

**EL BANCO QUE RECIBE LAS CANTIDADES ADELANTADAS EN
LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS ES RESPONSABLE SOLIDARIO Y DEBE
VELAR POR LA APERTURA DE LA CUENTA ESPECIAL ***

**STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 733/2015, de 21 de diciembre
(RJ 2015\5403)**

Jesús Almarcha Jaime
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha
Departamento de Gestión del Conocimiento de Gómez-Acebo & Pombo
jalmarcha@gomezacebo-pombo.com / Jesus.Almarcha@uclm.es

Fecha de publicación: 10 de marzo de 2016

La Sentencia del Tribunal Supremo número 733/2015, de 21 de diciembre, resuelve el litigio iniciado por una compradora de una vivienda contra la promotora de la construcción de la misma y el banco que concedió el préstamo hipotecario para financiarla, así como un aval sobre las obras de urbanización.

La empresa promotora concertó con la compradora un contrato de opción de compra con un plazo de entrega predeterminado en dicho contrato. Llegado el día de la entrega, sin que ésta fuera posible, la compradora otorgó cuatro meses más de prórroga, que tampoco dieron lugar al cumplimiento.

El problema principal estriba en determinar si es responsabilidad o no de la entidad bancaria el hecho de que el promotor no abriera una cuenta especial, como exigía la Ley 57/1968, hecho que reviste especial interés casacional teniendo en cuenta que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.

Según el Tribunal Supremo, recae sobre la entidad bancaria la responsabilidad de velar por el cumplimiento de la apertura de la cuenta especial por el promotor, máxime si recibe las cantidades a cuenta de parte de particulares y en los conceptos de los ingresos

* Trabajo realizado en el marco del contrato laboral temporal con referencia 2015-COB-5833 para el Proyecto «CGT - Centro Gestor Temporal - Contrato de colaboración temporal para labores de apoyo en Centro de Estudios de Consumo (CESCO) (08 MAR 2013) (OBSV)», con referencia CGT 130081, cuyo director e investigador responsable es el Prof. Dr. Ángel Carrasco Perera, de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM).

se detallaba de forma expresa que se trataban de cantidades adelantadas a cuenta de la compra de viviendas. Y ello con independencia de que el promotor hubiera podido constituir la garantía exigible con otra entidad.

En efecto, actualmente la reforma del régimen de cantidades adelantadas a cuenta del precio en la compraventa de viviendas efectuada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR) mantiene la ineficaz (por no suponer ningún tipo de garantía) exigencia de la apertura de la cuenta especial para el ingreso de tales cantidades, siendo la entidad bancaria recibidora de las mismas la responsable de exigir previamente la garantía¹. Pero tal obligación debe entenderse también extendida a la cognición de que los ingresos que hacen los compradores constituyen cantidades adelantadas que deberían ser vinculadas a tal cuenta especial.

Por tanto, la entidad bancaria que recibe las cantidades adelantadas tiene una doble obligación: (i) percatarse de que las cantidades ingresadas son en concepto de adelanto en la compra de vivienda y, consecuentemente, (ii) abrir la cuenta especial previa exigencia al promotor de la garantía correspondiente.

¹ En términos similares se pronunció el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) en su sentencia de 16 de enero de 2015 (RJ 2015\278).