

## 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**».