenderse **en su aspecto no solo físico sino jurídico**, permitiendo que la vivienda se ocupe legalmente, que los suministros se contraten de forma regular y, en definitiva, que el comprador pueda ejercer sus derechos sobre la vivienda adquirida libremente y sin obstáculos legales”.

Junto a lo anterior, dicha Sentencia aclaró como el Supremo venía atribuyendo efectos resolutorios al contrato de compraventa cuando la falta de entrega por el vendedor de la licencia de primera ocupación **responde a la presumible contravención de la legalidad urbanística**, pues sería privar al comprador del derecho a disfrutar de la cosa, en condiciones para ser usada con arreglo a su naturaleza. Supone un **incumplimiento esencial del vendedor** «en aquellos casos en que las circunstancias concurrentes conduzcan a estimar que su concesión no va a ser posible en un plazo razonable **por ser presumible la contravención de la legislación y/o planificación urbanística**, ya que en ese caso se estaría haciendo imposible o poniendo en riesgo la efectiva incorporación del inmueble al patrimonio del adquirente»

1.2.STS de 9 de marzo de 2016

En la Sentencia 137/2016, de 9 de marzo, Rec. 310/2014, la vivienda se encontraba terminada cuando el comprador fue requerido para otorgar la escritura pública, pero, sin embargo, **no en disposición administrativa de ser entregada, y no por deficiencias de habitabilidad sino urbanísticas**, con el consiguiente miedo y pérdidas de expectativas.

Por todo lo anterior, afirma el Supremo en la reciente Sentencia de 12 de septiembre de 2016, que **“la existencia de ilegalidades urbanísticas no puede considerarse como algo que escapa al ámbito de la Ley 57/1968”**.

En el supuesto de la reciente Sentencia de septiembre de 2016, el Tribunal Superior de Justicia de Extremadura ordena la reposición de los terrenos a su estado anterior, por lo que pesa sobre la vivienda litigiosa un peligro cierto y grave de que proceda a su demolición, con base a una resolución judicial firme, sin que tal peligro pueda eludirse por el hecho de que el Plan General Municipal se modificase como consecuencia del PIR anulado.

El Supremo **casa la Sentencia y condena** a la demandada Asefa S.A, Seguros y Reaseguros a restituir a la actora las cantidades entregadas por ésta a cuenta del precio de la vivienda, más **los intereses legales desde la entrega de las cantidades, más intereses moratorios de la Ley de Contratos de Seguro y al pago de las costas de primera instancia**.

Junto a lo anterior, procede a concluir del siguiente modo: «las garantías legales de las cantidades anticipadas para adquisición de viviendas que regula la ley 57/1968 y disposición adicional primera 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 urbanística**».