

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN NODA LUGAR AL LEVANTAMIENTO DE LOS PLAZOS QUE HAN SIDO SUSPENDIDOS EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL REAL DECRETO [REDACTED] POR EL QUE SE DECLARÓ EL ESTADO DE ALARMA.

**Rollo n° [REDACTED]
Sección Séptima**

SENTENCIA N° [REDACTED]

SECCIÓN SÉPTIMA

Ilustrísimos/as Señores/as:

Presidente/a:

D^a M^a [REDACTED]

Magistrados/as

D^a [REDACTED]

D^a [REDACTED]

En la Ciudad de Valencia, a veinticuatro de abril de dos mil veinte.

Vistos, ante la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia en grado de apelación, los autos de Juicio Ordinario [ORD] - [REDACTED] seguidos ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 18 DE VALENCIA, entre partes; de una como demandado - apelante/s CAIXABANK SA, dirigido por el/la letrado/a D/D^a. [REDACTED] [REDACTED] y representado por el/la Procurador/a D/D^a [REDACTED] [REDACTED] y de otra como demandante - apelado/s [REDACTED] [REDACTED] dirigido por el/la letrado/a D/D^a. [REDACTED] [REDACTED] y representado por el/la Procurador/a D/D^a [REDACTED] [REDACTED]

Es Ponente el/la Ilmo/a. Sr./Sra. Magistrado/a D/D^a. [REDACTED]
[REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 18 DE VALENCIA, con fecha 4-7-2019, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que

estimando la demanda interpuesta por D. [REDACTED] representado por la Procuradora [REDACTED] contra CAIXABANK SA, representada por la Procuradora S [REDACTED] debo declarar y declaro la responsabilidad de CAIXABANK S.A, por incumplimiento del deber de vigilancia que le impone el art. 1.2 de la Ley 57/1968, y en consecuencia, DEBO CONDENAR Y CONDENO la mencionada entidad a abonar a la parte actora la cantidad de 24.127,62 € en concepto de principal e intereses devengados desde la fecha de cada ingreso, hasta la fecha señalada en la demanda, más los intereses legales que se sigan devengando desde la última fecha de cálculo de los intereses y hasta el día del efectivo reintegro de las aportaciones; y condenando a la demandada al pago de las costas procesales originadas en el presente procedimiento.

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia, por la representación de la parte apelante/ demandado se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 30-3-2020 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.-En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

PRIMERO. La representación procesal de don [REDACTED] formuló demanda de juicio ordinario contra la entidad Caixabank SA reclamando el pago de 24.127,62.-€.

Sustenta su pretensión en que el actor, el día 14 de marzo de 2005, suscribió un contrato de reserva para la adquisición de una vivienda y una plaza de garaje en la promoción *Puerta de San Pedro*, concretamente, la vivienda designada como 2º G, del Bloque I y la plaza de garaje número 11, que se iban a construir en San Pedro del Pinatar. La compra se realizó a la promotora *Proclami Mar Menor SL*, que formaba parte del *Grupo Proclami*.

El día 5 de julio de 2005, las partes formalizaron el contrato de compraventa, pactando que se entregaría la vivienda durante el mes de agosto de 2007, pese a lo cual, al tiempo de interponer la demanda la vivienda no está terminada ni tiene licencia de primera ocupación.

El actor ha reclamado la devolución de las cantidades pagadas pero la promotora no puede devolverlo y no suscribió aval. Ahora reclama al Banco donde ingresó los anticipos a cuenta de la vivienda para que le indemnice como

si se hubiera suscrito un aval.

El inmueble se compró sobre plano para destinarlo a vivienda habitual. El precio pactado fue de 204.345.-€, y las cantidades entregadas: 1.- 12.000.-€ en el contrato de reserva; 2.- 4.040.-€ a la firma del contrato; 3.- 4.040.-€ el 5 de noviembre de 2005; 4.- 4.040.-€ el día 5 de mayo de 2006; 5.-4.040.-€ el 5 de noviembre de 2006; 6.- 4.040.-€ el 5 de mayo de 2007.-

Se reclaman únicamente los ingresos efectuados en la cuenta de Caixabank. SA.

La representación procesal de la mercantil Caixabank SA se opuso a la pretensión actora invocando la aplicación del principio de seguridad jurídica con especial referencia a la normativa vigente, modificada por la Ley 20/2015 de 14 de julio. En segundo lugar, invocó la caducidad de la acción por aplicación de la Ley 20/2015 que limita la validez del aval a 2 años a contar desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada. En tercer lugar, la falta de legitimación activa, porque la Ley 57/68 limita su protección a las adquisiciones con fines residenciales y el demandado adquirió con fines no residenciales. En cuarto lugar, la falta de legitimación pasiva porque la pretendida responsabilidad de la entidad bancaria es subsidiaria y solo juega en defecto de garante.

En quinto lugar, que la capacidad de control por la entidad depositaria es una condición esencial para que nazca la responsabilidad de la entidad. Esta capacidad de control no existió porque no había ninguna relación entre la demandada, la promoción de autos y el actor, y la cuenta de destino no era de la promotora *Proclami Costa blanca* ni estaba designada en el contrato de compraventa. Caixabank fue ajena a la promoción designada, puesto que no la financió ni aperturó cuenta especial. No avaló a los compradores ni emitió ningún otro documento relacionado con la promoción. Nunca tuvo acceso a los contratos de compraventa que firmó la promotora y desconocía la existencia del actor y que había comprado una vivienda.

Los anticipos se abonaron meses antes de la firma del contrato, sin indicación del concepto ni indicación del ordenante y se realizaron a una cuenta distinta a la que se fijó en el contrato y a una persona jurídica diferente.

Además, Caixabank no es uno de los principales acreedores de *Proclami*, no financió las promociones del citado grupo y el actor no pagó mediante recibos domiciliados y enviados por el banco demandado. La oficina bancaria no podía saber que se iba a desarrollar la citada promoción.

En sexto lugar invoca que el actor no tiene reconocido su crédito en el concurso de *ProclamiMar Menor* ni en el de *ProclamiCosta blanca* y en ningún caso la entidad podrá deber más que el deudor principal.

En séptimo lugar, que es improcedente y abusiva la reclamación de los

intereses generados durante más de 13 años por causa no imputable a Caixabank.

La sentencia de instancia estima la demanda condenando a la demandada al pago de las costas.

Contra dicha resolución se alza la parte demandada invocando diversos motivos que pasamos a examinar.

SEGUNDO. En la resolución del presente recurso de apelación hemos de partir de las siguientes consideraciones:

I) Lo dispuesto en el artículo 465 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su número 4, conforme al cual <<La Sentencia que se dicte en apelación deberá pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso y, en su caso, en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el artículo 461. La Sentencia no podrá perjudicar al apelante, salvo que el perjuicio provenga de estimar la impugnación de la resolución de que se trate, formulada por el inicialmente apelado.>>

II) El Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia de 4 de febrero de 2009, dictada en el recurso de Casación 794/2003, Pte. Marín Castán, Francisco, Cendoj: STS 255/2009 nos dice: <<Esto es así porque, como en infinidad de ocasiones han declarado esta Sala y el Tribunal Constitucional, la apelación es un nuevo juicio, un recurso de conocimiento pleno o plena jurisdicción en el que tribunal competente para resolverlo puede conocer de todas las cuestiones litigiosas, tanto de hecho como de derecho, sin más límites que los representados por el principio tantum devolutum quantum appellatum (se conoce sólo de aquello de lo que se apela) y por la prohibición de la reforma peyorativa o perjudicial para el apelante>>

III) Que este Tribunal de apelación es soberano para valorar la prueba practicada en la instancia y, por lo tanto, apreciarla, de forma divergente, a la efectuada por la Jueza de Primera Instancia. Ello es así, dado que la apelación se configura como "revisio prioris instantiae" o revisión de la primera instancia, que atribuye al tribunal de la segunda, el control de lo actuado en la primera, con plenitud de cognición, tanto en lo que afecta a los hechos (quaestio fácti) como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris) y, en este sentido, podemos citar las SSTS de 15 de junio y 15 de diciembre de 2010, 7 de enero y 14 de junio de 2011 entre las más recientes. En definitiva, como señala la STS de 21 de diciembre de 2.009: < <el órgano judicial de apelación se encuentra, respecto de los puntos o cuestiones sometidas a su decisión por las partes, en la misma posición en que se había encontrado el de la primera instancia> >". Criterio reiterado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de enero de 2011, Número de Recurso, 1272/2007, Ponente don

y la de 14/06/2011 (rec. 699/2008).

En fechas más recientes, el Tribunal Supremo, en la Sentencia del 14 de junio de 2011, (ROJ: STS 4255/2011), Sentencia: 392/2011, Recurso: 699/2008, Ponente: ██████████ nos dice: <<También conviene dejar constancia expresa de que el artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o una sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación", lo que ha sido interpretado por la doctrina en el sentido de que, como indica el apartado XIII de la Exposición de Motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil "La apelación se reafirma como plena revisión jurisdiccional de la resolución apelada", afirmándose en la sentencia 798/2010, de 10 diciembre, que el recurso de apelación se configura en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil como una revisio prioris instantiae o revisión de la primera instancia, que atribuye al tribunal de la segunda el control de lo actuado en la primera con plenitud de cognición "tanto en lo que afecta a los hechos como en lo relativo a las cuestiones jurídicas oportunamente deducidas por las partes (quaestio iuris [cuestión jurídica]), para comprobar si la resolución recurrida se ajusta o no a las normas procesales y sustantivas aplicables al caso".

22. Esta revisión comprende la valoración de la prueba por el tribunal de apelación con las mismas competencias que el tribunal de la primera instancia, sin que quede limitada al control de racionalidad que opera en el ámbito del recurso extraordinario por infracción procesal, razón por la que la Audiencia Provincial en modo alguno se excedió al valorar la prueba testifical de forma diferente a la de la sentencia del Juzgado.>>

Por último, el Tribunal Supremo, en la Sentencia del 28 de septiembre de 2018, Roj: STS 3262/2018, N° de Recurso: 1082/2016, N° de Resolución: 536/2018, Ponente: ██████████ <<1.-Como hemos declarado en la sentencia 414/2018, de 3 de julio , el principio de justicia rogada se suele identificar como la suma del principio dispositivo y del principio de aportación de parte y se configura legalmente como una exigencia para el tribunal en el art. 216 LEC, al decir:

«Los tribunales civiles decidirán los asuntos en virtud de las aportaciones de hechos, pruebas y pretensiones de las partes, excepto cuando la ley disponga otra cosa en casos especiales».

La manifestación última de estos principios en el proceso civil es la vinculación del órgano judicial a las peticiones formuladas por las partes, de

manera que su decisión habrá de ser congruente con las mismas, sin que pueda otorgar cosa distinta a la solicitada, ni más de lo pedido, ni menos de lo resistido. Por ello, la sentencia 795/2010, de 29 de noviembre, recordó la correlación entre el principio de justicia rogada (art. 216 LEC) y la congruencia de la sentencia (art. 218.1 LEC).

2.- A su vez, el recurso de apelación permite una revisión de la totalidad de las cuestiones que constituían el objeto litigioso resuelto en primera instancia, pero con un doble límite para el tribunal de segunda instancia. En primer lugar, conforme al art. 456.1 LEC, el ámbito de conocimiento en apelación debe ser acorde con los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia. En segundo lugar, a tenor del art. 465.5 LEC, la resolución de apelación «deberá pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteadas en el recurso y, en su caso, en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el art. 461».>>

TERCERO. Como primer motivo de su recurso la parte apelante invoca el error de derecho por la aplicación de la jurisprudencia del TS que interpreta la responsabilidad de la depositaria ex art. 1.2 de la Ley 57/68 a pesar de no concurrir su presupuesto de aplicabilidad: los anticipos no se recibieron en una cuenta del promotor. Significación de la figura de grupo de empresas.

Los ingresos se efectuaron en una cuenta de *Proclami Costa blanca* y el promotor era *Proclami Mar Menor*. Se trata de personas jurídicas distintas y la confusión de personalidades carece de sustento legal o jurisprudencial alguno. Únicamente podría ampararse la confusión en la teoría del levantamiento del velo, lo que exige la acreditación del fraude, y no se ha invocado ni probado. Frente a Caixabank las dos mercantiles actuaron de forma totalmente distinta y diferenciada. Caixabank concedió el préstamo a *Proclami Mar Menor* sin intervención alguna de *Proclami Costa Blanca*. Cada sociedad tenía sus cuentas independientes y abiertas en oficinas distintas. No puede extenderse la obligación de controlar las cuentas de un promotor a cualesquiera cuentas de todas las sociedades que puedan formar parte de un mismo grupo empresarial. Conforme consta al documento número 18, los pagos se hacían en una cuenta de *Proclami Mar Menor* y ésta los transfería a *Proclami Costa Blanca*, sin conocerse a qué cuenta. La cuenta de *Proclami Costa Blanca* no estaba en Caixabank.

Caixabank recibió los anticipos del Sr. [REDACTED] en una cuenta corriente de una mercantil, *Proclami Mar Menor*, distinta de la mercantil que actuaba de hecho y de derecho como promotora (que era *Proclami Costa Blanca*). Es claro y evidente que no puede aplicarse la jurisprudencia sobre control, pues para ello los anticipos han de ingresarse en la cuenta del promotor.

Además, el actor era deudor, en el concurso de *Proclami Costa Blanca*.

La parte apelada opone que el actor ingresaba las cantidades en alguna de las cuentas que el grupo tenía abiertas en CAIXABANK. La reserva de la compraventa se firmó el 13-3-2005 con *ProclamiMar Menor*. El 5 de julio de 2005 suscribió contrato con *Proclami Mar Menor*. La constructora era AMC CONSTRUCTORES SL del mismo grupo. El ingreso de 12.000.- lo hizo en la cuenta de *ProclamiMar Menor* en Caixabank. El segundo pago se hizo a *Proclami Mar Menor* junto con una remesa de pagos y las facturas las emitió *Proclami Costa Blanca*. Por tanto, el contrato se suscribió con el grupo *PROCLAMI*. La administración concursal reconoce que son un grupo. Las empresas actuaban bajo el paraguas del grupo societario y no de forma individualizada. Creando en los compradores la apariencia de unidad. Las facturas tenían en anagrama de GRUPO *PROCLAMI* y, en la propaganda, se indicaba *PROCLAMI*. En la memoria de calidades se mencionaba *PROCLAMI CASAS*.

El contrato se firmó con una mercantil y los pagos se hicieron a otra por razones de organización interna de la mercantil. El actor no tuvo nada que ver y la demandada no puede excusarse en eso. Las dos sociedades tenían cuentas abiertas en Caixabank. Las dos mercantiles firmaban contratos y recibían dinero.

Como segundo motivo de su recurso la parte demandada apelante alega el error de hecho y de derecho en la aplicación de la jurisprudencia mencionada al ignorarse que la responsabilidad del artículo 1.2 de la Ley 57/68 requiere de la concurrencia de una efectiva capacidad de control, lo que exige que se realice un juicio y valoración de las circunstancias fácticas y, dicho análisis no se ha realizado en el presente caso. Caixabank recibió en una cuenta corriente de *ProclamiMar Menor* los pagos del actor. Esta mercantil no era la promotora.

La sentencia se basa, exclusivamente, en el hecho del depósito de los anticipos, pero la jurisprudencia del TS no establece una responsabilidad automática y objetiva sino supeditada a que exista una verdadera capacidad de control. Caixabank era totalmente ajena a cualquier promoción o depósito de *Proclami Costa Blanca*. Dicha promoción la financiaba la CAM y la cuenta que aparece en el contrato es de la CAM, por eso el demandado hizo los primeros ingresos en una cuenta de la CAM. Caixabank no otorgó financiación. Caixabank únicamente financió una obra de *ProclamiMar Menor*, Residencial el Carmen. No es cierto que la cuenta en la que se hicieron los ingresos fuese una cuenta en la que se hacían habitualmente ingresos. En todo caso, los anticipos se hicieron sin respetar las condiciones del contrato. La relación entre la demanda y *ProclamiCo* se limitó a la existencia de una cuenta corriente ordinaria, acabada en [redacted] por eso Caixabank no consta como acreedora en el concurso de *Proclami Costa Blanca*.

El actor hizo los anticipos en la cuenta de *ProclamiMar Menor* y en esta

cuenta no se hacían los ingresos de compradores de forma recurrente. Doc. 2 extracto de movimientos: de 920 movimientos únicamente 20 podrían ser de anticipos. La demandada no conocía la promoción de Puerta de San Pedro. Para exigir responsabilidad sería necesario que la demandada conociera o pudiera conocer la promoción.

Los anticipos se abonaron sin sujeción al contrato. Los pagos obedecieron a pactos bilaterales entre promotor y compradora no documentados, y que han permanecido ocultos a terceros imposibilitando su control. Además se abonaron meses antes de la firma del contrato de compraventa en una cuenta corriente distinta a la designada en el contrato y a una mercantil que no era la promotora que desarrollaba la promoción y en los ingresos no se indicaba nada.

No consta la relación de *Proclami Costa Blanca* y de *Proclami Mar Menor* en esta promoción y no consta si se realizó una cesión del contrato y, pese a lo pactado en el contrato, el demandado pagó a Caixabank, a Banco Pastor y a CAM indistintamente.

El primer pago, el da 14 de marzo de 2005, se realizó antes de firmar la compraventa por lo que no estaba sujeto a la Ley 57/68. El segundo ingreso se hizo junto con una remesa de recibos de 18.720.-€ El demandado no identificó el concepto del ingreso, su origen o naturaleza. *Proclami Mar Menor* recibió tales cantidades y las transfirió a *Proclami Costa Blanca* a una cuenta desconocida. El actor consintió todas estas anomalías en el pago, pues pagaba a una mercantil que no era la promotora ni la propietaria del solar. Resumiendo, el actor hizo los pagos a una mercantil distinta, y en una cuenta diferente a la que promovía la construcción

La parte apelada opone que todo el dinero se pagó al Grupo *Proclami* y se ingresó en una cuenta de la demandada. El primer ingreso de 18.000.-€ se hizo en Caixabank, indicando el nombre del actor y el de la promoción. El segundo pago, a través de una remesa. La demandada tenía un contrato de gestión de cobro con *PROCLAMI* por el que cobraba una comisión. Y si bien afirma la apelante que el dinero se ingresaba en su cuenta pero se transfería a otro banco, no ha dicho a cuál, pese a que tenía ese dato.

Consta acreditado que los ingresos se efectuaron en una cuenta de *Proclami Mar Menor*. De los dos ingresos que se reclaman de 15 de marzo y 8 de mayo no consta que salieran. La demandada pudo y debió conocer el destino del dinero pues financió otras obras en la zona.

Como tercer motivo de su recurso la parte esgrime la incongruencia omisiva de la sentencia porque no se pronuncia sobre la circunstancia de que el actor no sea acreedor de *Proclami Costa Blanca*, y de *Proclami Mar Menor* y que sea deudor de *Proclami Costa Blanca* lo que debió determinar la

desestimación de la demanda. La sentencia nada dice sobre las consecuencias jurídicas de que el actor sea deudor de la mercantil *Proclami Costa Blanca*.

El actor no consta como acreedor concursal de ninguna de las mercantiles, y el administrador concursal manifestó que no es acreedor porque no comunicó crédito alguno y tampoco se desprende de la contabilidad de las mercantiles. La demandante no ha dado explicación alguna a que no consta como acreedor y sí como deudor.

La demandada no puede adeudar mayor cantidad que el deudor principal, por ello, si *Proclaminada* adeuda a la actora, el banco demandado tampoco.

La parte apelada opone que Caixabank está reconocida como acreedora en el concurso de *ProclamiMar Menor* por más de 800.000.-€ pues financió la promoción del Grupo *Proclami* denominada Residencial El Carmen y concedió un préstamo de más de un millón de euros a *Proclami MarMenor*, pese a lo cual no abrió ninguna cuenta especial. La demandada gestionó remesas de recibos con destino a la cuenta [REDACTED]. La demandada conocía la actividad inmobiliaria que desarrollaba la demanda en San Pedro del Pinatar. En la cuenta terminada en [REDACTED] se ingresaron muchas remesas de dinero que eran entregas a cuenta que, conforme a las normas de control de blanqueo de capitales debió controlar los ingresos.

La responsabilidad del banco se funda exclusivamente en su deber de control sobre las cuentas del promotor, pues al constatar los ingresos debió transformar o exigir la transformación en cuentas especiales. Para exigir la responsabilidad del banco no es necesario que se trate de una cuenta especial.

Además, invoca que el actor ostenta la condición de acreedor en el concurso de acreedores, no el de deudor. En el informe de la Administración Concursal de *Proclami Costa Blanca SL* aunque por error se le designa como deudor, es acreedor, pues el epígrafe 4370 es de acreedores y no deudores.

La administración concursal admite que nadie llevaba la contabilidad pues, desde hacía años, no tenían empleados. Cambiaron el programa informático y perdieron muchos datos. El actor no puede recuperar cantidad alguna en el concurso dado el gran número de acreedores y la cantidad que se adeuda.

Como cuarto motivo de su recurso la parte aduce que es indebida la condena en costas por existencia de jurisprudencia contradictoria.

CUARTO. Esta Sala considera que el recurso debe desestimarse.

Para resolver las cuestiones suscitadas hemos de partir de la doctrina y jurisprudencia que pasamos a exponer y que dan respuesta a todas las cuestiones que ha suscitado la parte apelante en su recurso.

En primer lugar, que la compra del inmueble que realizó el actor, lo fue bajo la vigencia de la Ley 57/68 y al amparo de la misma, lo que determina que los derechos que en ella se reconocen son irrenunciables, como expresamente se establece en el artículo 7: <<Los derechos que la presente Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables.>>

En segundo lugar, que no existe duda alguna sobre la condición de adquirente no profesional ni especulativo o inversor del actor, por lo tanto, goza de la protección que la citada ley le confiere, ya que no existe indicio ni prueba alguna en contra.

En tercer lugar, que está plenamente acreditado que el actor ingresó en una cuenta de la entidad Caixabank parte de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de la vivienda, y no consta que lo hiciera por propia iniciativa o para excluir las garantías, sino por indicación de la promotora, único medio que tenía el actor para conocer la existencia de la cuenta. Además, esta circunstancia no debió extrañar al actor dado que, examinados los documentos vemos que actuaban como un grupo empresarial, de forma indistinta frente a los compradores. Así constatamos que en el contrato de reserva firmado el 14 de marzo de 2005, en el membrete de la izquierda únicamente consta *Proclami*, si bien el texto del mismo habla de que interviene *Proclami Mar Menor SL*. En la firma, en el cuño, podemos leer *Proclami SL*, si bien, con letra diminuta se lee "mar menor". En el contrato de compraventa de fecha 5 de julio de 2005, también interviene *Proclami Mar Menor SL* y el cuño de la firma está en los mismos términos que en el contrato anterior. Las facturas o recibos por las cantidades entregadas, unas son emitidas por *Proclami Costa Blanca* y otra por *Proclami Mar Menor*, aunque, de forma destacada, en la misma consta *grupo Proclami* y al pie podemos leer *proclami casas, grupo proclami y proclami obras*. En la promoción general únicamente consta el anagrama de *grupo proclami*. Y en la memoria decalidades constap *proclami casas*. Todo ello nos lleva a la conclusión que se sostiene en los distintos informes de la administración concursal, tanto de *Proclami Costa Blanca SL* como de *Proclami Mar Menor SL*, que actuaban como un grupo de empresas.

La parte apelante invoca que en la instancia no se ha esgrimido la teoría del levantamiento del velo, pero consideramos que esta teoría tendría relevancia si la demanda se hubiese dirigido frente a las citadas mercantiles pero no frente a la entidad depositaria del dinero, cuya responsabilidad nace de la ausencia de vigilancia sobre las cantidades entregadas a cuenta, como ahora analizaremos.

En cuarto lugar, que haciéndose los ingresos en una oficina bancaria de la demandada, y en una cuenta de una promotora inmobiliaria que estaba integrada

en un grupo empresarial dedicado a la promoción y venta de viviendas, era obligación de la entidad bancaria controlar tales ingresos, ya se hicieran mediante transferencia bancaria ya mediante la remesa de recibos y, ante la menor duda, impedir que se siguiesen realizando los ingresos sin adoptarse las garantías necesarias.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en la sentencia del 28 de noviembre de 2019, Roj:STS 3833/2019, N° de Recurso:4225/2016, N° de Resolución:645/2019, Ponente [REDACTED] nos dice:

<<2. Estimación del motivo segundo. Hemos de partir de la jurisprudencia de la sala sobre el art. 1.2 de la Ley 57/1968, compilada en la reciente sentencia 408/2019, de 9 de julio.

En la interpretación del art. 1.2ª de la Ley 57/1968, esta sala ha fijado y reiterado, en sus sentencias 733/2015, de 21 de diciembre (de pleno),142/2016, de 9 de marzo,174/2016, de 17 de marzo, 420/2016, de 24 de junio,468/2016, de 7 de julio, 459/2017, de 18 de julio, 502/2017, de 14 de septiembre (de pleno),636/2017, de 23 de noviembre, 102/2018, de 28 de febrero, y503/2018, de 19 de septiembre, la siguiente doctrina jurisprudencial:

"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".

Esta doctrina merece dos puntualizaciones, a las que expresamente se refiere la sentencia 408/2019, de 9 de julio: la primera, que "la ley solo responsabiliza a las entidades de crédito no avalistas de los anticipos que se ingresen o transfieran a una cuenta del promotor en dicha entidad, de modo que mientras el garante (avalista o asegurador) normalmente responde de todos los anticipos entregados por los compradores al vendedor, en cambio la entidad de crédito no garante solo responde de las cantidades que se entreguen o depositen en ella"; y la segunda, "que la responsabilidad de las entidades de crédito establecida en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 no depende de que los anticipos se ingresen en la cuenta identificada en el contrato de compraventa, sino, como resulta de la doctrina jurisprudencial fijada por esta sala a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre , de que se ingresen en una cuenta del promotor en la entidad conociendo esta, o debiendo conocer, que los ingresos se corresponden con anticipos de compradores de viviendas protegidos por dicha ley".>>

En el presente caso, como admiten las dos partes, la demandada no emitió

aval ni el dinero se ingresó en una cuenta especial, pero tales circunstancias no pueden perjudicar a la actora, puesto que la adquisición de la vivienda se halla amparada por la ley 57/1968, como hemos indicado. Al contrario, en el presente caso, es la entidad bancaria la que está obligada a vigilar las entregas de dinero que se realizan en la cuenta bancaria y, entendemos, que no lo hizo, pese a que pudo y debió hacerlo. Además, no debemos olvidar las obligaciones que imponía la Ley 19/1993, 28 diciembre, derogada por la disposición derogatoria de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo («B.O.E.» 29 abril), el 30 de abril de 2010, y la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales

El Tribunal Supremo en la sentencia del 29 de junio de 2016, Roj: STS 3132/2016, N° de Recurso: 1696/2014, N° de Resolución: 436/2016, Ponente: [REDACTED] estableció que: <<Es más, a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 se ha interpretado fijando la siguiente doctrina: «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», doctrina que se reitera en las sentencias 142/2016, de 9 de marzo, y 174/2016, de 17 de marzo, de modo que el banco que admita ingresos a cuenta de la compraventa de viviendas en una cuenta del promotor responderá frente a los compradores incluso aunque no sea avalista ni tenga abierta una cuenta especial al promotor.

Por agotar la materia, la citada sentencia 142/2016, de 9 de marzo, también declara la responsabilidad de la entidad bancaria avalista en la que se ingresen cantidades anticipadas aunque la cuenta identificada en el contrato como especial fuese de otra entidad bancaria diferente, y la sentencia de Pleno 332/2015, de 23 de septiembre, cuya doctrina es reiterada por la sentencia 272/2016, de 22 de abril, considera que una garantía colectiva pactada entre el promotor y las entidades garantes cubre la totalidad de las cantidades anticipadas por los compradores aunque no se hubieran emitido a favor de estos los correspondientes certificados o avales individuales.

Denominador común de este cuerpo de doctrina jurisprudencial es que no pueden descargarse sobre el comprador, invocando por ejemplo el art. 1827 CC, las consecuencias de los incumplimientos de la Ley 57/1968 por el promotor, por la entidad que admita anticipos de los compradores en cualquier

cuenta del promotor o por la entidad avalista o aseguradora, pues las normas de dicha ley son imperativas y los derechos que reconoce al comprador son irrenunciables.>>

Ciertamente que en el presente caso, la demandada reitera que los ingresos se hicieron en una cuenta de la que no era titular la promotora de la vivienda, concretamente *Proclami Costa Blanca SL*, pero entendemos que ello no puede eliminar la responsabilidad de la demandada puesto que era plenamente conocedora de que las empresas del grupo *Proclami*, dedicadas a la promoción de viviendas, tenían varias cuentas abiertas en la entidad bancaria, como consta en el certificado emitido por Caixabank en el que se hace constar que *Proclami Costa Blanca SL* abrió la cuenta corriente número ES [REDACTED] [REDACTED] el día 24 de enero de 2005 en la oficina de San Pedro del Pinatar que fue cancelada el 7-10-2016, según certificado de 16 de abril 2019. Y que *Proclami Mar Menor SL*, en el año 2005 tenía una cuenta acabada en 08029, otra terminada en 5452 y un crédito abierto de 1.315,600.-€ para financiar la edificación de 8 viviendas unifamiliares en San Pedro del Pinatar y, en ningún, caso abrió cuentas especiales según el certificado de Caixabank de 22 de abril de 2019,

Por lo tanto, consideramos que este certificado pone de manifiesto que la demandada conocía que tenía varias cuentas bancarias abiertas del grupo *Proclami*, integrado por varias empresas dedicadas el sector inmobiliario y, concretamente, las dos mercantiles mencionadas eran promotoras, por lo que podía y debía conocer que en ellas se hacían entregas a cuenta de viviendas.

Además, frente a la responsabilidad del Banco, es irrelevante que los ingresos se hicieran en la cuenta bancaria de una mercantil y los recibos los emitiera otra mercantil del mismo grupo, puesto que su obligación de control se ceñía a los ingresos que se hacían en la cuenta, no a quién emitía los posteriores recibos de pago, a los que era ajena Caixabank. El actor hizo los ingresos en la cuenta de una promotora y el Banco tenía que controlar los ingresos con independencia del destino final que le diese la mercantil al dinero.

En quinto lugar: también consideramos irrelevante la posición acreedora/deudora del actor en el concurso de acreedores de cada una de las mercantiles, puesto que únicamente es un dato más a tomar en consideración cuando se niegan las entregas a cuenta, lo que no ocurre en el presente caso en el que no se niega que la demandante hizo los pagos en una cuenta abierta en la sucursal de Caixabank. Ciertamente que aparece como deudor en el concurso de acreedores de *Proclami Costa Blanca SL*, condición de deudor que es negada por el actor y que atribuye a un error, lo que trata de explicar por medio de los dígitos que identifican las partidas pero, en todo caso, no constando acuerdo de compensación, ni pacto alguno entre el actor y *Proclami Costa Blanca*, lo consideramos irrelevante para determinar la responsabilidad de la entidad

bancaria.

En sexto lugar, y respecto del pronunciamiento sobre costas, también hemos de desestimar el presente recurso puesto que la cuestión debatida no presenta dudas de hecho ni de derecho, lo que nos lleva a mantener la condena de la parte demandada al pago de las costas de primera instancia.

QUINTO. Por todo lo expuesto, y haciendo nuestros los razonamientos de la sentencia de instancia, a los que nos remitimos, como así nos permite la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras Sentencia de 22/5/2000 Recurso: 19/1996, Resolución: 501/2000, Ponente: [REDACTED] con cita de la de 16 de octubre de 1992, cuando dispone que: <<si la resolución de primer grado es aceptada, la que confirma en apelación no tiene por qué repetir o reproducir los argumentos, debiendo, en aras de la economía procesal, corregir solo aquellos que resulte necesario (STS de 16 de octubre de 1992), amén de que una fundamentación por remisión no deja de ser motivación, ni de satisfacer la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva>> debemos concluir con la desestimación del presente recurso y la confirmación de la sentencia de instancia.

SEXTO.- En materia de costas de acuerdo con lo establecido en los artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condenamos a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS:

DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación de Caixabank SA contra la Sentencia de fecha 4 de julio de 2019 dictada en los autos número 972/18 por el Juzgado de Primera Instancia número 18 de Valencia, resolución que confirmamos condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

Y a su tiempo, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia para su ejecución y debido cumplimiento.

Contra la presente resolución no cabe Recurso de Casación atendiendo a la cuantía, sin perjuicio de que pueda interponerse recurso de casación por

interés casacional, en el plazo de 20 días, si en la resolución concurren los requisitos establecidos en el artículo 477-2-3º, en su redacción dada por la Ley 37/2011 de 10 octubre 2011, y en tal caso recurso extraordinario por infracción procesal

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Doy fe: Que la anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Ilma. Sra. Magistrada Ponente estando celebrando audiencia pública la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial, en el mismo día de su fecha. Valencia a veinticuatro de abril de dos mil veinte.

DILIGENCIA.- La extiendo yo, el infrascrito Letrado de la Admón de Justicia, para hacer constar que, seguidamente, se notifique la anterior resolución mediante envío de copia por el sistema de LEXNET a los Procuradores Sres. [REDACTED] y [REDACTED], haciendo saber a las partes, que contra la presente resolución no cabe recurso alguno atendiendo a la cuantía, sin perjuicio de que pueda interponerse recurso de casación por interés casacional en el plazo de VEINTE DIAS si en la resolución concurren los requisitos establecidos en los artículos 477-2-3º y 477-3 en la redacción dada por la Ley 37/2011 de 10 de Octubre de 2011, y en tal caso, recurso extraordinario por infracción procesal y la necesidad de constitución de depósito para poder recurrir, debiendo ingresar la suma de 50 Euros, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones nº 4506 abierta a nombre de éste Tribunal en el Banco de Santander, acreditando documentalmente dicho depósito. Doy fé.

LA PRESENTE NOTIFICACIÓN NO DA LUGAR AL LEVANTAMIENTO DE LOS PLAZOS QUE HAN SIDO SUSPENDIDOS EN VIRTUD DE LO

**DISPUESTO EN EL REAL DECRETO 463/2020 POR EL QUE SE
DECLARÓ EL ESTADO DE ALARMA.**