

Compra de viviendas sobre plano: para poder ejecutar el aval, el supremo exige adquisición para uso propio residencial

Wohnungskauf zum bauzeitpunkt: für die geltendmachung der bürgschaft verlangt der oberste gerichtshof den erwerb für eigene wohnzwecke



La Sentencia del Tribunal Supremo 2078/2026, de 11 de mayo, matiza que la protección de la Ley 57/1968 no cubre cualquier compra de vivienda, sino solo aquellas adquisiciones destinadas a domicilio o residencia personal.

Comprar una vivienda sobre plano sigue siendo una práctica muy frecuente. Apartamentos en urbanizaciones, promociones junto al mar, viviendas vacacionales o complejos residenciales atraen tanto a quienes buscan una segunda residencia, como a quienes ven en el ladrillo una oportunidad de inversión, bien apostando por un incremento del precio, bien dedicando la vivienda al alquiler (vacacional), o bien una combinación de las dos.

Precisamente por ello, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo núm. 2078/2026, de 11 de mayo (res. 722/2026), tiene especial interés para compradores, promotores, entidades financieras y operadores inmobiliarios. La resolución analiza hasta dónde llega la protección de la Ley 57/1968, de 27 de julio, la norma que obliga a garantizar mediante aval o seguro la devolución de las cantidades entregadas a cuenta cuando una vivienda en construcción no llega a entregarse.

Tradicionalmente, esta ley se ha interpretado con un marcado carácter protector. Si el comprador entregaba dinero para una vivienda sobre plano y la promoción fracasaba, lo habitual era reclamar la devolución de esas

Das Urteil des Obersten Gerichtshofs 2078/2026 vom 11. Mai stellt klar, dass der Schutz des Gesetzes 57/1968 nicht jeden Kauf einer Immobilie abdeckt, sondern nur solche Erwerbe, die als Wohnsitz oder persönlicher Wohnsitz bestimmt sind.

Der Kauf einer Immobilie im Bauzustand ist nach wie vor eine sehr verbreitete Praxis. Wohnungen in Wohnanlagen, Bauprojekte am Meer, Ferienwohnungen oder Wohnkomplexe ziehen sowohl diejenigen an, die einen Zweitwohnsitz suchen, als auch diejenigen, die in Immobilien eine Investitionsmöglichkeit sehen, sei es durch die Erwartung einer Preissteigerung, durch die Vermietung (als Ferienwohnung) oder durch eine Kombination aus beidem.

Genau aus diesem Grund ist das jüngste Urteil des Obersten Gerichtshofs Nr. 2078/2026 vom 11. Mai (Res. 722/2026) für Käufer, Bauträger, Finanzinstitute und Immobilienmakler von besonderem Interesse. Das Urteil analysiert, wie weit der Schutz des Gesetzes 57/1968 vom 27. Juli reicht, jener Vorschrift, die vorschreibt, die Rückzahlung von geleisteten Anzahlungen durch eine Bürgschaft oder Versicherung zu gewährleisten, wenn eine im Bau befindliche Immobilie nicht übergeben wird.

cantidades frente al promotor o, en determinados casos, frente a la entidad avalista. Sin embargo, el Tribunal Supremo introduce ahora un matiz importante: esa protección no se aplica de forma automática a cualquier comprador.

La clave está en la finalidad de la compra: para que esta ley opere, la vivienda debe haberse adquirido con una finalidad residencial, es decir, para vivir en ella, utilizarla como vivienda familiar, segunda residencia o residencia vacacional propia.

La sentencia se refiere al fallido desarrollo inmobiliario “Trampolín Hills Golf Resort” en la localidad de Campos del Río (Región de Murcia). Los compradores habían entregado cantidades a cuenta por viviendas que finalmente no llegaron a construirse, y reclamaban su devolución a la entidad bancaria avalista. El escenario, por tanto, era el de muchas promociones frustradas: compradores afectados, viviendas no entregadas y dinero anticipado.

La cuestión decisiva fue determinar si todas esas compras estaban protegidas por la Ley. El banco alegó que algunas operaciones presentaban indicios de finalidad inversora. Entre esos indicios se encontraban compras realizadas conjuntamente por personas sin vínculo familiar, compradores que ya tenían otras viviendas, domicilios alejados del inmueble adquirido y cláusulas contractuales que permitían ceder la posición de comprador a terceros.

El Tribunal Supremo no afirma que esos datos, por separado, sean siempre suficientes para negar la protección legal. Pero sí entiende que, analizados en conjunto, pueden revelar que la compra no tenía una verdadera finalidad residencial.

Este punto es especialmente relevante para las compras de viviendas en zonas turísticas o de alta demanda de alquiler, donde una vivienda puede comprarse para fines distintos: vivir todo el año, pasar temporadas, jubilarse, disfrutar de

Traditionell wurde dieses Gesetz mit einem ausgeprägten Schutzcharakter ausgelegt. Wenn der Käufer Geld für eine Immobilie im Bauvorhaben gezahlt hatte und das Projekt scheiterte, war es üblich, die Rückzahlung dieser Beträge vom Bauträger oder in bestimmten Fällen vom Bürgen zu fordern. Der Oberste Gerichtshof führt nun jedoch eine wichtige Nuance ein: Dieser Schutz gilt nicht automatisch für jeden Käufer.

Der entscheidende Punkt ist der Zweck des Kaufs: Damit dieses Gesetz greift, muss die Immobilie zu Wohnzwecken erworben worden sein, d. h. um darin zu wohnen, sie als Familienwohnsitz, Zweitwohnsitz oder eigenen Ferienwohnsitz zu nutzen.

Das Urteil bezieht sich auf das gescheiterte Immobilienprojekt „Trampolín Hills Golf Resort“ in der Ortschaft Campos del Río (Region Murcia). Die Käufer hatten Anzahlungen für Wohnungen geleistet, die letztendlich nie gebaut wurden, und forderten deren Rückerstattung von der bürgenden Bank. Das Szenario entsprach somit dem vieler gescheiterter Bauprojekte: betroffene Käufer, nicht übergebene Wohnungen und geleistete Vorauszahlungen.

Die entscheidende Frage war, ob all diese Käufe durch das Gesetz geschützt waren. Die Bank machte geltend, dass einige Transaktionen Anzeichen für eine Anlageabsicht aufwiesen. Zu diesen Anzeichen gehörten gemeinsam getätigte Käufe durch Personen ohne familiäre Verbindung, Käufer, die bereits andere Wohnungen besaßen, Wohnsitze fernab der erworbenen Immobilie sowie Vertragsklauseln, die eine Übertragung der Käuferposition an Dritte ermöglichten.

Der Oberste Gerichtshof stellt nicht fest, dass diese Angaben für sich genommen immer ausreichen, um den Rechtsschutz zu verweigern. Er geht jedoch davon aus, dass sie in ihrer Gesamtheit betrachtet

vacaciones, alquilarla, revenderla o diversificar patrimonio. La sentencia no excluye que una segunda residencia o una vivienda vacacional pueda quedar protegida. Al contrario, puede estarlo. Pero exige que esa finalidad se explique y se pueda acreditar razonablemente.

El Supremo, por tanto, eleva el nivel de prueba. Cuando existen serios indicios de que la compra pudo responder a una finalidad inversora, corresponde al comprador justificar que la vivienda se adquiere realmente para un uso personal. Se debe poder explicar y probar de forma coherente y consistente por qué se eligió esa vivienda, qué relación tenía el comprador con la zona, cómo encajaba la adquisición con su situación familiar, laboral o personal, y por qué no se trataba de una mera inversión.

La sentencia también destaca la importancia de valorar cada caso individualmente. No todos los compradores quedan en la misma posición. La Sala distingue entre unos y otros, y solo excluye de la protección legal a aquellos respecto de los cuales la finalidad residencial no quedó suficientemente acreditada.

La consecuencia práctica es fundamental para todos los intervinientes: quien compre sobre plano y quiera beneficiarse del régimen de garantías de la Ley 57/1968 debe poder demostrar que su adquisición tenía un destino residencial real.

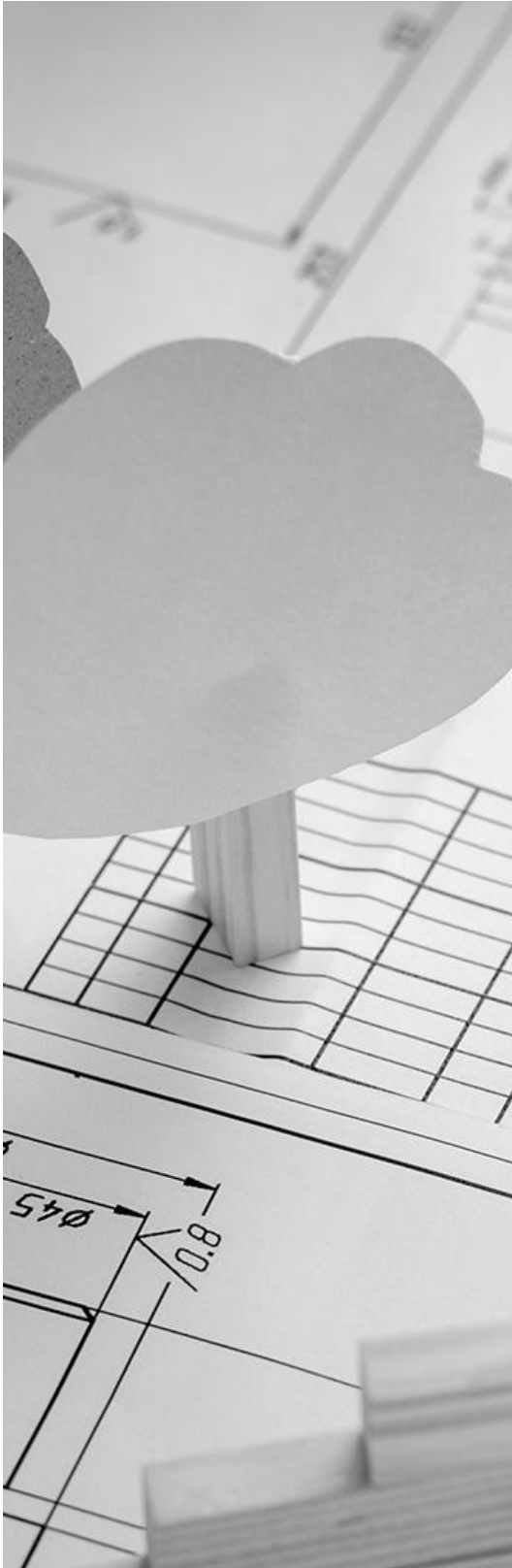
En definitiva, la STS 722/2026 no elimina la protección de los compradores de vivienda sobre plano, pero sí la delimita con mayor rigor. La Ley 57/1968 sigue siendo un instrumento esencial para proteger a quienes entregan dinero por una vivienda que no se construye. Pero el Supremo recuerda que no fue concebida para cubrir operaciones puramente inversoras.

darauf hindeuten können, dass der Kauf keinen echten Wohnzweck hatte.

Dieser Punkt ist besonders relevant für den Kauf von Immobilien in touristischen Gebieten oder in Regionen mit hoher Mietnachfrage, wo eine Immobilie für verschiedene Zwecke erworben werden kann: zum ganzjährigen Wohnen, für zeitweilige Aufenthalte, für den Ruhestand, zur Urlaubsgestaltung, zur Vermietung, zum Weiterverkauf oder zur Vermögensdiversifizierung. Das Urteil schließt nicht aus, dass eine Zweitwohnung oder eine Ferienwohnung geschützt sein kann. Im Gegenteil, dies kann der Fall sein. Es verlangt jedoch, dass dieser Zweck erläutert und hinreichend nachgewiesen werden kann.

Der Oberste Gerichtshof erhöht somit die Beweisanforderungen. Wenn ernsthafte Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Kauf einem Investitionszweck dienen könnte, obliegt es dem Käufer, zu begründen, dass die Wohnung tatsächlich für den persönlichen Gebrauch erworben wurde. Es muss schlüssig und konsistent erklärt und nachgewiesen werden können, warum diese Immobilie ausgewählt wurde, welche Beziehung der Käufer zu der Gegend hatte, wie der Erwerb zu seiner familiären, beruflichen oder persönlichen Situation passte und warum es sich nicht um eine reine Investition handelte.

Das Urteil unterstreicht zudem die Bedeutung einer individuellen Beurteilung jedes Einzelfalls. Nicht alle Käufer befinden sich in derselben Lage. Die Kammer unterscheidet zwischen den einzelnen Fällen und schließt nur diejenigen vom Rechtsschutz aus, bei denen der Wohnzweck nicht hinreichend nachgewiesen wurde.



Die praktische Konsequenz ist für alle Beteiligten von grundlegender Bedeutung: Wer eine Immobilie vom Plan weg kauft und von den Garantien des Gesetzes 57/1968 profitieren möchte, muss nachweisen können, dass sein Erwerb tatsächlich Wohnzwecken diene.

Letztendlich hebt das Urteil STS 722/2026 den Schutz für Käufer von Immobilien vom Plan weg nicht auf, sondern grenzt ihn strenger ein. Das Gesetz 57/1968 bleibt ein wesentliches Instrument zum Schutz derjenigen, die Geld für eine Immobilie zahlen, die nicht gebaut wird. Der Oberste Gerichtshof erinnert jedoch daran, dass es nicht dazu gedacht war, reine Investitionsgeschäfte abzudecken.

Contacto / Kontakt



Fernando Lozano
Partner | Andersen
fernando.lozano@es.andersen.com



Evangelina Rodríguez
Senior Lawyer | Andersen
evangelina.rodriquez@es.andersen.com