

**LA RESPONSABILIDAD POR CULPA IN VIGILANDO DE LAS ENTIDADES DE
CRÉDITO EN MATERIA DE CANTIDADES ADELANTADAS EN COMPRAVENTAS
DE VIVIENDA SOBRE PLANO: COMPENDIO JURISPRUDENCIAL**

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

José María Martín Faba
Máster de Acceso la Abogacía
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 14 de marzo de 2016

1. Consolidación de una doctrina jurisprudencial anunciada

El TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) en su STS núm. 733/2015 de 21 diciembre (RJ 2015\5403) ha fijado expresamente como doctrina jurisprudencial que “*en las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad*” más el 6 por ciento de interés anual desde la fecha de entrega del primer ingreso a cuenta. Esta doctrina continúa su línea jurisprudencial precedente sobre la Ley 57/1968 (RCL 1968, 1335), constituida primordialmente a la luz de las situaciones creadas por la crisis económica y financiera, que ha desencadenado en el afloramiento de una prolífica litigiosidad entre promotores en concurso por un lado, y compradores que habían anticipado cantidades pero no habían ni iban a recibir las viviendas, por otro.

Como digo, el TS afianza esta doctrina jurisprudencial en consonancia a pronunciamientos anteriores, así:

- i. la STS del Pleno, de 13 de enero de 2015 (RJ 2015, 352), declaró que “*el hecho de no haber ingresado el comprador las cantidades anticipadas en la cuenta especial no excluye la cobertura del seguro, dado que es una obligación que se impone al vendedor*”, y fijó la responsabilidad solidaria del vendedor y la aseguradora frente al comprador por las cantidades adelantadas, ya que a su

parecer, no se puede condicionar el reintegro a que el comprador hubiera ingresado las cantidades en la cuenta especial que prevé la Ley 57/1968;

- ii. la STS del Pleno, de 16 de enero de 2015 (RJ 2015, 278)¹ deslindó la responsabilidad a que se refiere el art. 1.2 de la Ley 57/1968², entre la entidad que otorga al promotor el préstamo para la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador, quedando excluida del ámbito de aplicación del mencionado precepto la entidad de crédito acreedora hipotecaria de la operación de promoción de viviendas, que no recibió las aportaciones de los compradores sobre plano; y
- iii. la STS de 30 de abril de 2015 (RJ 2015, 2017), igualmente de Pleno, resolvió, que la Caja de Ahorros avalista debía responder frente a los cooperativistas de viviendas no solo de los pagos anticipados ingresados en la cuenta especial, como se decía en el aval, sino también de los ingresados en una cuenta diferente del promotor en la misma entidad.

Asimismo, con anterioridad a la consolidación de esta doctrina, muchas AAPP³ venían responsabilizando a las entidades de crédito (o a las aseguradoras) junto con el promotor, respecto de las cantidades adelantadas por los compradores, con base en diversos argumentos, tales como que: (i) la entidad titular de la cuenta utilizada para financiar la promoción no exigió a la promotora la constitución del aval para cubrir las cantidades anticipadas cuando debía hacerlo; (ii) la entidad bancaria conocía perfectamente que la Cooperativa compradora utilizaba una cuenta de su entidad en donde se ingresaban las cantidades a cuenta del precio para la construcción de la vivienda; (iii) no se puede condicionar el reintegro a que el comprador hubiera

¹ Que a su vez hace referencia a las SSTs de 11 abril 2013 (RJ 2013\3490) y de 19 julio 2013 (RJ 2013\5921) y que profundizan en la línea marcada por las anteriores de 25 octubre 2011 (RJ 2012, 433) y 10 diciembre 2012 (RJ 2013, 914).

² “Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas (...) deberán cumplir las condiciones siguientes: (...) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros en las 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 viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior”.

³ SSAP de Burgos (Sección 3ª) de 22 diciembre (JUR 2016\31643); AP de Alicante (Sección 5ª) de 22 octubre (JUR 2016\9816); AP de Granada (Sección 3ª) de 4 mayo (JUR 2015\196869); AP de Murcia (Sección 4ª) de 23 abril. (JUR 2015\142705) y AP de Cuenca (Sección 1ª) de 31 marzo (AC 2015\735) entre muchas otras.

ingresado las cantidades en la cuenta especial que prevé la ley 57/1968; o (iv) la entidad de crédito no queda exonerada de responsabilidad frente a los compradores por el simple hecho de que por una falta de diligencia de la entidad promotora no se hubieran expedido los avales.

2. La mencionada doctrina ya ha sido aplicada

Los jueces y tribunales españoles ya se están haciendo eco de la nueva doctrina jurisprudencial fijada por el Tribunal Supremo. Ejemplo de ello es la sentencia de la Sección undécima de la AP de Valencia⁴, en un supuesto en el que el actor suscribió un contrato de compra de vivienda y plaza de garaje con una promotora en el que se pactó que las cantidades a cuenta del precio se ingresarían en una cuenta de la CAM (sustituida procesalmente por Banco Sabadell), en la que el demandante ingresó como cantidades anticipadas 97.300 euros, donde no se constituyó aval con la entidad financiera y nunca existió una cuenta especial continente de los mencionados ingresos. Así, la mencionada AP, aplicando la doctrina jurisprudencial del Alto Tribunal descrita *supra*, desestima el recurso de apelación de la entidad de crédito demandada recurrente, afirmando que la no exigencia de la garantía y la falta de creación de una cuenta especial, a los efectos de otorgar a los compradores la protección recogida en la Ley 57/1968, tiene como consecuencia que la entidad de crédito incurra en la responsabilidad fijada de manera específica por el artículo 1.2 de la Norma.

3. Comentario

En este contexto, la carencia de aval o la inexistencia de cuenta especial para el ingreso de las cantidades adelantadas comportarán la responsabilidad de las entidades de crédito, si los compradores ingresaron cantidades a cuenta en alguna de sus sucursales. Esto es así ya que la interpretación y alcance que ha determinado el TS en torno a la expresión “*bajo su responsabilidad*” plasmada en el artículo 1.2 de la Ley 57/1968, provoca la imposibilidad de considerar a las entidades financieras como terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Si bien es cierto que hasta el momento la jurisprudencia mayoritaria venía decantándose por una posición proteccionista del comprador, acorde al espíritu de la Ley 57/1968, a partir de la STS de 21 de diciembre se da un paso más allá. Tras la citada sentencia se impone a las entidades de crédito un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción, para que los ingresos se depositen en la cuenta especial que tenga en la

⁴ SAP de Valencia (Sección 11ª) de 28 enero (JUR\2016\43327).

entidad o en otra entidad distinta, especialmente si provienen de consumidores. En definitiva, las entidades de crédito deberán colaborar activamente con los promotores, porque de otra forma, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en cualquiera que fuera la cuenta del promotor, destinada a variopintas finalidades, para que el ineludible sistema tutelar de los compradores que revela la Ley 57/1968 perdiera toda su efectividad.