

2591

**OPOSICIÓN A TERCERO CAMBIARIO
DE EXCEPCIONES CAUSALES AJENAS**

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE ABRIL DE 2014
(RJ 2014, 3044).**

PABLO LUIS NÚÑEZ LOZANO

Profesor Titular de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil 97
Enero-Abril 2015
Págs. 153 a 161

RESUMEN Y OBJETO: Falta de concurrencia en la adquisición de las letras de cambio descontadas de condición alguna para la eficaz oposición frente al ejercicio de la acción cambiaria de excepciones causales ajenas en virtud de la cláusula de la *exceptio doli*.

PALABRAS CLAVE: Pago anticipado de parte del precio de inmueble proyectado, aceptación pro solvendo de letras de cambio, descuento cambiario, juicio cambiario, tercer tenedor de títulos cambiarios, excepciones causales.

ABSTRACT: Lack of concurrence of condition in acquisitions of discounted bills of exchange, for the effective opposition in front of the exercise of exchange action of alien causal exceptions under the *exceptio doli* clause.

KEYWORDS: Advance payment of a portion of the total price for a planned building, acceptance pro solvendo of bills of exchange, bill of exchange discounting, exchange trial, third holder of exchange titles, causal exceptions.

PARTES: BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., contra ALIMENTACIÓN VERNE-DA, S.L. redenominada ALIVER BCN, S.L. (recurrente).

PONENTE: Excmo. Sr. Sebastián Sastre Papiol.



FALLO: Desestimación del recurso de casación.

DISPOSICIONES LEGALES APLICADAS: Arts. 20 y 67 de la Ley 16/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque. Art. 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

DOCTRINA

Las obligaciones legales impuestas al vendedor de inmueble no construido que perciba anticipadamente cantidades a cuenta del precio no constituyen óbice para la circulación cambiaria de los títulos entregados para su pago.

HECHOS

Una sociedad de responsabilidad limitada compra a una sociedad anónima un bien inmueble aún no construido. El contrato de compraventa se formaliza en documento privado el 26 de octubre de 2005. El precio, de cerca de seiscientos mil euros, corresponde en concreto a un piso y plaza de aparcamiento. Para el pago de parte del precio la parte debida hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa y conforme a un calendario de pagos periódicos la compradora acepta treinta y siete letras de cambio libradas por la vendedora. La vendedora constituye a la compradora en asegurada en virtud de un contrato de seguro de caución celebrado al efecto de garantizar la devolución en su caso de las cantidades percibidas anticipadamente a cuenta del precio.

En noviembre de 2006 la vendedora y libradora de las letras de cambio aceptadas por la compradora las descuenta se sobrentiende que algunas de ellas, en cualquier caso las no vencidas y en consecuencia las entrega al banco que así deviene su tomador.

Resulta denegado el pago de cuatro letras de cambio, vencidas consecutivamente de agosto a noviembre de 2008.

En octubre de 2008 la compradora requiere por conducto notarial a la vendedora para la entrega del inmueble con ofrecimiento de pago de la parte pendiente del precio.

En septiembre de 2009, por cierto habiendo llegado nueve meses antes el término del plazo establecido para la no realizada entrega del inmueble objeto de la compraventa, el tenedor de las letras de cambio impagadas, o sea el banco su tomador en virtud del descuento, presenta demanda de juicio cambiario contra la aceptante, o sea la compradora, la cual interpone en contradicción demanda de oposición. En el fallo de esta primera instancia se estima íntegramente la demanda de oposición y se desestima íntegramente la demanda de juicio cambiario.



El recurso de apelación interpuesto por el banco demandante, al que se opone la sociedad demandada, resulta estimado y la sentencia apelada resulta revocada, y en consecuencia se desestima la demanda de oposición.

La sociedad demandada interpone recurso de casación, al que se opone el banco demandante, recurso que funda en el interés casacional de su resolución (artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con un único motivo: «Apartado 2º del artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas». Habiendo sido nombrado ponente el Excmo. Sr. Rafael Sarazá Jimena, disconforme con el voto de la mayoría, declina redactar la resolución, finalmente redactada por el Excmo. Sr. Sebastián Sastre Papiol. La sentencia, desestimatoria del recurso de casación, cuenta con el voto particular del Magistrado inicialmente designado ponente, voto particular al que se adhiere el Excmo. Sr. Ignacio Sancho Gargallo.

La absorción de la sociedad anónima vendedora, producida en el ínterin, se menciona en la sentencia comentada pero carece de relevancia. Asimismo se menciona en ella la declaración en concurso, antes del término del plazo establecido para la entrega del inmueble vendido, de la sociedad anónima sucesora de aquella en virtud de la absorción.

FUNDAMENTOS

Se transcriben los de Derecho segundo y tercero de la sentencia objeto de comentario:

SEGUNDO.—Formulación del único motivo del recurso.

El motivo del recurso de casación se encabeza con el siguiente enunciado: «Norma infringida: Apartado 2º del artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas».

El motivo se basa, resumidamente, en que la sentencia recurrida excluye al banco cesionario del crédito de la obligatoriedad de una norma imperativa como es la Ley 57/1968. Dado que conforme al art. 1 de esta ley el promotor de una vivienda en construcción debe percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una entidad bancaria o caja de ahorros, en la que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las vi-

vendas, no pueden ser destinadas al pago de otras obligaciones del promotor, como la deuda que MARTINSA FADESA mantiene frente a BANCO POPULAR o a otras finalidades como dotar de liquidez a la promotora. Al haberse instrumentalizado el pago de las entregas a cuenta mediante letras de cambio descontadas por el banco, se está obligando al comprador a pagar por algo que no le va a ser entregado, sin que pueda oponerlo al banco.

Finalmente, la recurrente alegaba la necesidad de unificación de la doctrina, puesto que frente a la tesis mantenida en la sentencia recurrida, otras sentencias de audiencia habían sostenido que el endoso de letras de cambio libradas para el pago de cantidades anticipadas era nulo de pleno derecho por vulnerar la Ley 57/1968.

Por último, afirmaba que dado que las cantidades entregadas a cuenta en contratos de compraventa de vivienda en construcción estaban afectas legalmente a dicha construcción, ni el

promotor ni el banco descontante pueden hacer uso de ellas, y el descuento de las letras o la cesión del derecho de crédito en cualquiera de sus modalidades vulnera la Ley 57/1968, lo que determina su nulidad de pleno derecho.

TERCERO.—Desestimación del motivo único de casación.

1. Los recurrentes consideran vulnerados por la sentencia recurrida tanto el art. 1 de la Ley 57/1968 como la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación al permitir que el banco tomador de la letra quede inmune frente a la excepción causal consistente en el incumplimiento del contrato de compraventa por falta de entrega de la vivienda.

Sin embargo, la propia previsión de la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, al prever que las cantidades anticipadas puedan abonarse no solo en efectivo sino también mediante el libramiento de efectos cambiarios, está admitiendo la posibilidad de que exista un tenedor cambiario frente a quien el aceptante, comprador de la vivienda sobre plano, no podrá oponer las excepciones causales que tenga contra el vendedor, librador de las letras, puesto que se trata de un título autónomo y abstracto frente al banco descontante, conforme al régimen de oponibilidad de las excepciones cambiarias previstas en los arts. 67 y 20 de la LCCh.

El carácter abstracto, y autónomo que la Ley Cambiaria y del Cheque confiere a las obligaciones cambiarias que se incorporan en la letra de cambio, y las excepciones oponibles por el deudor cambiario frente al tenedor de la misma, ha sido doctrina uniforme y consolidada de esta Sala, en SSTS núm. 1119/2003, de 20 de noviembre, núm. 366/2006, de 17 de abril, núm. 1201/2006, de 1 de diciembre de 2006, 130/2010, de 23 de marzo de 2010, entre otras.

Por tanto, no puede afirmarse que la emisión de efectos cambiarios para el pago de cantidades anticipadas en la compraventa de vi-

viendas en construcción que entren en el ámbito de la Ley 57/1968, de la que resulte la condición de tenedor cambiario un tercero ajeno al contrato de compraventa (en este caso el banco descontante) y la imposibilidad de oponer frente a este el incumplimiento del librador, vendedor de la vivienda, sean contrarios a las normas que los recurrentes consideran infringidas en sus recursos.

Lo que ocurre es que la entrega por el librador de las cambiales al banco descontante, convierte, a éste, como se ha dicho, en su legítimo tomador, en tercero cambiario, al que nuestro ordenamiento, como el de todos los ordenamientos europeos limitan el régimen de las excepciones oponibles al pago de la letra por los obligados cambiarios.

No puede invocarse la «*exceptio doli*» porque al Banco, al descontar las letras, no podía conocer que el contrato sería incumplido en el futuro, ni que la promotora incumpliría la prestación que sirvió de causa a la aceptación de las letras si no se ha probado ni lo uno ni lo otro. Baste examinar la cronología de los hechos acreditados en la instancia (libramiento/aceptación de las letras, descuento, concurso de acreedores del librador, resolución del contrato y ejecución cambiaria) para, sin mayores esfuerzos, colegir que el Banco descontante es total y absolutamente ajeno a la relación causal que dio origen a las letras aceptadas. Es, en suma, un tercero cambiario. Como ha señalado la STS núm. 1201/2006, de 1 de diciembre: «Frente al ejercicio de la acción cambiaria sigue diciendo la Sentencia de 17 de abril de 2006 sólo serán admisibles las excepciones enunciadas en el artículo 67 LCCh, como señala el mismo precepto en el párrafo III. Hay, así, un régimen único de excepciones, oponibles en el juicio ejecutivo y en el ordinario, que se enuncia genéricamente. Deben distinguirse las excepciones que traen causa del propio título (de sus propios vicios, vicisitudes o de las obligaciones asumidas por los firmantes), que son las cambiarias, de las extracambiarias, las cuales están fundadas en las relaciones personales que puedan mediar

entre el deudor demandado y el tenedor demandante, o entre aquél y el librado o los tenedores anteriores. Estas excepciones son las que aparecen reguladas en el artículo 67.1 y en el artículo 20 LCCh.

— Las excepciones cambiarias sólo pueden ser opuestas frente a determinados tenedores, en función de su respectiva naturaleza, y las extracambiarias, en principio, solamente pueden ser opuestas al demandante que haya sido parte en la relación personal sobre la que se funde la excepción de que se trate. No obstante, queda abierta la puerta a este tipo de excepciones por parte del deudor demandado frente al tenedor demandante cuando éste haya procedido en la adquisición de la letra a sabiendas del perjuicio del deudor (artículos 20 y 67 LCCh).

— [...] al tercero que no ha sido parte en el contrato causal sólo pueden afectarle las excepciones nacidas de éste si hubiere intervenido de alguna forma en el contrato subyacente, aunque sea de modo encubierto o en connivencia con las partes o confabulado con el librador o como testaferrero; pero, de no darse los supuestos a que se ha hecho alusión, la letra funciona como título causal en las relaciones entre librador y tomador, entre endosante y endosatario y entre librador y librado, y como título abstracto en las demás».

2. La obligación que impone la ley 57/1968 y la Ley de Ordenación de la Edificación de que las cantidades entregadas por el comprador a cuenta del precio de una vivienda en construcción sean depositadas en una cuenta especial, para que se destine únicamente a la construcción de la vivienda, no impide que si para estos pagos el comprador ha entregado letras de cambio, cuyo vencimiento está diferido en el tiempo, puedan descontarse para obtener liquidez. De otra forma, no tendría sentido que las cantidades anticipadas por los adquirentes en efectivo puedan ser dispuestas para las atenciones derivadas de la construcción, tal como reza el precepto reproducido (art. primero, Condición Primera de la Ley 57/1968), y la entrega de las cambiales aceptadas por los adquirentes no pudieran ser descontadas.

La financiación de la entidad promotora mediante el descuento de los efectos cambiarios aceptados por los compradores para el pago de las cantidades anticipadas es una actividad necesaria para la construcción de la vivienda, puesto que las empresas promotoras necesitan esa financiación para afrontarla, y el descuento de efectos bancarios es uno de los medios típicos de financiación empresarial. En consecuencia, permitir al tenedor legítimo del efecto cambiario ejercitar las correspondientes acciones contra el comprador de la vivienda, en tanto que obligado cambiario, no supone infracción del art. 1 de la Ley 57/1968 ni de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Será el dinero obtenido con el descuento el que tendrá que aplicarse a aquella cuenta especial, y el incumplimiento de esta obligación no afectará al banco descontante quien, si le han sido entregadas las letras para su descuento, tendrá derecho para dirigirse contra los obligados cambiarios al vencimiento de cada una de las letras, sin que pueda oponérseles las excepciones derivadas del incumplimiento de aquellas obligaciones del vendedor que le descontó las letras, según se ha analizado precedentemente.

Entre otras razones porque el Banco descontante puede no ser el depositario de las cuentas especiales ni concedente de las garantías a que se refiere la normativa invocada. Ni el banco tiene obligación de saber que estas concretas letras que le son entregadas para su descuento proceden de la venta de viviendas, pues, por lo general, el análisis del riesgo que realiza para aprobar la operación de descuento es del cliente, el descontatario, en este caso MARTINSA FADESA, dedicada al negocio inmobiliario, pero no sólo de promociones, sino entre otras, de adquisición de terrenos para la calificación y posterior venta a terceros, por lo que las letras descontadas bien pudieran proceder del precio aplazado de la enajenación de aquellos bienes, o de la ejecución de cualquier otra operación relacionada con el sector inmobiliario. Lo cierto e incontrovertido en la instancia es que el Banco ejecutante no intervino ni participó en



modo alguno en la relación jurídica subyacente que dio lugar a la creación y aceptación de las letras descontadas, y por tanto, al no haber sido interviniente en el contrato causal, ni de forma encubierta ni en connivencia con las partes, es un tercero cambiario, al que no cabe oponer las excepciones extracambiarías que contempla el art. 67.1 LCCH de acuerdo con consolidada doctrina de esta Sala, entre otras, SSTs de 20 de noviembre de 2003 y 1 de diciembre de 2006, y las citadas en el apartado 1 de este fundamento.

3. Si el banco descontante tuviera que conocer bajo riesgo de declarar nulo el descuento, el origen de las letras, y abstenerse de descontarlas, si no se cumplen obligaciones que derivan de normas que afectan a librador y a librado, paralizaría el tráfico, lo que resulta inacepta-

ble, pues, además de las razones objetivas anteriormente expuestas, supondría introducir en una operación tan arraigada como el descuento bancario, una excepción que tendría su fundamento en un relación subyacente entre librador y librado, que la normativa sectorial (Ley 57/1968 y Ley 38/1999) no exige, y sería contraria al régimen de oponibilidad al pago de la letra que establecen los arts. 20 y 67 LCCH, a la doctrina uniforme de esta Sala y, en general, una vulneración grave a los principios de abstracción y autonomía de las obligaciones cambiarias que presiden nuestro sistema cambiario, además de otros como son «la del fortalecimiento de la posición jurídica del acreedor y la pretensión de ser más rigurosa con el deudor» (STS núm. 1119/2003, de 20 de noviembre).

El motivo se desestima.

COMENTARIO

La glosa de la resolución judicial que reclama nuestra atención ha de comenzar con la mención del voto particular del Magistrado inicialmente designado ponente. Expresa éste su conformidad con el fallo desestimatorio del recurso de casación pero discrepa del razonamiento a él conducente en el sentir mayoritario de la Sala. En los fundamentos jurídicos de la sentencia no se hace cuestión de la aplicabilidad de las disposiciones de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. En el voto particular, por el contrario, se manifiesta que la circunstancia de no tener por finalidad la compra del inmueble su uso «como morada individual o familiar» la compradora es una sociedad mercantil sino la de «inversión» esto es una presunción porque no es la especulación el único propósito imaginable determina que no resulten aplicables dichas disposiciones. Y al efecto cita el contradictor la sentencia del Tribunal Supremo 706/2011, de 25 de octubre, sobre la adquisición de una pluralidad de inmuebles, doce apartamentos, por una persona física no «como morada individual o familiar, bien permanente o circunstancial, sino como inversión, lo que es contrario al espíritu de dicha ley, así como a su letra, al haber adquirido la vivienda para venderla y no como consumidor final». En la sentencia invocada en el voto particular también se hace referencia, al mismo efecto y con la misma conclusión, a la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, la cual «se refiere primordialmente a que la percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el cumplimiento del contrato de forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, e introduce la utilización de esta normativa a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las

que se realicen en régimen de comunidad o sociedad cooperativa, pero no es de aplicación al adquirente de viviendas que actúa como inversionista» (tercero de sus fundamentos).

En efecto, precisamente en el preámbulo de la Ley 57/1968 se proclama que la *occasio legis* era una situación de alarma social provocada por la reiteración de abusos por parte de quienes percibían anticipadamente cantidades a cuenta del precio, siendo frecuente que el consentimiento prestado para semejante modificación de la regla de la simultaneidad de las prestaciones estuviera motivado «por el estado de necesidad de alojamiento familiar». Y en el mismo lugar se anuncia que el instrumento de protección escogido para el remedio de aquello es «establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a cabo». Ya en la parte dispositiva de la Ley, del artículo primero resulta con nitidez que las obligaciones legales impuestas al vendedor de inmueble no construido que perciba anticipadamente cantidades a cuenta del precio nacen cuando se trate de «la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial» (la matización de que las viviendas no sean de protección especial se explica teniendo presente que las medidas de garantía establecidas en la Ley ya beneficiaban a los adquirentes de viviendas de protección oficial Decreto 9/1963, de 3 de enero, por el que se regula el período de cantidades a cuenta y la publicidad de venta de vivienda de protección estatal con anterioridad a la calificación definitiva). Sin necesidad de allegar ulteriores consideraciones podemos mostrar nuestro acuerdo con el criterio postulado en el voto particular, del que se deduce esto no queda suficientemente claro que tal criterio ha de valer aun en cuanto a la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, que el Tribunal Supremo en la sentencia invocada en el voto particular interpreta esto otro no es indiscutible en el mismo sentido.

Así pues, en los fundamentos jurídicos de la sentencia objeto de este comentario se da por sentado que la vendedora del inmueble se halla sometida a las obligaciones legales que impone la Ley 57/1968, a saber, la constitución de una garantía suficiente en favor del comprador contrato de seguro o aval bancario y la constitución de un depósito bancario en cuenta especial con las cantidades percibidas anticipadamente (artículo primero). Sea lo que fuere, lo cierto es que la sociedad vendedora del inmueble había constituido a la sociedad compradora en asegurada en virtud de un contrato de seguro de caución celebrado al efecto de garantizar la devolución en su caso de las cantidades percibidas anticipadamente a cuenta del precio. Lógicamente no aflora en la sentencia el motivo del impago de las letras de cambio ejecutadas, que se produce inmediatamente después de la declaración en concurso de la sociedad sucesora de la vendedora. Ahora bien, ésta no había incurrido en ese momento en incumplimiento de su obligación de entrega del inmueble vendido. Y llama también la atención que la compradora requiriese a la vendedora para la entrega del inmueble, con ofrecimiento de pago de la



parte pendiente del precio, antes del término del plazo establecido para la entrega del inmueble, entrega efectivamente no realizada al tiempo de la presentación de la demanda de juicio cambiario.

Fijemos ahora el análisis en la oposición a la ejecución de las cuatro letras de cambio impagadas por su aceptante la sociedad compradora del inmueble. Establece el artículo 824.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que el demandado en el juicio cambiario «deudor cambiario» puede hacer valer frente al demandante «tenedor de la letra» mediante demanda de oposición «todas las causas o motivos de oposición previstos en el artículo 67 de la Ley cambiaria y del cheque». En este caso la aceptante, frente al ejercicio de la acción cambiaria directa por el tomador, en la inversión del contradictorio opone una excepción personal ajena, quiere decirse una excepción personal que dice tener frente a la libradora. Esta oposición de excepción personal ajena ciertamente la permite el artículo 67 de la Ley Cambiaria y del Cheque, en el que de otra forma se reproduce lo que también se dispone en su artículo 20. Pero sabido es, conforme a ambos preceptos, que presupuesto de semejante quiebra de la abstracción personal en el desenvolvimiento de las relaciones cambiarias es que en la adquisición del título haya procedido el tenedor «a sabiendas en perjuicio del deudor».

La excepción personal ajena que opone al tomador la aceptante de las letras de cambio ejecutadas es, a tenor de la sentencia, «la excepción causal consistente en el incumplimiento del contrato de compraventa por falta de entrega de la vivienda». Va de suyo, por lo antes recordado, que la demandante de oposición debería haber alegado de inmediato alguna circunstancia de hecho que hubiera permitido fundar en la cláusula de la *exceptio doli* el «a sabiendas en perjuicio del deudor» la cesación de la abstracción personal cambiaria. De otro modo no puede ser eficaz la oposición por la aceptante al tomador de la excepción causal oponible a la libradora. En la sentencia, sin necesidad de mayor esfuerzo argumentativo, se descarta tajantemente que el tomador hubiera adquirido dolosamente las letras de cambio descontadas.

En realidad, la recurrente en casación apunta a que la abstracción personal cambiaria, principio que permite desvincular el crédito cambiario de las vicisitudes de relaciones ajenas a su titular, ha de cesar cuando se recurre a estos instrumentos para el pago de las cantidades anticipadas a cuenta del precio de inmuebles no construidos, llegando a invocar que «otras sentencias de audiencia habían sostenido que el endoso de letras de cambio libradas para el pago de cantidades anticipadas era nulo de pleno derecho por vulnerar la Ley 57/1968». Aquí se encuentra el punto central de la argumentación ofrecida en el voto particular que la sentencia contiene: la circunstancia de que el tenedor del título cambiario pueda merecer la protección que su régimen jurídico dispensa al que tenga la condición de tercero cambiario presenta el riesgo según se dice literalmente en el voto particular de que «las garantías previstas en la Ley 57/1968 y la LOE pueden devenir ineficaces». Es una argumentación muy endeble, porque, aparte otras consideraciones, se termina postulando que los títulos cambiarios, cuando la relación causal que corresponda a su emisión sea la regulada por dichas disposiciones, «no puedan circular de modo que pueda surgir un tercero cambiario, o,

cuando menos, que frente al tenedor o endosatario, el deudor cambiario pueda oponer las excepciones basadas en el incumplimiento del contrato de compraventa de vivienda sobre plano». Habría que preguntarse entonces para qué recurrir a la utilización de títulos cambiarios en estas operaciones, si precisamente lo que interesa al promotor es que la financiación que al cabo de todo comporta la anticipación de parte del precio, cuando esta anticipación se escalona conforme a un calendario de pagos, pueda hacerse más efectiva merced a la operación de crédito del descuento cambiario. Reducir en esta parte del mercado la extensión del descuento bancario como vía de obtención de liquidez, lo que ocurriría excluyendo la especial protección resultante del régimen jurídico propio de la circulación cambiaria, carece de suficiente sentido aun cuando subyazca el propósito tuitivo de estos compradores de cosas futuras.

El Tribunal Supremo presta no poca atención a un recurso de casación que podría haber sido desestimado más resueltamente. Diríase que la presta a la vista y en cuidada refutación del voto particular que la sentencia contiene. Y se tiene que detener en demostrar lo obvio, esto es, que es el vendedor de inmuebles no construidos que perciba anticipadamente cantidades a cuenta del precio el que debe constituir con ellas el depósito bancario en cuenta especial. No altera en nada esta obligación legal la circunstancia de que el pago la serie de los pagos periódicos se instrumente mediante títulos cambiarios, como tampoco la altera en nada el hecho de que los emitidos circulen y que lo hagan cambiariamente: en este último caso el promotor, habiendo convertido un activo financiero en un activo líquido, o de cualquier otra forma obtenido un resultado económico análogo (por ejemplo, extinción de una deuda anterior), es quien debe proveer en consecuencia la cuenta bancaria especial. Y a nuestro juicio es más: deben considerarse cubiertos por la garantía constituida por el vendedor en favor del comprador los pagos instrumentados mediante suscripciones cambiarias, precisamente porque para el tenedor del título éste representa un crédito liquidable, un crédito realizable antes del vencimiento.

En cuanto al comprador que deviene obligado cambiario, no deja de ser loable, por la buena intención que anima, tanta conmiseración como la que se le tiene. Pero sabe o debería saber que el título le puede ser presentado al pago por un tercero, y que en semejante situación será irrelevante la conducta contractual de su contraparte en la relación jurídica causal o la situación patrimonial de ésta que en su caso pueda condicionar en el futuro su conducta contractual. También sabe o debería saber que las obligaciones se han de cumplir aun cuando por las cosas de los mercados se frustren las expectativas especulativas que condujeron a contraerlas.

En fin, también pueden verse las varias sentencias del Tribunal Supremo que llevan la misma fecha del 24 de abril de 2014 y en las que se reproduce, sobre el mismo tema y en relación con la misma sociedad promotora, este esquema de discrepancia entre la mayoría de los Magistrados y los dos que protagonizan los votos particulares.