



Roj: **STS 6066/2025 - ECLI:ES:TS:2025:6066**

Id Cendoj: **28079110012025101909**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/12/2025**

Nº de Recurso: **6368/2020**

Nº de Resolución: **1918/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.918/2025

Fecha de sentencia: 19/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6368/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/12/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE HUELVA, SECCIÓN 2.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 6368/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1918/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 19 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Adela , representada por la procuradora D.^a M.^a del Carmen Barrera Rivas, bajo la dirección letrada de D. Juan Carlos Rois Alonso, contra la sentencia n.^o 179 dictada por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Huelva, en el recurso de apelación n.^o 1000/2019,



dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 332/2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Huelva.

Ha sido parte recurrida D.^a Ofelia , representada por la procuradora D.^a Ana Villa Ruano y bajo la dirección letrada de D.^a M.^a Teresa Villagarcía Sancho.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.-La procuradora D.^a Patricia González Iborra, en nombre y representación de D.^a Adela , D. Alvaro y D.^a Fátima , interpuso demanda de juicio ordinario contra D.^a Ofelia , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que, estimando íntegramente la demanda, condene a Doña Ofelia a que, en cumplimiento del contrato de compraventa suscrito entre las partes, proceda a cumplir con su obligación de hacer como es constituir hipoteca sobre la vivienda objeto de compraventa en un plazo no superior a un mes a contar desde la fecha de la sentencia y entregar a la demandante Doña Adela la cantidad restante de pago al día 5 de enero de 2018 por importe de 65.934,25 euros equivalentes al saldo deudor de la hipoteca constituida por Don Alvaro y Doña Fátima cuya copia es aportada a esta demanda como Documento nº 3 para proceder a la cancelación de la misma, y/o subsidiariamente, se declare la resolución del contrato de compraventa de inmueble por incumplimiento manifiesto de la compradora demandada con restitución de la propiedad de la vivienda a favor de mi representada Doña Adela y la consiguiente pérdida de lo entregado hasta el momento por la demandada, con expresa imposición de las costas causadas a la demandada».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Huelva y se registró con el n.º 332/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a Elena Ramírez Martín, en representación de D.^a Ofelia , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]ictar sentencia por la que, desestimando íntegramente la demanda, absuelva de la misma a mi representada, con expresa imposición de las costas a la parte actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Huelva dictó sentencia de fecha 17 de junio de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda formulada por los Sres. Adela , Fátima y Alvaro , representados por la Procuradora Sra. González Iborra, contra la Sra. Ofelia , representada por la Procuradora Sra. Ramírez Martín, y en su consecuencia, condeno a la demandada a formalizar en el plazo de 1 mes el préstamo hipotecario a que se comprometió en el contrato de 1-10-2008 acompañado a la demanda y a abonar a la actora-vendedora en ese momento la suma pendiente del precio ascendente a 40.000 euros, absolviéndola del resto de pretensiones ejercitada en su contra; sin expresa condena en costas».

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Ofelia e impugnada por la de D.^a Adela , D. Alvaro y D.^a Fátima .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Huelva, que lo trató con el número de rollo 1000/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 5 de marzo de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLO

»En virtud de lo expuesto, el Tribunal HA DECIDIDO:

»ESTIMAR el recurso interpuesto por la demandada contra la sentencia dictada en el asunto a que se refiere el rollo de Sala por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Huelva, que se REVOCA para, en su lugar, absolver a la demandada de las peticiones formuladas en su contra, sin expresa condena al pago de las costas.

»En la segunda instancia, no se efectúa expresa imposición de las costas del recurso y se condena a los impugnantes al pago de las costas causadas por la impugnación de la sentencia».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.-La procuradora D.^a Lucía Borrero Ochoa, en representación de D.^a Adela , interpuso recurso de casación.



Los motivos del recurso de casación fueron:

«Motivo primero de casación.- Al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por impugnación de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Huelva, en proceso de cuantía (65.934,25 euros), con interés casacional por infracción del art. 609 del Código Civil en relación con el art. 1461 del Código Civil. Infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el contrato de compraventa con acceso diferido a la propiedad».

«Motivo segundo de casación.- Al amparo del art. 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil para impugnación de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Huelva en proceso de cuantía (65.934,25 euros), con interés casacional por infracción de los arts. 6, 1303 del Código Civil. Infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa a la validez civil de los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial con sobreprecio».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 17 de mayo de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Adela contra sentencia de 11 de septiembre de 2020, dictada por la Audiencia Provincial de Huelva, Sección Segunda, que resuelve el recurso de apelación núm. 1000/2019, dimanante del proceso ordinario núm. 332/2018, seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Huelva.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Frente a esta resolución no cabe interponer recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 3 de noviembre de 2025 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 10 de diciembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisarios del presente recurso partimos de los siguientes antecedentes relevantes:

1.º-El 1 de agosto de 2007, vigente la relación conyugal entre D.ª Adela y D. Jesús Manuel , cuyo régimen económico matrimonial era el de separación de bienes, D.ª Adela compró a D.ª Gracia , mediante contrato privado de compraventa, una vivienda de protección oficial situada en DIRECCION000 de Huelva, por la cantidad declarada de 24.000 euros.

2.º-Por medio de escritura pública de 30 de agosto de 2007, en la que intervinieron como parte prestataria e hipotecante los cónyuges D. Alvaro y D.ª Fátima (padres de D.ª Adela) y como parte prestataria no hipotecante D. Jesús Manuel (cónyuge en dicha fecha de D.ª Adela) la entidad financiera Unicaja concedió a los anteriores un préstamo para consumo por un total de 84.000 euros.

3.º-D.ª Adela suscribió, con fecha 1 de octubre de 2008, un contrato privado de compraventa del inmueble de la DIRECCION000 con D.ª Ofelia , por un precio declarado de venta de 40.000 €, con entrega de las llaves, en cuya cláusula segunda, bajo el epígrafe forma de pago, consta que:

«[e]l vendedor declara haber recibido por la parte compradora la cantidad de 40.000 euros, cuya entrega se hace efectiva a la firma de este documento, constituyendo el mismo solemne y formal carta de pago por la indicada cantidad, declarándose el vendedor finiquitado por los antedichos conceptos».

Se liquidó el impuesto de transmisiones patrimoniales por tal cantidad de dinero.

Ese mismo día, las partes suscriben otro contrato en el que consta que la compradora entregó en aquel momento a D.ª Adela la suma de 7.200 €, con estipulación de que el resto del precio pendiente, 82.800 €, «se hará entrega al formalizarse el préstamo hipotecario por parte de la compradora, cuando obtenga las escrituras de dicho inmueble».



4.º-El 15 de abril de 2009, D.^a Ofelia solicitó de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Huelva, mediante escrito presentado en dicho organismo que «acceda a aprobar el cambio de titularidad de la vivienda sita en Huelva en la DIRECCION000), vivienda con número de matrícula NUM000 , a favor de Ofelia » con referencia al contrato de compraventa de 1 de octubre de 2008 por 40.000 euros.

5.º-Tal petición fue estimada mediante Resolución de 13 de octubre de 2009 de la precitada delegación en la que, tras hacer referencia en sus antecedentes de hecho a la venta privada del piso litigioso por parte de D.^a Gracia a favor D.^a Adela de fecha 1 de agosto de 1987, así como que esta última cedió a favor de D.^a Ofelia los derechos que le correspondían en dicho inmueble mediante contrato de 1 de octubre de 2008, con fundamento en los arts. 1203 y 1255 del Código Civil (en adelante CC), autorizó la cesión de derechos realizada por D.^a Adela a favor de D.^a Ofelia como compradora, en virtud del contrato privado de 1 de octubre de 2008, así como autorizar la subrogación de la cesionaria D.^a Ofelia en los derechos de la cedente y, en consecuencia, en todos los derechos y obligaciones pendientes de cumplimiento y derivados del presente contrato.

6.º-Con fecha 21 de octubre de 2009, se dictó, por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Huelva, sentencia de divorcio del matrimonio constituido por D.^a Adela y D. Jesús Manuel (sobrino carnal de la compradora D.^a Ofelia).

7.º-El 25 de noviembre de 2009, la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía otorgó escritura de compraventa de la vivienda litigiosa a favor de D.^a Ofelia . Y por medio de otra escritura, en esta ocasión de 6 de febrero de 2013, se otorgó la correspondiente carta de pago. Actualmente, la vivienda parece inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de D.^a Ofelia .

8.º-D.^a Ofelia ha venido ingresando mensualmente una cantidad de dinero en la cuenta NUM001 de la entidad Unicaja, asociada a la amortización de la cuota del préstamo hipotecario suscrito por D. Alvaro y D.^a Fátima , como prestatarios hipotecantes, y D. Jesús Manuel como prestatario no hipotecante, y que figura a nombre de este último (ex cónyuge de D.^a Adela y sobrino carnal de D.^a Ofelia).

9.º-Con fecha 10 de julio de 2017, la vendedora D.^a Adela y sus padres enviaron un burofax a D.^a Ofelia , que fue recibido el 12 de julio de 2017, en el que se le requería al cumplimiento del contrato de compraventa de vivienda firmado entre las partes con fecha 1 de octubre de 2008, y, en concreto, de lo pactado en su estipulación tercera a cuyo tenor literal: «La cantidad restante (82.800 euros) se hará entrega al formalizarse el préstamo hipotecario por parte de la compradora cuando obtenga las escrituras de dicho inmueble», al tiempo que la instaban a cumplir la referida obligación en un plazo no superior a un mes desde la recepción del citado burofax, advirtiéndole que, en el caso de que no lo hiciera, entenderían que renunciaba a una solución amistosa del asunto, en cuyo caso se verían abocados a recurrir a los tribunales.

10.º-Al no responder a dicho requerimiento, D.^a Adela y sus padres, D. Alvaro y D.^a Fátima , interpusieron la correspondiente demanda judicial, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Huelva, en la que postularon se condenase a D.^a Ofelia a que, en cumplimiento del contrato de compraventa suscrito entre las partes, procediese a constituir hipoteca sobre la vivienda objeto de compraventa en un plazo no superior a un mes a contar desde la fecha de la sentencia y a entregar a la demandante, D.^a Adela , la cantidad restante de pago, al día 5 de enero de 2018, por importe de 65.934,25 euros, equivalentes al saldo deudor de la hipoteca constituida por D. Alvaro y D.^a Fátima para proceder a la cancelación de la misma, y/o subsidiariamente, se declare la resolución del contrato de compraventa del inmueble litigioso por incumplimiento de la compradora demandada, con restitución de la propiedad de la vivienda a favor de D.^a Adela , y la consiguiente pérdida de lo entregado hasta el momento por la demandada, todo ello con expresa imposición de las costas procesales.

11.º-En la contestación a la demanda, D.^a Ofelia opuso distintas excepciones entre ellas la falta de legitimación activa de los demandantes D. Alvaro y D.^a Fátima , defecto formal en el modo de proponer la demanda, prescripción, así como falta de acción por existencia de una inequívoca voluntad de pago de la demandada que se hizo efectiva mediante el abono de la suma pactada en el contrato de compraventa.

También alegó, en lo que ahora interesa, que la demandada inició el proceso para la obtención de la financiación necesaria para abonar la cuantía restante que quedaba por pagar, una vez detraída la suma de 7.200 euros y la de 40.000 euros reconocida como entregada en el contrato. Y, con esta intención, paralelamente a la compra de la vivienda, solicitó la formalización de un préstamo hipotecario con la entidad con la que operaba y con otras muchas; no obstante, su situación económica y personal, toda vez que había desembolsado una importante cantidad, en concepto de parte de pago, de 47.200 €, le fue imposible obtener la concesión del préstamo, al exigirle las entidades bancarias a las que acudió el aval de otras personas.



Se señaló que, de todas estas circunstancias, tenía conocimiento la vendedora, la cual le manifestó que efectuara ingresos mensuales en la cuenta que le indicó hasta el completo pago de la deuda que actualmente considera extinguida. A tales efectos, opuso el pago efectuado, el 1 de octubre de 2008, en el segundo de los contratos firmados por la propia demandante por importe de 40.000 €, que sostiene entregó en efectivo al suscribir el contrato, y por el que se le concedió carta de pago. También, computó los ingresos realizados, durante los diez años siguientes en la cuenta que D.^a Adela le indicó. Por lo que el importe total de lo pagado, además de los 7.200 euros, asciende a la cantidad de (90.002,74 €), hasta el mes de mayo de 2018, inclusive, con lo que la demanda no puede prosperar.

A todos estos pagos habría que sumarle el importe de 1.400 €, que la Sra. Ofelia ingresó en concepto de impuesto de transmisiones patrimoniales, así como otros pagos realizados a la empresa pública del suelo, en concepto de amortización de recibos pendientes por importe de 396,96 €, y otros 511,04 €, ya que, al tratarse de una vivienda de protección oficial, tenía como carga propia de la finca una hipoteca a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como consta en la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada el 6 de febrero de 2013.

Por todo ello, se solicitó la desestimación de la demanda.

12.^º-El juzgado dictó sentencia en la que razonó, en lo que ahora interesa, que:

«La primera cuestión que deberá abordarse sobre el fondo del asunto propiamente dicho es la alegación de pago del precio esgrimida por la demandada, supuesto, de un lado, que no resulta controvertido que ésta no formalizó el préstamo hipotecario cuando obtuvo "las escrituras de dicho inmueble" a que se alude en el pacto tercero del contrato de compraventa de 1-10-2008 acompañado a la demanda como doc. nº 4, momento de formalización del préstamo hipotecario en el que había de hacerse entrega de "la cantidad restante (82.800 euros)" de los 90.000 euros en que se fijó el precio de la compraventa, y de otro, que en dicho contrato no se estableció que la compradora demandada debía abonar el saldo deudor de la hipoteca constituida por los padres de la vendedora-actora referida en el escrito de demanda o, dicho de otro modo, que el precio restante de pago sería el equivalente al saldo deudor de dicha hipoteca (como tampoco se estableció que la garantía real del préstamo a formalizar hubiera de ser la vivienda objeto de la compraventa o que el importe del préstamo habría de ser 82.800 euros), sin que se observe que obren en autos elementos probatorios suficientes para estimar convenientemente justificado que se hubiera establecido esa concreta y específica obligación u obligaciones a cargo de la demandada (por más que "Desde la compra del inmueble por la demandada en Octubre de 2008 hasta la fecha, ésta lo que ha venido haciendo es ingresar mensualmente el montante de la cuota de la hipoteca suscrita por mis mandantes Don Alvaro y Doña Fátima en la cuenta NUM001 de la entidad Unicaja cuyo titular es Don Jesús Manuel (ex cónyuge de Doña Adela) y asociada a la hipoteca constituida por mis mandantes Don Alvaro y Doña Fátima como prestatarios e hipotecantes y Don Jesús Manuel como prestatario no hipotecante").

»La demandada, como se ha indicado, sostiene haber abonado el importe total del precio de la compraventa mediante los 7.200 euros declarados recibidos por la parte compradora en el citado contrato (importe éste que se reconoce percibido en la demanda), los 40.000 euros igualmente declarados recibidos por la compradora en otro contrato de compraventa de fecha 1-10-2008 que se acompaña a la contestación como doc. nº 2 y el importe al que asciende el conjunto de cantidades que ha venido ingresando desde octubre de 2008 en la cuenta NUM001 documentado con la contestación, por un total de 90.002,74 euros.

»Pues bien, para desestimar la alegación en cuestión de pago íntegro del precio, bastará considerar en la presente resolución que no se aprecia suficientemente justificada la realidad del pago de los 40.000 euros a que se alude en el contrato acompañado a la contestación, puesto que, de un lado, no es cierto que dicho importe fuera el precio de la compraventa, en contra de lo que se indica en dicho documento, cuya virtualidad probatoria resulta así sustancialmente mermada frente al otro contrato acompañado a la demanda, y de otro lado, no parece excesivo estimar que sí, verdaderamente, la demandada hubiera abonado 40.000 euros a la firma del contrato (o 47.200 euros) habría podido justificar documentalmente la salida de su patrimonio de una suma tan relevante, justificación que no se ha intentado siquiera llevar a cabo.

»Por tanto, la acción principal ejercitada deberá ser parcialmente acogida en relación a la actora Sra. Adela , condenando a la demandada a formalizar el préstamo hipotecario a que se comprometió en el contrato de 1-10-2008 acompañado a la demanda y a abonar a la actora-vendedora en ese momento la suma pendiente del precio ascendente a 40.000 euros, debiendo desestimarse la pretensión en relación a los actores Sres. Alvaro y Fátima por falta de legitimación activa de los mismos (y sin que haya lugar a acoger la petición realizada por la parte actora en fase de conclusiones para el caso de que la demandada no formalizara el préstamo en cuestión, por su carácter procesalmente improcedente por extemporánea, debiendo recordarse aquí que en la



audiencia previa la parte actora precisó que la acción de resolución contractual se ejercitaba para el caso de desestimación de la acción principal)».

En consecuencia, condenó a la demandada a formalizar en el plazo de un mes el préstamo hipotecario a que se comprometió en el contrato de 1 de octubre de 2008 acompañado a la demanda, y con los fondos obtenidos abonar a la actora la suma pendiente del precio en cuantía de 40.000 euros, absolviéndola del resto de pretensiones ejercitadas en su contra, sin expresa condena en costas.

13.º-Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Huelva, que dictó sentencia por la que revocó la pronunciada en primera instancia y, tras reconocer que la demandada hizo ingresos en la cuenta indicada por la demandante D.^a Adela de 38.888,13 euros, así como que pagó 7.200 euros a la firma del contrato, desestimó la demanda bajo el siguiente conjunto argumental:

«La actora no era propietaria ni ha llegado a adquirir después la propiedad. La demandada ha devenido propietaria pero no por el contrato y transmisión posesoria procedente de la actora sino por la compraventa efectuada por la legítima propietaria, la Junta de Andalucía. Si esta ha aceptado las cesiones privadas y en concreto a favor de la apelante fue en virtud del contrato aportado por la demandada, que se firmó a los solos efectos de legalizar la cesión ante la Junta haciendo constar un precio de 40.000 euros, menos de la mitad del real que da lugar a la reclamación conforme al documento de compraventa de la misma fecha adjuntado a la demanda. Carece de cobertura legal que un cesionario legítimo transmita a otra persona y esta a un tercero un derecho de propiedad que en realidad era una expectativa, a expensas de la aprobación por la entidad pública (siempre que la cesionaria reuniera las circunstancias económicas exigibles, a las que atiende la resolución de 13 de octubre de 2009), por precio muy superior al permitido, límite que se debe precisamente a emplearse fondos públicos destinados a satisfacer necesidades de quienes se encuentran en situación económica que les dificultan el acceso a una vivienda. La pretensión de cobrar ese precio no es lícita y no puede merecer el amparo de los tribunales. Aplicando los argumentos de la STS núm. 710/2011, de 7 de octubre (en la transmisión de un estanco "en cuanto la ley lo permita"), la contravención de normas imperativas o prohibitivas administrativas acarrea la sanción de nulidad y justificaría la nulidad del negocio por causa torpe apreciable de oficio (STS núm. 265/2013, de 24 de abril), que al ser conocido por ambos contratantes, quienes elaboraron dos documentos con la intención de encubrir la ilegalidad, impediría reclamar al otro el cumplimiento ni la devolución de lo entregado, tal como establece el artículo 1306.1^a del Código Civil. Por su parte, la jurisprudencia invocada en la STS 710/2011 considera nulo el precio del arrendamiento de viviendas de protección oficial en cuanto excede al autorizado. En cualquier caso, como lo entregado por la demandada supera los 40.000 euros consignados en el documento que sirvió de base a la autorización administrativa no cabe condenar al pago de cantidad alguna ni a obtener un préstamo con tal fin».

14.º-Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandante el presente recurso de casación.

SEGUNDO.- Los motivos del recurso de casación

El motivo primero se formula, al amparo del artículo 477.2.3.^º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) por infracción del art. 609 del Código Civil, en relación con el art. 1461 del referido texto legal, y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa al contrato de compraventa con acceso diferido a la propiedad.

El motivo segundo, al amparo del art. 477.2.3.^º de la LEC, por infracción de los arts. 6, 1303 del Código Civil y jurisprudencia del Tribunal Supremo, concerniente a la validez civil de los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial con sobreprecio.

En su escrito de oposición al recurso, la parte demandada sostiene que el primer motivo se basa en la aplicación de una normativa de derecho administrativo con fundamento en la cual no cabe articular un recurso de casación; y, con respecto al segundo motivo, que pretende una nueva valoración probatoria improcedente en un recurso como el interpuesto por la demandante.

Ninguno de estos óbices formales puede prosperar. El primero, dado que el recurso se fundamenta en la infracción de normas de derecho material o sustantivo; y el segundo, toda vez que el recurso no prescinde de los hechos declarados probados por la audiencia, sino que los valora jurídicamente mediante la cita de la jurisprudencia de esta sala con respecto al sobreprecio en la transmisión de las viviendas de protección oficial, que considera aplicable al caso.

La íntima conexión existente entre ambos motivos conduce a su tratamiento conjunto, pues su finalidad no es otra que el reconocimiento de la eficacia civil de los negocios jurídicos concertados por las partes, sin perjuicio de sus repercusiones administrativas sancionadoras si hubiera lugar a ellas.

TERCERO.- Decisión de los motivos del recurso de casación



La sentencia recurrida dictada por la audiencia cuestiona la validez de los contratos suscritos el 1 de octubre de 2008, lo que realmente no hacen las partes litigantes, que solo discuten sobre si se ha pagado el precio concertado por la transmisión de la vivienda, pues mientras que, según la tesis de la parte actora, este se encuentra pendiente al no haberse abonado la integridad de lo pactado por tal concepto, desde el punto de vista de la demandada se encuentra totalmente liquidado al haberse satisfecho los 90.000 euros objeto de la cesión del piso.

En el presente caso, la demandante transmitió a la demandada su posesión, en concepto de cesionaria, de una vivienda de protección oficial, sometida a un régimen de acceso diferido a la propiedad, al que se refiere el art. 132 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

A este tipo contractual especial, asimilable a una compraventa con reserva de dominio, se refiere la STS 909/1991, de 10 de diciembre, cuando señala que:

«Ya se configure el instituto de acceso diferido a la propiedad que en materia de viviendas de Protección Oficial, regula el Reglamento de 24 de julio de 1968, como un supuesto de aplicación de pactum reservati domini, puesto que el art. 132 del Reglamento citado lo delimita como contrato por el que "se transmite al cesionario la posesión de la vivienda conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que está obligado", ya se entienda que es éste un contrato de naturaleza sui generis que tiene la finalidad principal de servir de título para la adquisición de la propiedad de la vivienda, es manifiesto que la titularidad dominical del comprador no se produce hasta la terminación del plazo establecido por las partes para el abono del precio en los términos convenidos y reglamentario otorgamiento de la escritura de pago, necesaria según el art. 135 del repetido Reglamento, permaneciendo entre tanto como dueño de la vivienda el vendedor con la limitación de no transferir a otros la propiedad que todavía, no ostenta el comprador, al que únicamente se le ha hecho entrega de la casa para su utilización y título de adquisición diferida, de modo que no le pertenece en dominio hasta que por aquel pago se consume el contrato según la normativa expuesta y la doctrina de este Tribunal de que son muestra las Sentencias de 15 de marzo de 1934 y 10 de junio de 1958 que, referidas a la naturaleza y efectos del factum reservati domini, son, en esencia, de aplicación al caso».

De igual forma, la STS 372/1993, de 7 de abril, lo califica como «contrato complejo y atípico de los denominados de acceso diferido a la propiedad» y lo asimila a un contrato de compraventa con reserva de dominio.

Realmente, sin necesidad de entrar en la cuestión concerniente a si la compraventa en el derecho español comprende la obligación de transmitir la propiedad, que además se hizo efectiva pues la demandada devino en propietaria de la vivienda litigiosa y titular registral de la misma, nos encontramos ante una cesión de contrato que fue expresamente aceptada por la Administración, primero mediante resolución administrativa firme, y, posteriormente, mediante el otorgamiento de escritura de compraventa a favor de la demandada, con lo que esta adquirió la propiedad del inmueble cuya titularidad posesoria disfrutaba previamente la demandante D.^a Adela, con expectativas legales ciertas de adquirir su dominio, posición jurídica que decidió transmitir a la demandada por medio de los contratos de 1 de octubre de 2008.

Sobre la cesión del contrato y sus requisitos, la STS 581/2023, de 20 de abril, y las citadas en ellas, son aplicables al supuesto litigioso dado que, en este caso, se cedió un contrato vivo, cuyas prestaciones no se habían cumplido íntegramente, que fue aceptado por la otra parte contratante, es decir por la Administración. En efecto, como señala la STS 126/2004, de 19 de febrero: «la jurisprudencia admite que pueda cada una de las partes contratantes hacerse sustituir por un tercero en las relaciones derivadas de un contrato con prestaciones sinalagmáticas», siempre que se cumplan dos condiciones: (i) «si éstas [las prestaciones] no han sido todavía cumplidas», y (ii) «que la otra parte lo consienta».

En la sentencia 58/2013, de 25 de febrero, precisamos la razón de ser de la cesión del contrato, al señalar que:

«[I]a base del negocio de la cesión de contrato (STS de 20 de noviembre de 2012, núm. 647/2012) se proyecta sobre el propósito común de las partes de transmitir al cesionario el contenido contractual de la relación negocial del cedente a los efectos de subrogarle en su misma posición contractual, de forma unitaria e íntegra, en el entramado de derechos y obligaciones dimanantes del contrato cedido». Y la consecuencia que provoca el alcance de esos efectos, puestos en relación con el principio de relatividad de los contratos, es la exigencia del consentimiento del deudor cedido en el caso de la cesión del contrato: «a diferencia de la cesión de crédito, por aplicación de la regla de la eficacia relativa de los contratos, la cesión de contrato requiere del consentimiento del promitente cedido, cuestión que puede venir causalizada en el mismo contrato cedido, o realizarse posteriormente mediante el correspondiente negocio de aceptación de la cesión de contrato proyectada».



En definitiva, los negocios jurídicos, objeto del proceso, posibilitaron el efecto traslativo del dominio que se prolonga en el tiempo desde hace más de 16 años, con lo que se consumó la finalidad perseguida por las partes refrendada por la Administración, que autorizó expresamente la cesión de los derechos de D.^a Adela a D.^a Ofelia , y otorgó escritura pública de compraventa a favor de éste última.

La sentencia de la audiencia considera que el negocio jurídico litigioso infringe normas imperativas o prohibitivas de naturaleza administrativa, constitutivas de causa torpe apreciable de oficio de las que eran conscientes ambas partes, que actuaron de acuerdo para encubrir la ilegalidad de la cesión, con lo que sería de aplicación el art. 1306.1 CC, pero lo cierto es que la cesión del contrato fue admitida por la Administración, por aplicación de los arts. 1203 y 1255 CC, que no apreció ilicitud en tal negocio jurídico, al concurrir en la demandada los requisitos para acceder a una vivienda social y haberlos cedido quien era titular de ellos. Una cesión de tal clase, por sí misma, no tiene que ser ilícita.

Además, sostiene el tribunal provincial, que lo entregado por la demandada supera los 40.000 euros consignados en el documento, que sirvió de base a la autorización administrativa, por lo que no cabe condenar al pago de cantidad alguna, ni por lo tanto a la demandada a obtener un préstamo a tal fin.

Sin embargo, como hemos señalado en la STS 1348/2007, de 12 de diciembre, para los casos de venta de viviendas de protección oficial por precio superior al autorizado que:

«Es doctrina reiterada y consolidada de esta Sala, que los contratos de compraventa de Viviendas de Protección Oficial, en los que las partes fijan libremente un precio superior al oficial no son nulos, puesto que tal sanción de nulidad, no aparece prevista en la legislación específica de este tipo de viviendas, siendo la existencia de sobreprecio, únicamente determinante de sanciones administrativas y pérdida de beneficios; del mismo modo, no es procedente, dice reiterada Jurisprudencia, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades - Sentencias de 19 de noviembre de 2.002, y 16 de julio de 2.001, en la que se cita las Sentencias de esta Sala de 3 de septiembre y 14 de octubre de 1.992, 4 de junio y 16 de diciembre de 1.993, de 21 de febrero y 4 de mayo de 1.994, 11 de julio de 1.995, 15 de marzo y 21 de noviembre de 1.996, 4 de febrero de 1.998, y 27 de marzo, 14 de junio y 6 de noviembre de 2.000».

Distinto es el caso de los arrendamientos de las viviendas de protección oficial, pues con respecto a dichos contratos la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 regula su régimen jurídico específico en la Disposición Transitoria Quinta y en la Disposición Adicional Primera; y así mientras que aquella se ocupa de los arrendamientos de tal clase subsistentes a la entrada en vigor de la ley, señalando que «continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación», la segunda de las precitadas normas, en su apartado quinto, establece que:

«5. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial».

Precepto que fue aplicado, como no podía ser de otra forma, por la STS 337/2009, de 14 de mayo, al existir una concreta cobertura legal al respecto:

«En la actualidad la Disposición Adicional Primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 establece un régimen especial para los arrendamientos de viviendas de protección oficial como una suerte de excepción a los demás contratos sujetos a su regulación, en el que se incluye, entre otras, una regla de duración del régimen legal de estas viviendas y otra de nulidad civil de los contratos que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable. No se puede poner en duda, por tanto, que esa Disposición Adicional es una fuente normativa que va a afectar a cualquier contrato con independencia de la fecha de su calificación, incluso a los anteriores a los que la jurisprudencia daba cobertura [...] La cláusula es nula y obliga a las partes a acomodar la renta a las previsiones contenidas en la propia Disposición Adicional, con devolución de lo pagado en exceso, salvo para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la ley a los que esta nulidad sobrevenida impide reclamar lo pagado con exceso, pero no adaptar la renta pactada a las previsiones establecidas en cada caso hasta ese momento; doctrina que establece esta Sala en virtud del recurso formulado».

Por todo ello, bajo el régimen normativo por el que se rigió este proceso, y sin perjuicio de la existencia de normas legales posteriores que impusieran otras consecuencias jurídicas a supuestos de tal clase, no invocadas por las partes como fundamento del recurso, este debe ser estimado.

No impide lo resuelto, la doctrina de las sentencias citadas por la audiencia. En efecto, la STS 710/2011, de 7 de octubre, no guarda identidad de razón con el caso presente, dado que versaba sobre un contrato de transmisión de una empresa mercantil con tráfico de ultramarinos y de estanco de tabacos, que constituye su actividad principal, cuya enajenación estaba sometida a una normativa especial que exigía una autorización



previa siempre que se transmita a personas que reúnan determinados requisitos y relaciones parentales con el transmitente, lo que no ocurre, en este caso, en el que se contó con autorización administrativa expresa de la cesión de los derechos de acceso diferido a la propiedad de la vivienda de protección oficial.

Por su parte, la STS 265/2013, de 24 de abril, confirmó la nulidad de pleno derecho por simulación absoluta de la transmisión de una finca y unas participaciones sociales, ya que estas operaciones fueron realizadas con el propósito de defraudar a la Hacienda Pública, supuesto que tampoco guarda relación con el litigio que ahora nos ocupa, pues en este la cesión de derechos no es cuestionada y fue autorizada mediante resolución administrativa firme.

Además, la simulación absoluta exige la existencia de un acuerdo simulatorio entre los contratantes para crear la apariencia de un negocio jurídico ficticio y, por lo tanto, inexistente (SSTS 1252/2025, de 16 de septiembre, con cita de la 77/2020, de 4 de febrero, y ésta, a su vez, de la 34/2012, de 27 de enero, y más recientemente 1528/2025, de 30 de octubre, entre otras), supuesto que obviamente no concurre, en el presente caso, en que las partes querían se llevara a efecto la cesión de los derechos de adquisición diferida sobre una concreta vivienda cuya posesión se transmitió; cuestión distinta es que pactaran se llevara a efecto a un precio superior al legal, lo que se ocultó a la Administración, que autorizó dicha cesión al reunir la cesionaria los requisitos legales para la adjudicación de una vivienda de tal clase, lo que no conforma un caso de simulación absoluta.

Por todo ello, el recurso de casación debe ser estimado.

CUARTO.- Asunción de la instancia

En este caso, ambas partes, como señala la audiencia, eran perfectamente conscientes de que el objeto del contrato era una vivienda de protección oficial y que el precio pactado era superior al establecido, aun así suscribieron conscientemente el contrato.

Para ello, hicieron constar, en uno de los documentos privados suscritos el 1 de octubre de 2008, que el precio de la transmisión era de 40.000 euros por el que se daba carta de pago; pero firmaron otro de la misma fecha en que señalaron que el precio de la enajenación era el de 90.000 euros, y en el que se reconocía, además, haber percibido la vendedora a cuenta 7.200 euros -hecho no controvertido-, y el resto 82.800 euros se pagaría al otorgarse la escritura pública de compraventa.

Uno de los contratos de 1 de octubre de 2008 -el de 40.000 euros- fue por el que se liquidó el impuesto de transmisiones patrimoniales y el que se alegó ante la Administración para que autorizara la cesión del contrato a favor de la demandada, como así efectivamente se aprobó, lo que determinó el otorgamiento de la escritura pública a su favor, una vez comprobado que D.^a Ofelia reunía los requisitos establecidos en la ley para disfrutar de una vivienda de tal clase.

Es evidente, por ello, que el contrato regulador de las verdaderas relaciones convencionales pactadas por las litigantes es el formalizado en el documento privado en el que figura un precio de 90.000 euros, y que no contiene la carta de pago de los 40.000 euros, que sí se incluyó en el otro contrato de 1 de octubre de 2008, a los únicos efectos de encubrir la operación jurídica llevada a efecto, y conseguir, de esta forma, la finalidad pretendida por las partes del cambio de titularidad del acceso diferido a la propiedad a favor de D.^a Ofelia , puesto que, como bien señala el juzgado, fácil le sería a esta última, que tantos inconvenientes contó para obtener la financiación del resto del precio pactado (82.800 euros) justificar de qué manera obtuvo los 40.000 euros, que sostiene abonados en mano en el título privado artificiosamente creado por las partes.

Es por ello que, al haberse pactado que la demandada se hacía cargo de las cantidades pendientes de abono a la administración y del impuesto de transmisiones, la demanda debe estimarse en la cantidad de 43.911,87 euros (90.000 euros - 7.200 euros pagados al firmar el contrato de 1 de octubre de 2008 - 38.888,13 euros, que la audiencia considera abonados por la compradora en la cuenta indicada por la vendedora D.^a Adela).

No cabe condenar a la demandada a obtener la financiación para abonar dicha suma de dinero, dado que conseguirla no depende de su voluntad, sino de la concesión de un préstamo para financiar tal pago que se encuentra condicionada a la conformidad de un tercero, como es una entidad financiera que estuviera dispuesta a asumir tal riesgo. Incluso, la propia compradora recurrida sostuvo la imposibilidad de obtener dicha financiación pese a los esfuerzos realizados al respecto. Por otra parte, un pronunciamiento de tal clase carecería de eficacia, puesto que no se instó la condena de ninguna entidad bancaria a asumir una operación económica de tal naturaleza. Todo ello, sin perjuicio de que, por sí misma, la demandada obtuviera dicha financiación en las circunstancias actualmente concurrentes.

Tampoco podemos condenar a la demandada a abonar a la parte actora la cantidad de 62.166,31 euros, que pretende en su impugnación al recurso de apelación, toda vez que, en el contrato suscrito de 1 de octubre de 2008, nada consta con respecto a una supuesta obligación de la compradora de subrogarse en



ningún préstamo con garantía hipotecaria, sino que pagaría el precio restante de los 82.800 euros mediante la obtención de financiación propia al otorgarse la escritura de compraventa. Tampoco, se demostró que aquel préstamo, calificado como de consumo y otorgado por 84.000 euros, tuviera conexión con la adquisición de la vivienda por parte de D.^a Adela , que no figura en dicho contrato como deudora. Cuestión distinta es que se admitiera que D.^a Ofelia hiciera ingresos en la cuenta anudada a la amortización de tal préstamo como medio para cumplir lo pactado en el contrato de 1 de octubre de 2008, en virtud de las específicas relaciones que pudieran existir entre la demandante y prestatarios.

Como resulta del fundamento de derecho primero de la sentencia del tribunal provincial es firme el pronunciamiento desestimatorio de la acción deducida por los padres de la vendedora D.^a Adela , los cuales no fueron parte en el contrato objeto del presente litigio, y, por ende, carecen de legitimación activa para postular la condena de la demandada, en su condición de compradora, que no asumió con dichos demandantes ninguna obligación convencional, sin perjuicio de las relaciones existentes entre D. Alvaro y D.^a Fátima con su propia hija, que discurren el margen de este proceso.

En cualquier caso, los presentes hechos se pondrán en conocimiento de la Administración a los efectos oportunos y aplicación, en su caso, de la legislación administrativa sancionadora a que hubiera lugar.

QUINTO.- Costas y depósito

La estimación del recurso de casación conduce a que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas procesales (art. 398 LEC).

La estimación parcial de la demanda conduce a idénticas consecuencias jurídicas sobre las costas (art. 394 LEC).

La desestimación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada determina la imposición de costas (art. 398 LEC) y la estimación parcial de la impugnación formulada por la parte demandante conlleva no se haga especial condena en costas (art. 398 LEC).

En cuanto al depósito constituido para recurrir es de aplicación la disposición adicional 15.^a, apartados 8 y 9, de la LOPJ.

F A L L O

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

1.^º-Estimar parcialmente el recurso de casación interpuesto por D.^a Adela contra la sentencia 179/2020, de 5 de marzo, dictada por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Huelva, sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

2.^º-Casamos dicha sentencia y, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por D.^a Ofelia contra la sentencia 211/2019, de 17 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.^º 2 de Huelva, en los autos de juicio ordinario 332/2018, y con estimación en parte de la impugnación formulada por D.^a Adela , debemos condenar y condenamos a D.^a Ofelia a abonar a la demandante D.^a Adela la cantidad de 43.911,87 euros, con los intereses del art. 576 LEC desde la fecha de la sentencia de primera de instancia.

3.^º-No hacer expresa imposición de las costas causadas en primera instancia, ni las concernientes a la impugnación formulada por D.^a Adela , así como imponer a D.^a Ofelia las costas de su recurso de apelación.

4.^º-Se acuerda devolver a la demandante los depósitos constituidos para recurrir y decretar la pérdida del constituido para apelar por D.^a Ofelia .

5.^º-Remítase por el juzgado copia de la presente sentencia a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Huelva, por si fuera procedente la adopción de alguna medida sancionadora por la actuación de las partes litigantes.

Líbrese 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.