



## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº DE MÓSTOLES

**Tfno:**

**Fax:**

**NIG:**

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario**

**Materia: Contratos bancarios**

**NEGOCIADO F**

**Demandante: Dña. , EN REPRESENTACIÓN KDE LA HERENCIA DE D. PROCURADOR D.**

**Demandado: BANCO SANTANDER, S.A. PROCURADOR D.**

### SENTENCIA Nª

**MAGISTRADO- JUEZ: D.**

**Lugar: Fecha: de dos mil veintidós**

### SENTENCIA

En a de dos mil veintidós.

Vistos por **D. , Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número de los de y su Partido, los presentes Autos de JUICIO ORDINARIO** , instados por Dña. , en representación de la HERENCIA DE D. , representada por el Procurador SR. y asistida por la Letrada SRA. , contra BANCO SANTANDER S.A., representada por el procurador SR. y asistida por el letrado SR.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la representación de Dña. , en representación de la HERENCIA DE D. se formula por medio de escrito presentado con fecha de 2020 demanda de juicio ordinario contra BANCO SANTANDER S.A., en base a los hechos que expone en su escrito rector, solicitando se dicte sentencia de conformidad con el suplico del mismo.

**SEGUNDO.-** Mediante decreto de fecha de 2021 se admitió a trámite la demanda, emplazándose a la demandada BANCO SANTANDER S.A., con traslado de las copias de la demanda y documentos acompañados, por plazo de veinte días, contestando a la demanda la representación de BANCO SANTANDER S.A. con fecha de 2021.

**TERCERO.-** Mediante diligencia de ordenación dictada con fecha de 2021, se convoca a las partes a la audiencia previa al juicio, la cual se celebró el día

de 2022, en la cual se acordó el recibimiento del pleito a prueba, practicándose a continuación, en el acto del juicio, celebrado con fecha de 2022, todos aquellos medios de prueba que, propuestos por las partes, fueron declarados pertinentes, con el resultado que obra en autos.

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

### **PRIMERO.- DEL OBJETO DEL LITIGIO.-**

Por la representación de Dña. , en representación de la HERENCIA DE D. se formula demanda de juicio ordinario contra BANCO SANTANDER S.A. solicitando:

1º.- Que se declare que Banco Santander, S.A., incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/68, respecto a las cantidades abonadas por la parte actora a la promotora PROMOCIONES Junicasa S.L., y en relación con los contratos aportados.

2º.- Que se condene a Banco Santander, S.A. a pagar a la parte actora la suma de 5.480 euros, en concepto de aportaciones realizadas a la Promotora y 2.470,14 euros de intereses legales, devengados por las aportaciones, desde la fecha de su pago y hasta el requerimiento extrajudicial enviado por la parte actora al Banco.

3º. Que se condene a Banco Santander, S.A. a pagar Los intereses legales, calculados sobre los Anticipos (5.480 euros), que se devenguen desde la fecha de la presente demanda y hasta su completa satisfacción.

La parte actora alega, en síntesis, que el 17 de febrero de 2006, D. J firmó un contrato de compraventa de una vivienda en construcción en el término municipal de Torrijos con PROMOCIONES Junicasa S.L. Sin embargo, con motivo de la aparición de restos arqueológicos en el lugar donde debía construirse la promoción de viviendas hizo que tuviera que paralizarse la promoción, y ante la imposibilidad de continuar con la promoción inicialmente prevista, se firmó, el 11 de junio de 2008, un nuevo contrato de compraventa entre la promotora y el actor, y, en cumplimiento del mismo, le abonó ciertos anticipos a cuenta del precio de la vivienda, que pretendía destinarse a residencia habitual -se mantenía el precio de compra de la vivienda en 75.150 euros, se imputaban los 13.930 euros abonados a cuenta en virtud de anterior contrato, como un pago a cuenta del contrato actual y se establecían dos pagos adicionales a los ya realizados (y en las mismas fechas previstas en el contrato anterior) de 550 euros cada uno. Sin embargo, y a pesar de que dicha vivienda debería de haber sido entregada en enero de 2010 –se estableció un plazo de finalización de las obras de 30 meses desde el 30 de julio de 2007-, la promotora no finalizó la vivienda en el plazo pactado. PROMOCIONES Junicasa S.L. Fue declarada en Concurso de Acreedores en marzo de 2012, en cuya fecha tenía un déficit de casi 8 millones de euros. Se ha producido la conclusión del concurso en el año 2016, por la inexistencia de bienes de la promotora; y no fue hasta marzo de 2017 cuando se concedió la Licencia de Primera Ocupación, habiendo sido concedida la misma a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. Tras soportar más de 10 años de retraso en la entrega de la Vivienda, el 3 de septiembre de 2020, la parte actora envió a la Promotora un burofax resolviendo el Contrato y solicitando la devolución de los anticipos, precisamente, con motivo de dichos retrasos, que no ha recibido ninguna respuesta. Debido a lo anterior, la parte actora reclamó al vendedor la restitución de su dinero. No obstante, ni éste puede devolvérselo, ni contrató el seguro o aval previsto en la Ley 57/68. Motivo por el cual la parte actora pretende que el Banco, en su condición de depositario de los anticipos –es decir, donde la promotora tenía la cuenta bancaria en la que recibió de la parte actora los

anticipos-, le indemnice como hubiera hecho el garante. Banco Santander era uno de los principales financiadores de la promotora con un crédito de más de 6 millones de euros, de los casi 24 millones de euros que debía la promotora. En cuanto a la indemnización que el Banco deberá abonar a la parte actora, esta se corresponderá con los 5.480 euros, que fueron ingresados en la cuenta abierta por la Promotora en la entidad demandada.

Por la representación de BANCO SANTANDER S.A. se formula oposición a la demanda. Alega la demandada, en síntesis, que el contrato aportado no responde a ninguno de los requisitos establecidos por el art. 2 de la Ley 57/1968 (obligación de devolución de cantidades e intereses, referencia al aval con indicación de denominación, entrega del documento acreditativo de la garantía...); al menos en cuanto a Banco Santander S.A., que no aparece como depositaria de las aportaciones a cuenta de la promoción. Además, no se produjo por parte del Banco demandado incumplimiento alguno de deberes ni incurrió éste en conducta negligente o contraria a los usos y costumbres bancarias ni al ordenamiento jurídico que permita al ahora demandante exigir a la entidad bancaria la entrega de la cantidad solicitada. Por otro lado, las entregas se hacen al margen del contrato, pues son en su mayoría anteriores al mismo (11 de junio de 2008). Además, se hacen bajo un concepto vago y genérico (), sin especificar que constituyen pagos para la compra o adquisición de la vivienda, de modo que tales pagos pudieran identificarse perfectamente, por ejemplo, con cantidades a cuenta de un arrendamiento, por ejemplo. Nuestro ordenamiento no establece en absoluto la obligación de verificar por parte de una entidad financiera todas las cuentas de sus clientes para comprobar si los ingresos que se realizan responden a algún pago a cuenta de un comprador tras la firma de un contrato de compraventa en el que no ha intervenido o no tiene conocimiento ni es designada depositaria. Añade la parte demandada que no puede entenderse acreditado el previo incumplimiento de la promotora (deudor principal), dado que la fecha de entrega no aparece como un término esencial del contrato. Se refiere un plazo aproximado de treinta meses desde la obtención de la licencia de obras para la entrega del inmueble, sin mayor precisión. Entre esa supuesta fecha límite de entrega (enero de 2010) y la solicitud de resolución contractual, que se produce en septiembre de 2020, pasan más de diez años en los cuales no consta reproche alguno de los compradores, siendo lo cierto que otras viviendas de la promoción sí son efectivamente vendidas a terceros con anterioridad a la fecha de resolución aquí esgrimida.

**SEGUNDO.- DE LA LEY 57/1968 DE 27 JULIO, Y DE LA LEY 38/1999, DE 5 NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. DE LA RESPONSABILIDAD DEL ART. 1.2 DE LA LEY 57/1968.-**

En primer lugar, no podemos olvidar el contenido de la exposición de motivos de la Ley 57/1968 de 27 julio, que estableció las garantías para los compradores de viviendas a plazo, donde se hace referencia a la justificada alarma que en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos, que, de una parte, constituyen grave alteración de la convivencia social, y de otra, evidentes hechos delictivos, ocasionando además perjuicios irreparables a quienes confiados y de buena fe aceptan sin reparo alguno aquellos ofrecimientos, lo que obliga a 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 efecto.

Se trata con ello de evitar los fraudes, por un lado, o los meros incumplimientos civiles que puedan producirse en estos casos, para lo que fija dos cautelas concretas que operan como exigencias, a saber:

1º.- Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

2º.- 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.

Posteriormente, dentro del mismo fin de protección del consumidor, la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación fija en su Exposición de Motivos una idea básica de garantía o cobertura que gira sobre el objeto de las presentes líneas, en orden a puntualizar que el objetivo prioritario de esta normativa era regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios. Por ello, en la D.A. 1ª se disciplinan los requisitos antes fijados en la Ley 57/1968 en relación a las garantías que deben adoptarse respecto a los adquirentes en relación a las cantidades a cuenta del precio durante la construcción y que en esta D.A. se centran en una adición que se lleva a cabo en relación a la Ley 57/1968 al señalar que: "La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones: la expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa... Todo ello, como dice la STS de 7 de febrero de 2006 "atendiendo al riesgo que suponía el anticipo de cantidades que podía quedar sin justificación alguna si en definitiva no se lograba la adquisición de la vivienda que constituía su objeto".

Y en el caso de autos se ejercita la acción de responsabilidad contra la entidad bancaria demandada, fundada en el art. 1.2 de la Ley 57/68, que, como es sabido precisa básicamente de dos presupuestos: primero que se hayan ingresado cantidades anticipadas para adquirir una vivienda futura a construir en una cuenta bancaria abierta en una entidad financiera y que la devolución de tales cantidades no esté garantizada con una aval bancario solidario o un contrato de seguro; y segundo, que la construcción de las viviendas no se hay iniciado o terminado en el plazo previsto, y ello con independencia de cuál sea la causa de la falta de inicio o terminación.

Y como expresa la SAP de Madrid, Sección ª, de 4 de junio de 2015 (ROJ: SAP M), la Ley 57/68 tiene como finalidad, como se indica en su propia Exposición de Motivos, la de "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 caso de que esta no se lleve a cabo".

Siguiendo la STS núm. de 19 septiembre (RJ), la doctrina aplicable a la presente controversia (responsabilidad de la entidad de crédito con base en el art. 1.2 de la Ley 57/1968, esto es, por recibir anticipos de los compradores y no garantizar debidamente su devolución mediante aval) ha sido sintetizada por esta Sala en la reciente STS núm. de 28 de febrero (RJ):

“2ª.- Como recuerda la sentencia de 29 de junio, el cuerpo de doctrina interpretativo de la Ley 57/1968 "no admite, por regla general, que recaigan sobre el comprador las consecuencias del incumplimiento por el promotor de sus propias obligaciones, como tampoco las derivadas de los incumplimientos imputables a las entidades bancarias en que el promotor tenga abiertas cuentas en las que los compradores ingresen cantidades anticipadas".

“Según esta sentencia, el carácter tuitivo de la dicha Ley ha sido remarcado por una jurisprudencia en la misma línea protectora del comprador, según la cual: “Si existe garantía, los anticipos ingresados por el comprador se encuentran garantizados por el asegurador o avalista, aunque no se ingresen en la cuenta especial sino en otra diferente del promotor, pero en la misma entidad bancaria -SSTS de Pleno, de 13 de enero de 2015, y de 30 de abril de 2015-. “Si no existe dicha garantía (como ha sido el caso), ello no impide que 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, respondan 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, pues a partir de la sentencia, de 21 de diciembre se fijó como doctrina en relación con la condición 2ª del art. 1 Ley 57/1968 que "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 SSTS de 9 de marzo, de 17 de marzo, de 8 de abril y, de 18 de julio-“.

“3ª.- Como afirma la reciente sentencia, de 23 de noviembre (RJ), "la razón fundamental de esta jurisprudencia es que las entidades de crédito depositarias de cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente con el este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada). En consecuencia, basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que 'supo o tuvo que saber', según dijo literalmente dicha sentencia) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada. No entenderlo así y exonerar de responsabilidad a la entidad de crédito en los casos en que las cantidades se recibieran 'en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones' privaría a los compradores de la protección que les blindaría el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968".

“También la ya citada sentencia de 18 de julio (RJ), declaró al respecto que es el incumplimiento del deber de control sobre el promotor que la condición 2ª del artículo 1 de la Ley 57/1968 impone al Banco lo que determina su responsabilidad frente al comprador, de modo que, "siendo el promotor el obligado principal a devolver la totalidad de los anticipos, esta misma obligación es la que asumen los garantes (en caso de que haya aval o seguro) y la entidad de crédito



depositaria (en defecto de aquellos)", y esto independientemente de que la cuenta en la que se ingresen tenga o no carácter especial".

Y como ya expresa la SAP de Madrid, Sección , de 18 de octubre de 2016 (ROJ: SAP ), la STS de 16 de enero de 2015 admite la responsabilidad de la entidad bancaria que abre la cuenta especial a que se refiere el artículo primero de la Ley 57/1968 sin exigir al cliente –en nuestro caso de autos, PROMOCIONES JUNCASA S.L.-, tener concertado el seguro o el aval bancario que garantice la devolución de las cantidades entregadas, responsabilidad que afecta precisamente a estas cantidades; y que para un supuesto idéntico ha estimado la SAP de Madrid, Sección de 10 de febrero de 2016, que aunque la demandada no hubiera aperturado una cuenta especial de las previstas en el artículo primero de la Ley 57/1968, incurriría en la misma responsabilidad, pues constituye una consolidada 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" –STS de 21 de diciembre de 2015, 9 de marzo de 2016, 17 de marzo de 2016, 8 de abril de 2016 y 7 de julio de 2016-. Y como bien aclara la sentencia del Alto Tribunal de 21 de diciembre de 2015, la responsabilidad que el artículo 1.2 de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor.

La jurisprudencia es clara al respecto, concretamente el Tribunal Supremo, en STS de 8 de abril de 2016, remitiéndose a una sentencia previa de 21 de diciembre de 2015, subraya que "la responsabilidad de la entidad financiera en la que el promotor tiene abierta una cuenta, que no consta que sea la especial a que se refiere la Ley 57/1968, en la que los compradores hicieron los ingresos de las cantidades anticipadas por la compra de viviendas sobre plano o en construcción cuya devolución no fue garantizada mediante seguro ni aval"; además trae a colación una STS de Pleno de fecha 30 de abril de 2015, sosteniendo que "la Caja de Ahorros avalista debía responder frente a los cooperativistas de las viviendas no sólo de los pagos anticipados ingresados en la cuenta especial, como se decía en el aval, sino también de los ingresados en la cuenta diferente del promotor en la misma entidad". Es más, en la STS de 8 de abril de 2016, el Alto Tribunal incide en la obligación legal de las entidades bancarias y cajas de ahorro, señalando que "la responsabilidad que el art. 1.2 de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma entidad o en otra entidad, pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de exigir. En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito, dado que la entidad "supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el artículo 1.2ª de la Ley 57/1968"; y añade que "la STS de 9 de marzo de 2016 (RJ ) ha reiterado la misma doctrina en el caso en el que la entidad de crédito receptora de las cantidades anticipadas en una cuenta común del promotor, no en la cuenta especial exigida por la Ley 57/1968, había

avalado solamente una parte de esas cantidades y se oponía a responder de la otra por la inexistencia de cuenta especial y aval". La STS de 24 de junio de 2016, reitera la doctrina contenida en las SSTS de 21 de diciembre de 2015, 9 de marzo de 2016 y 17 de marzo de 2016, insistiendo 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". En términos similares se pronuncia la STS de 29 de junio de 2016, según la cual "a partir de la STS , de 21 de diciembre, el art. 1.2ª de 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 SSTS , de 9 de marzo y , 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".

En similares términos se expresa la SAP de Madrid, Sección núm. de 26 octubre (JUR ); SAP de Madrid, Sección , núm. de 22 febrero (JUR ; SAP de Alicante, Sección , núm. de (JUR ); SAP de Alicante, Sección , núm. de 24 junio (JUR ; SAP de Alicante, Sección , núm. de 22 octubre (JUR

Sigue el mismo criterio, la ya citada SAP de Madrid, Sección , núm. de 24 octubre (AC ), para la cual la STS de 21 de diciembre de 2015 fijó 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". Y ello se reitera en las sentencias de 17 de marzo de 2016 y 9 de marzo de 2016, de lo que se infiere que, según la doctrina del Tribunal Supremo, como señala en su sentencia de 8 de abril de 2016, la condición 2ª del art. 1 de la Ley 57/1968 impone al banco una obligación de control sobre el promotor cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador, y más aún cuando el banco era el mismo en el que el promotor tenía abierta la cuenta especial. Expresa en concreto la citada STS de 21 de diciembre de 2015 (RJ): "Por lo que se refiere a la cuenta especial en la que han de «depositarse» las cantidades anticipadas, la sentencia de 16 de enero de 2015 (RJ ), también de Pleno (recurso nº ), distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el art. 1 de la Ley 57/1968, entre la entidad que concede al promotor el préstamo a la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador; la sentencia de 13 de enero de 2015 (RJ ), asimismo de Pleno (recurso nº ), declara 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 la sentencia de 30 de abril de 2015 (RJ ), igualmente de Pleno... resuelve 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.

Añade la SAP de Madrid, Sección , núm. de 24 octubre (AC ) que, en aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial, la «responsabilidad» que el art. 1.2 de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad, pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de «exigir». En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra forma, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia. Por esta razón, aunque sea cierto, que la promotora podía haber concertado seguro o aval con otra entidad, en cambio no es acertado entender que, constando incluso en el propio documento de ingreso el destino o razón de las cantidades anticipadas («reserva de vivienda y 20% vivienda»), de esto no se derivara «obligación legal alguna» para la entidad de crédito codemandada. Muy al contrario, precisamente porque esta supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada, debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el art. 1.2 de la Ley 57/1968". Así pues, se establece como doctrina jurisprudencial: 1.- De acuerdo con el art. 2 de la Ley 57/1968, es obligación exclusiva del promotor-vendedor ingresar las cantidades anticipadas por los compradores en la cuenta especial, que el referido promotor debe abrir. 2.- La irrenunciabilidad de los derechos por el comprador que establece el art. 7 de la Ley 57/1968, impide que en el contrato que asegure o avale las cantidades anticipadas, se pueda imponer al comprador la obligación de depositar las cantidades en la cuenta especial. Es decir, no se puede condicionar el derecho del comprador a la restitución de las cantidades anticipadas al ingreso de las mismas en la cuenta especial. Carece por tanto de transcendencia alguna que la cuenta aperturada tuviera carácter de ordinaria o especial, pues esta es una cuestión ajena a quienes anticipan cantidades a cuenta del precio de la compraventa y queda en el ámbito interno entre la promotora y la entidad bancaria.

En el mismo sentido se ha pronunciado la SAP de Madrid, Sección de 20 de febrero de 2018 (ROJ: SAP ), para la cual, con cita de las SSTS núm. de 23 de noviembre, núm. , de 18 de julio, núm. (Pleno), de 21 de diciembre, no obstante la dicción literal del precepto, que anuda la responsabilidad de la entidad financiera por la no exigencia de garantía a que se trata de la denominada cuenta especial, la Jurisprudencia ha dictado que no resulta necesario la apertura de esta cuenta especial para que la entidad bancaria resulte responsable. Es pues doctrina jurisprudencial pacífica que para apreciar la responsabilidad de la entidades bancarias por no exigir las garantías que la ley impone a las promotoras no es necesario que los ingresos se efectúen en la cuenta especial a que se refería el artículo primero de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, artículo que imponía la obligación de las entidades promotoras a 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. Tal como se ha señalado la responsabilidad de la entidad bancaria alcanza a todas aquellas cantidades, ingresadas en una o varias cuentas, que estén destinadas a la construcción de la vivienda, incluso aunque no sea avalista ni tenga abierta una cuenta especial al promotor.

Igualmente, para la SAP de Madrid, Sección , de 13 de septiembre de 2018 (ROJ: SAP M , con cita de las SSAP de Madrid, Sección de 24 de octubre de 2016, y Sección de 20 de febrero de 2018, para casos similares al que nos ocupa, la extensión de la responsabilidad que el art 1.2º impone a las entidades de crédito supone que dichas entidades carecen de la cualidad de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor.

Más recientemente, para la STS núm. 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". De esta doctrina se desprende, por tanto, 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.

Para la novísima STS núm. de 28 noviembre (JUR ), hemos de partir de la jurisprudencia de la sala sobre el art. 1.2 de la Ley 57/1968, compilada en la reciente STS núm. de 9 de julio (RJ ). En la interpretación del art. 1.2 de la Ley 57/1968, esta sala ha fijado y reiterado, en sus sentencias , de 21 de diciembre (de pleno), de 9 de marzo, , de 17 de marzo, , de 24 de junio, , de 7 de julio,, de 18 de julio, , de 14 de septiembre (de pleno), , de 23 de noviembre, , de 28 de febrero, y 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 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.<sup>a</sup> 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 , 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".

Como recuerda la STS núm. , de 25 de enero, citada en la STS núm. STS núm.de 26 de julio de 2021, "es doctrina jurisprudencial reiterada a partir de la sentencia , de 21 de diciembre, que mientras la entidad garante (avalista o aseguradora) responde de todas las cantidades anticipadas, incluyendo sus intereses, sin que proceda respetar los límites cuantitativos del aval o de la póliza de seguro, y sin que su responsabilidad respecto de las cantidades anticipadas previstas en el contrato dependa de que se ingresen o no esas cantidades en una cuenta bancaria ni del carácter de la cuenta en que se ingresen, al ser una responsabilidad que solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda –SSTS núm. , de 8 de enero, núm. , de 8 de enero, y núm. , de 10 de diciembre-, por el contrario la responsabilidad de las entidades de crédito conforme al art. 1.2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968 no es una responsabilidad "a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador", sino que nace del incumplimiento de su deber de control "sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor" en la propia entidad de crédito, siendo lo relevante si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas -entre las más recientes, SSTS núm. , de 21 de septiembre, núm. , de 23 de julio, y núm. , de 4 de marzo-".

### **TERCERO.- DE LA CUENTA ESPECIAL.-**

La jurisprudencia es clara al respecto, concretamente el Tribunal Supremo, en STS de 8 de abril de 2016, remitiéndose a la STS de 21 de diciembre de 2015, subraya "la responsabilidad de la entidad financiera en la que el promotor tiene abierta una cuenta, que no consta que sea la especial a que se refiere la Ley 57/1968, en la que los compradores hicieron los ingresos de las cantidades anticipadas por la compra de viviendas sobre plano o en construcción cuya devolución no fue garantizada mediante seguro ni aval"; además trae a colación la STS de Pleno de fecha 30 de abril de 2015, sosteniendo que "la Caja de Ahorros avalista debía responder... no sólo de los pagos anticipados ingresados en la cuenta especial, como se decía en el aval, sino también de los ingresados en la cuenta diferente del promotor en la misma entidad". Es más, en la STS de 8 de abril de 2016, el Alto Tribunal incide en la obligación legal de las entidades bancarias y cajas de ahorro, señalando que "la responsabilidad que el art. 1.2 de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma entidad o en otra entidad, pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de exigir. En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito..."; y añade que "la STS de 9 de marzo de 2016 (RJ ) ha reiterado la misma

doctrina en el caso en el que la entidad de crédito receptora de las cantidades anticipadas en una cuenta común del promotor, no en la cuenta especial exigida por la Ley 57/1968, había avalado solamente una parte de esas cantidades y se oponía a responder de la otra por la inexistencia de cuenta especial y aval".

La STS de 24 de junio de 2016, reitera la doctrina contenida en las SSTS de 21 de diciembre de 2015, 9 de marzo de 2016 y 17 de marzo de 2016, insistiendo 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". En términos similares se pronuncia la STS de 29 de junio de 2016, según la cual "a partir de la STS , de 21 de diciembre, el art. 1.2ª de 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 SSTS , de 9 de marzo y , 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"

En similares términos se expresa la SAP de Madrid, Sección

Sigue el mismo criterio, la ya citada SAP de Madrid, Sección núm. de 24 octubre (AC), para la cual la STS de 21 de diciembre de 2015 fijó 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". Y ello se reitera en las sentencias de 17 de marzo de 2016 y 9 de marzo de 2016, de lo que se infiere que, según la doctrina del Tribunal Supremo, como señala en su sentencia de 8 de abril de 2016, la condición 2ª del art. 1 de la Ley 57/1968 impone al banco una obligación de control sobre el promotor cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador, y más aún cuando el banco era el mismo en el que el promotor tenía abierta la cuenta especial. Expresa en concreto la citada STS de 21 de diciembre de 2015 (RJ): "Por lo que se refiere a la cuenta especial en la que han de «depositarse» las cantidades anticipadas, la sentencia de 16 de enero de 2015 (RJ , también de Pleno (recurso nº ), distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el art. 1 de la Ley 57/1968, entre la entidad que concede al promotor el préstamo a la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador; la sentencia de 13 de enero de 2015 (RJ ), asimismo de Pleno (recurso nº 2), declara 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 la sentencia de 30 de abril de 2015 (RJ), igualmente de Pleno... resuelve 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.

Añade la SAP de Madrid, Sección , núm. de 24 octubre (AC ) que es doctrina jurisprudencial: 1.- De acuerdo con el art. 2 de la Ley 57/1968, es obligación exclusiva del promotor-vendedor ingresar las cantidades anticipadas por los compradores en la cuenta especial, que el referido promotor debe abrir. 2.- La irrenunciabilidad de los derechos por el comprador que establece el art. 7 de la Ley 57/1968, impide que en el contrato que asegure o avale las cantidades anticipadas, se pueda imponer al comprador la obligación de depositar las cantidades en la cuenta especial. Es decir, no se puede condicionar el derecho del comprador a la restitución de las cantidades anticipadas al ingreso de las mismas en la cuenta especial. Carece por tanto de trascendencia alguna que la cuenta aperturada tuviera carácter de ordinaria o especial, pues esta es una cuestión ajena a quienes anticipan cantidades a cuenta del precio de la compraventa y queda en el ámbito interno entre la promotora y la entidad bancaria.

Para la SAP de Madrid, Sección de 20 de febrero de 2018 (ROJ: SAP M ), dictada en un caso idéntico al presente, hay que partir de que, conforme con la doctrina jurisprudencial aplicable, el hecho de que la cuenta abierta en la entidad demandada no tuviera el carácter especial carece, conforme lo visto, de trascendencia.

Lo determinante es la finalidad de los ingresos y que la entidad de crédito la conozca o no pueda desconocerla.

#### **CUARTO.- DE LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA Y DE LA JURISPRUDENCIA APLICABLE.-**

Como se deduce del contenido del “CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDA” de fecha 17 de febrero de 2006 –documento nº 13 acompañado al escrito de demanda-, la parte actora firmó con PROMOCIONES Junicasa S.L. un contrato privado de compraventa de vivienda sobre plano, que tenía por objeto la “vivienda de la planta , plaza de garaje nº y trastero nº , que se pretendía construir en el solar sito en la calle , esquina calle esquina calle , estipulándose un precio de 75.150 euros más IVA. Con fecha 11 de junio de 2008 se firma un nuevo contrato privado de compraventa entre las partes, de vivienda sobre plano, novación del contrato anterior, que tenía por objeto la “vivienda de la planta , plaza de garaje y trastero anejos”, que se pretendía construir en el solar sito en la calle , esquina calle , manteniéndose el precio de 75.150 euros más IVA –documento nº 3 acompañado al escrito de demanda-, reconociéndose por PROMOCIONES Junicasa

S.L. la recepción de la cantidad de 13.930 euros, comprometiéndose el comprador a abonar: el día 5 de septiembre de 2008 la suma de 550 euros, el día 5 de diciembre de 2008 la suma de 550 euros y el resto, es decir, 60.120 euros más el IVA total de la vivienda, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, indicándose como número de cuenta, en el que se podían abonar las citadas cantidades el siguiente: ; previéndose que las obras estarían terminadas en el plazo de 30 meses desde el 30 de julio de 2007 –fecha de la concesión de la licencia de obra-.

Igualmente ha resultado acreditado que PROMOCIONES Junicasa S.L. fue declarada en concurso de acreedores el 12 de marzo de 2012 por el Juzgado de Primera

Instancia e Instrucción nº 1 de Toledo –documento nº 8 acompañado al escrito de demanda-; acordándose con fecha 27 de enero de 2016 la conclusión del concurso –documento nº 12 acompañado al escrito de demanda-; figurando en la lista de acreedores elaborada por la administración concursal con fecha 5 de junio de 2012 el hoy actor con un derecho de crédito por importe de 15.030 euros –documentos nº 10 y 18 acompañados al escrito de demanda-, lo cual ha sido confirmado por D. , Administrado concursal de la entidad PROMOCIONES Junicasa S.L.

Igualmente, se han aportado a las actuaciones –documentos nº 15 y 17 acompañados al escrito de demanda-, los resguardos de ingresos en efectivos, por un total de 5.480 euros, que fueron efectuados por el actor en la cuenta abierta por la Promotora en la entidad demandada, 2, que coincide con la cuenta facilitada por PROMOCIONES Junicasa S.L. en el contrato celebrado; resultando igualmente dichos ingresos del propio extracto de movimientos de la citada cuenta aportada por la entidad demandada; siendo dicho importe total el que es objeto de reclamación en el presente procedimiento. Por último, D. , Administrado concursal de la entidad PROMOCIONES Junicasa S.L. ha informado en el marco del procedimiento que D. no ha cobrado cantidad alguna en concepto de devolución de entregas a cuenta de la vivienda

De esta forma, si bien la entidad demandada manifiesta que desconocía que los ingresos en efectivo realizados en la cuenta eran anticipos a cuenta del precio de una vivienda; debemos concluir que no es discutible que la entidad bancaria demandada supo o tuvo que saber, si hubiera actuado de una forma diligente, que no solo la actora, sino además otros muchos compradores, estaban abonando cantidades a cuenta del precio de distintas viviendas –como así se desprende además del propio extracto de movimientos de la citada cuenta aportada por la entidad demandada-; a pesar de todo lo cual, obvió el cumplimiento de sus obligaciones, consistentes en la apertura de una cuenta especial, y la exigencia de un contrato de seguro para garantizar la devolución de las cantidades aportadas, en el supuesto de que la construcción y entrega de las viviendas no se llevase a efecto, estando obligada a responder de las cantidades anticipadas por la actora, debiendo la citada entidad bancaria asumir una posición activa cuando sepa o no pueda desconocer, que su cliente está desarrollando una promoción inmobiliaria, y que está recibiendo pagos de los compradores a través de una cuenta bancaria aperturada en su entidad. Y desde luego, el "desconocimiento" que invoca la entidad demandada no es acogible, dado que al aperturar la entidad PROMOCIONES Junicasa S.L. la cuenta bancaria en la entidad demandada, tuvo que dar a conocer sus Estatutos, CIF, objeto social, etc., lo que ya les permitía conocer, o al menos, suponer, una actividad de promoción inmobiliaria.

En definitiva, no nos encontramos pues ante el supuesto de hecho contemplado en las SSTs de 19 septiembre (RJ 2) y núm. de 9 julio (RJ), en los que se pretende la condena atendiendo únicamente al dato de que la titular de la cuenta fuese una entidad dedicada a la promoción inmobiliaria, prescindiendo "de otros no menos relevantes como que la cuenta no fuese la indicada en los contratos (en los que se indicó una de otra entidad) o como que tales ingresos se llevaran a cabo por un tercero, sin dar razón suficiente de que los mismos verdaderamente se correspondieran con anticipos de compradores de viviendas protegidos por la Ley 57/1968. Por el contrario, en nuestro caso de autos, partiendo del dato cierto de que la titular de la cuenta abierta es una entidad promotora inmobiliaria, debemos resaltar los siguientes hechos relevantes, que constituyen razón suficiente de



que tal ingreso/abono se correspondía con anticipos de compradores de viviendas protegidos por la Ley 57/1968:

1º.- Que efectivamente, en modo alguno se puede hablar de pagos realizados al margen del contrato y sin posibilidad alguna de control por parte de la entidad bancaria, dado que los pagos efectuados, ahora controvertidos, estaban previstos específicamente en el contrato -documento nº 3 acompañado al escrito de demanda-.

2º.- Que la suma total de 5.480 euros fue ingresada en la cuenta abierta en la entidad demandada por PROMOCIONES Junicasa S.L., , siendo razonable presumir que nos encontramos ante el pago de cantidades a cuenta de parte del precio de la compraventa de viviendas en promoción; siendo además evidente que la aportación de los extractos de movimientos de la citada cuenta bancaria permite corroborar esta consideración, a la vista de los apuntes y actividad de la citada cuenta.

3º.- Que el comprador es una persona física y la titular de la cuenta bancaria es una promotora inmobiliaria; siendo razonable presumir que nos encontramos ante la adquisición de una vivienda, cuando el pago se realiza por una persona física.

En definitiva, a la vista de la documental aportada a las actuaciones, ha quedado acreditado, tanto el pago de la cantidad referida, como que tal pago a favor de la entidad PROMOCIONES Junicasa S.L., se efectuó en la cuenta que la misma tenía abierta en la citada entidad bancaria, con independencia de que los ingresos se hayan hecho en la cuenta especial, o en otra cuenta a nombre de la misma. De ahí que la responsabilidad de la entidad bancaria, por las cantidades entregadas por la actora resulta, a nuestro juicio, clara e indiscutible. Siguiendo la citada STS núm. de 19 septiembre (RJ ), su responsabilidad como depositaria nace del incumplimiento de su deber de control sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor, no siendo por tanto lo relevante ni la falta de garantía ni el carácter especial o no especial de la cuenta en que se depositen los anticipos, sino si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar, según declaró la STS núm. de 23 de noviembre, “en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas”.

En un supuesto muy similar al presente –en relación a la misma entidad PROMOCIONES Junicasa S.L., y figurando como demandada BANCO SANTANDER S.A.-, la reciente SAP de Madrid, Sección , de 17 de octubre de 2022 –recurso de apelación núm.-, expresa que “Consta en el presente caso que el titular de la cuenta abierta en el BANCO DE SANTANDER S.A. era un promotor inmobiliario, extremo respecto del cual no puede invocarse desconocimiento por parte de la entidad de crédito (...). La responsabilidad legal (Ley 57/1968) no proviene de ser la entidad de crédito que financió la promoción inmobiliaria, sino de ser la depositaria de las cantidades de dinero anticipadas por los compradores de las viviendas a construir, siempre y cuando concurren los dos requisitos, el objetivo y el subjetivo al que ya nos hemos referido”.

En definitiva, como expresa la SAP de Madrid, Sección , núm. de 24 octubre (AC ), la entidad financiera demandada en cuya cuenta se han ingresado los anticipos ha de responder por el incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 1.2 de la Ley 57/1968, teniendo constancia de que el dinero ingresado en la cuenta son cantidades anticipadas para la financiación de la construcción de viviendas de una promoción. Como expresa la SAP Valencia, Sección , de 11 de mayo de 2015, "... para que surja la responsabilidad de la entidad financiera basta con que la entidad tenga constancia de que el dinero ingresado en la cuenta son cantidades anticipadas para

financiar la construcción de las viviendas de una promoción. Siempre que la entidad financiera sepa o pueda saber actuando de una forma diligente que en una de sus cuentas se están ingresando anticipos para la adquisición de viviendas en construcción, queda obligada a exigir al promotor o gestor titular de la cuenta a fin de que garantice el reintegro de dichos anticipos a los adquirentes en caso de que no se entregue la vivienda en plazo, y ello con independencia que la cuenta tenga la denominación de especial, que en la misma se realicen otros ingresos o se efectúen pagos distintos a los de su finalidad, o que el promotor o gestor de la misma no haya puesto en conocimiento de la entidad el origen de las cantidades como anticipos, y también con independencia de que la entidad financiera sea o no quien financie la construcción de las viviendas a las que se refieren los anticipos". Es desde esta perspectiva que se ha de determinar el alcance de la expresión "bajo su responsabilidad", contenida en el artículo 1 apartado 2 de la Ley 57/68, cuya finalidad última es asegurar que el adquirente recupere el dinero entregado a cuenta para la compra en construcción de vivienda que resultó frustrada. A ese fin está destinado el deber impuesto a la entidad bancaria cuando le obliga a exigir las garantías al promotor, de modo que, si no lo hace y, sin embargo, permite abrir la cuenta, deberá responder por ello frente al adquirente, perjudicado por su conducta, en cuanto la ausencia de garantía le impediría recuperar lo entregado por adelantado en caso de no existir fondos suficientes en la cuenta donde se ingresaron. Partiendo de ese razonamiento, y como expresa la SAP Madrid, Sección , de 15 de enero de 20 (JUR , no estamos ante una responsabilidad objetiva que sitúe al Banco en la posición del avalista o asegurador y, por ello, quede obligado en todo caso a asumir la devolución de la totalidad del dinero adelantado por el comprador cuando no lo haya hecho el promotor, sino de una responsabilidad propia de la Entidad Bancaria donde es necesario establecer la relación causal entre su conducta infractora y el perjuicio sufrido, lo cual implica que éste ha de ser consecuencia directa de aquélla, es decir, que la razón de no obtenerse la devolución del dinero sea la ausencia de las garantías que la entidad bancaria debió exigir al contratar la cuenta -seguro o aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros- para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido (apartado 1 del art. 1 Ley 57/1968).

Añade la SAP de Madrid, Sección , núm. de 24 octubre (AC ), en definitiva, la entidad financiera demandada en cuya cuenta se han ingresado los anticipos ha de responder por el incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 1.2 de la Ley 57/1968, teniendo constancia de que el dinero ingresado en la cuenta son cantidades anticipadas para la financiación de la construcción de viviendas de una promoción. Como expresa la SAP Valencia, Sección , de 11 de mayo de 2015, "... para que surja la responsabilidad de la entidad financiera basta con que la entidad tenga constancia de que el dinero ingresado en la cuenta son cantidades anticipadas para financiar la construcción de las viviendas de una promoción. Siempre que la entidad financiera sepa o pueda saber actuando de una forma diligente que en una de sus cuentas se están ingresando anticipos para la adquisición de viviendas en construcción, queda obligada a exigir al promotor o gestor titular de la cuenta a fin de que garantice el reintegro de dichos anticipos a los adquirentes en caso de que no se entregue la vivienda en plazo, y ello con independencia que la cuenta tenga la denominación de especial, que en la misma se realicen otros ingresos o se efectúen pagos distintos a los de su finalidad, o que el promotor o gestor de la misma no haya puesto en conocimiento de la entidad el origen de las cantidades como anticipos, y también con independencia de que la entidad financiera sea o no quien financie la construcción de las viviendas a las que se refieren los anticipos". Es desde esta perspectiva que se ha de determinar el alcance de la

expresión "bajo su responsabilidad", contenida en el artículo 1 apartado 2 de la Ley 57/68, cuya finalidad última es asegurar que el adquirente recupere el dinero entregado a cuenta para la compra en construcción de vivienda que resultó frustrada. A ese fin está destinado el deber impuesto a la entidad bancaria cuando le obliga a exigir las garantías al promotor, de modo que, si no lo hace y, sin embargo, permite abrir la cuenta, deberá responder por ello frente al adquirente, perjudicado por su conducta, en cuanto la ausencia de garantía le impediría recuperar lo entregado por adelantado en caso de no existir fondos suficientes en la cuenta donde se ingresaron. Partiendo de ese razonamiento, y como expresa la SAP Madrid, Sección de 15 de enero de 2016 (JUR ), no estamos ante una responsabilidad objetiva que sitúe al Banco en la posición del avalista o asegurador y, por ello, quede obligado en todo caso a asumir la devolución de la totalidad del dinero adelantado por el comprador cuando no lo haya hecho el promotor, sino de una responsabilidad propia de la Entidad Bancaria donde es necesario establecer la relación causal entre su conducta infractora y el perjuicio sufrido, lo cual implica que éste ha de ser consecuencia directa de aquélla, es decir, que la razón de no obtenerse la devolución del dinero sea la ausencia de las garantías que la entidad bancaria debió exigir al contratar la cuenta -seguro o aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros- para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido (apartado 1 del art. 1 Ley 57/1968).

#### **QUINTO.- DEL RETRASO DESLEAL.-**

El abuso de derecho ha sido configurado por la doctrina del Tribunal Supremo, señalando como requisitos generales: a) el uso de un derecho objetivo y externamente legal; b) el daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica; y c) inmoralidad o antisocialidad de ese daño, manifestada de forma subjetiva (intención de perjudicar), o bajo forma objetiva (anormalidad en el ejercicio abusivo del derecho). Sigue la jurisprudencia aclarando que el ejercicio abusivo de un derecho sólo existe cuando se hace con intención de dañar, sin que resulte provechoso para quien lo ejercita, o utilizando el derecho de un modo anormal y contrario a la convivencia; y al tratarse de un remedio extraordinario sólo puede acudirse a su doctrina en casos patentes -STS de 15 de marzo de 1996-. Reconocido por la jurisprudencia de esta Sala que infringe el principio de buena fe el que ejercita su derecho tan tardíamente que la otra parte pudo efectivamente pensar que no iba a actuarlo -retraso desleal-, vulnerando, tanto la contradicción con los actos propios como el retraso desleal, las normas éticas que deben informar el ejercicio del derecho, las que lejos de carecer de trascendencia..., determinan el que el ejercicio del derecho se torne inadmisibles, con la consiguiente posibilidad de impugnarlo por antijurídico -SSTS de 29 de enero de 1965, 21 de mayo de 1982, 6 de junio de 1992 y 2 de febrero de 1996-.

Ahora bien, parafraseando la STS de 31 de mayo de 2003, el argumento se presenta inconsistente. No puede la demandada imponer y marcar un tiempo para su ejercicio y el hecho de no haber tenido lugar con inmediatez no significa abandono del derecho y menos representa conducta abusiva, pues si bien los derechos subjetivos tienen unos límites de orden moral tecnológico o social y cuando se obra en su aparente ejercicio, traspasando en realidad los límites impuestos a los mismos por la equidad o la buena fe, y causando daño, es cuando el actuar resulta abusivo, pues se ejercita un derecho que realmente la ley no le ha concedido, pero no cuando se trata de derechos que legalmente corresponden a quien postula su reconocimiento judicial -STS de 25 de septiembre de 1996, que cita la emblemática STS de 14 de febrero 1994-. Esto es lo que aquí ha ocurrido, al asistir al demandante adecuado y probado interés legítimo -STS de

5 de marzo de 1991-. El concepto de buena fe en sí es jurídico, pero requiere su ausencia la correspondiente prueba y aquí sucede que nada se demostró respecto a la concurrencia de acto propio alguno acreditativo de la voluntad del demandante de no tener intención de reclamar la deuda, así como de haber renunciado al derecho del percibo del precio aplazado pendiente. Ninguna actuación cabe atribuir al actor que ponga de relieve la extinción de un derecho y su alegada pasividad en el ejercicio del mismo no constituye acto propio vinculante, como pretenden los demandados -STS de 8 de marzo de 1991-. Tampoco es de apreciar actuación contradictoria de la buena fe, ya que el demandante ejercitó por medio del pleito un derecho legítimo, entendiéndose la buena fe en su sentido objetivo como comportamiento justo y adecuado consistente en dar al contrato cumplida efectividad en orden a la realización del fin propuesto -SSTS de 13 de febrero de 1991, 9 de octubre de 1993, 8 de junio de 1994 y 17 de febrero de 1996-.

Igualmente, para la STS de 15 de febrero de 2000, constituye doctrina jurisprudencial la relativa a que la doctrina del abuso de derecho es de índole excepcional y de alcance singularmente restrictivo, como también la concerniente a que no se puede invocar a favor de quién sea responsable de una acción antijurídica, como ocurre en el supuesto del debate donde aparece demostrado el impago del precio por el comprador. En similares términos, para la STS de 27 de enero de 1995, cabe deducir con evidente lógica que la vendedora, que intenta acabar con esa dilación injustificada, únicamente ha procedido a un legítimo ejercicio de sus derechos sin abuso alguno, ya que, de otra forma, se perpetraría una patente injusticia al haber vendido una cosa y no vislumbrarse cuándo se podrá cobrar el precio pactado por ella.

Y enseña la STS de 4 de Febrero de 1991, que no puede estimarse la existencia del abuso del derecho, o su ejercicio antisocial, pues como expresa la STS de 27 de febrero de 1990, con cita de las SSTS de 18 de Enero de 1964, 7 de Julio de 1981, 30 de Junio de 1986 y 17 de Septiembre de 1987, para que pueda apreciarse el abuso del derecho se requiere que la intención o propósito en la efectividad de un derecho sea sólo el de causar daño a otro interés jurídico y que no resulte provecho para el agente que lo ejercite, no cabiendo estimar comprendido en dicha situación a quien tiene abiertas las vías legales para que su pretensión sea reconocida, concurriendo, por tanto, en su favor una justa causa de litigar que excluye todo abuso de derecho.

En un supuesto muy similar al presente –en relación a la misma entidad PROMOCIONES JUNCASA S.L., y figurando como demandada BANCO SANTANDER S.A.-, la reciente SAP de Madrid, Sección , de 17 de octubre de 2022 –recurso de apelación núm. -, expresa que “para que se aprecie esta excepción de retraso desleal es imprescindible que la reclamación del crédito debido resulte intolerable conforme a los criterios de la buena fe, porque, en atención a las circunstancias y por algún hecho del titular del crédito reclamado, se haya generado, en el deudor, una confianza legítima de que el derecho ya no se ejercitará, de modo que, su ejercicio retrasado, comporta, para él, algún tipo de perjuicio en su posición jurídica (sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo número de 24 de abril de 2019 que resuelve el recurso ; de 29 de marzo de 2016 que resuelve el recurso ; de 1 de abril de 2015 que resuelve el recurso ; de 7 de junio de 2010 que resuelve el recurso ). No puede apreciarse en el presente caso un retraso desleal en el ejercicio de la acción ya que tan solo tenemos el transcurso del tiempo sin que se ejercite la acción por parte de su titular, lo que no basta para apreciar un retraso desleal en el ejercicio de la acción que requiere además de un acto por parte del titular del crédito que hubiera generado en el demandado una confianza legítima de que ya no le reclamaría el crédito”.

## SEXTO.- DE LOS ACTOS PROPIOS.-

El art. 7.1 del Código Civil, como establece reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, STS de 8 de julio 1981, es una norma, que en su profundo sentido, obliga a la exigencia, en el ejercicio de los derechos, de una conducta ética significada por los valores de la honradez, lealtad, justo reparto de la propia responsabilidad y atenuamiento a las consecuencias que todo acto consciente y libre pueda provocar en el ámbito de la confianza ajena; y que la norma referida, en cuanto consagra el principio de buena fe como límite al ejercicio de los derechos subjetivos, precisa según sancionó la STS de 21 de mayo de 1982, la fijación de su significado y alcance, y en este sentido la STS de 29 de enero de 1975, al establecer una serie de supuestos típicos cuya concurrencia autoriza, en términos generales, a admitir que contradicen dicho principio, concreta que se falta a la buena fe cuando se va contra la resultancia de los actos propios, señalando igualmente la doctrina científica moderna más autorizada que actúa contra la buena fe el que ejercita un derecho en contradicción con su anterior conducta en la que hizo confiar a otro, vulnerando con dicha conducta las normas éticas que deben informar el ejercicio del derecho las que, lejos de carecer de trascendencia, determinan que su ejercicio se torne inadmisibles.

Los requisitos exigidos por la Jurisprudencia para que los actos propios sean vinculantes son que se realicen con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, causando estado y definiendo unilateralmente la situación jurídica del mismo, debiendo ser concluyentes y definitivos, siendo del todo necesario que el acto o actos se presenten como solemnes, precisos, claros, determinantes y perfectamente delimitados, sin ambigüedad ni inconcreción (SSTS de 16 de febrero de 1988, 6 de noviembre de 1990, 27 de noviembre de 1991, 9 de Octubre de 1993, 23 de Marzo de 1994 y 4 de Octubre de 1994, entre otras). Con la óptica de las SSTS de 4 de Marzo de 1985, 24 de Octubre de 1985, 12 de Diciembre de 1985 y 20 de Diciembre de 1996, constituyen los presupuestos de la regla antes reseñada: 1º.- Que el acto que se pretende combatir haya sido adoptado y verificado con plena libertad de criterio y voluntad no coartada; 2º.- Un nexo causal eficiente entre el acuerdo adoptado o acto realizado y su incompatibilidad con la conducta posterior y 3º.- Que la acción sea concluyente e indubitada de forma que defina de modo inalterable la situación de quién lo realiza, por estar por su carácter trascendente o por constituir convención, orientada a crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

Como dice la SAP de Madrid, Sección , de 24 de abril de 2018 (ROJ: SAP M ), es cierto que uno de los principios generales del derecho, los cuales, según dispone el número 1 del artículo 1 del Código Civil, son fuente del ordenamiento jurídico español (y se aplicarán en defecto de ley o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico -añade el número 4 del reseñado artículo 1-), es el principio que considera inadmisibles que alguien vaya contra sus propios actos ("nemo potest contra proprium actum venire"), lo que constituye un límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una mera facultad y encuentra su apoyo legal en el número 1 del artículo 7 del Código Civil, que acoge la exigencia de la buena fe en el comportamiento jurídico en base a la cual se impone un deber de coherencia en el tráfico sin que sea dable defraudar la confianza que fundamentalmente se crea en los demás. Pero, para que el acto propio resulte vinculante a su autor, es imprescindible que reúna los siguientes requisitos: a) Ha de ser inequívoco y definitivo en el sentido de haberse realizado con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho causando estado y definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor; b) Ha de existir una radical incompatibilidad o contradicción entre la conducta



anterior y la pretensión actual, en el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior; y c) Ha de resultar plenamente probado –SSTS núm.

Partiendo pues de que la fuerza vinculante de los actos propios estriba en constituir la expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho, generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto, y examinado el conjunto probatorio obrante en autos, debe entenderse que, en el caso de autos, la tardanza en la reclamación de las cantidades controvertidas en modo alguno puede reputarse como un comportamiento contrario a los propios actos ni el actual ejercicio de la acción una conducta de abuso de derecho. Al comprador le asiste el derecho a ser reintegrado en las cantidades anticipadas, y por ello reclamarlas ante su impago en tanto esté viva la acción. No puede la entidad responsable imponer y marcar un tiempo para su ejercicio y el hecho de no haber tenido lugar con inmediatez no significa abandono del derecho y menos representa conducta abusiva, pues si bien los derechos subjetivos tienen unos límites de orden moral tecnológico o social y cuando se obra en su aparente ejercicio, traspasando en realidad los límites impuestos a los mismos por la equidad o la buena fe, y causando daño, es cuando el actuar resulta abusivo, pues se ejercita un derecho que realmente la ley no le ha concedido, pero no cuando se trata de derechos que legalmente corresponden a quien postula su reconocimiento judicial -STS de 25 de Septiembre de 1996, que cita la emblemática STS de 14 de Febrero 1994). Esto es lo que aquí ha ocurrido, al asistir al demandante adecuado y probado interés legítimo (STS de 5 de marzo de 1991).

#### **SÉPTIMO.- DE LOS INTERESES LEGALES.-**

Como ya expresa la SAP de Madrid, Sección , de 19 de septiembre de 2017 (ROJ: SAP M , en el artículo 1 de la Ley 57/1968 de 27 de julio se establece el ámbito de cobertura económica del seguro de caución, el cual no queda reducido a la devolución de las sumas de dinero entregadas a la Cooperativa, sino que además se extiende al pago del interés devengado por esas sumas desde que fueron entregadas. En la Ley 57/1968, el criterio que se establecía, era el 6 por 100 del interés anual. Pero, este interés, fue modificado por la letra c) de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación que lo dejó fijado en el interés legal del dinero. De ahí que el asegurador, al haber cobrado la prima y producirse el siniestro, viene obligado a indemnizar, al asegurado, en la cuantía de las sumas de dinero entregadas a la Cooperativa y la suma de dinero que resulta de cuantificar el interés legal del dinero de esas cantidades entregadas devengado desde su entrega. Ese interés legal del dinero al que nos venimos refiriendo no tiene nada que ver con la indemnización por demora en el cumplimiento de una obligación consistente en el pago de una cantidad de dinero, regulada, con carácter general, en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil. De ahí que no sea de aplicación el artículo 1.100 del Código Civil para la fijación del momento inicial del devengo del interés legal del dinero que constituya el objeto de cobertura del seguro de caución.

Además, el cómputo del interés legal devengado por las sumas reclamadas desde la fecha en que fueron respectivamente ingresadas en la cuenta especial, también es una cuestión ya resuelta en las SSAP de Madrid, Sección , de 28 de Septiembre de 2015 y núm. de 22 octubre (JUR ), especificando ésta última resolución que “los pagos efectuados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 -6 de mayo de 2000-, devengarán los intereses legales de conformidad a la Disposición Adicional 1ª en su apartado c) -los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución-”. En el mismo sentido, la SAP de Madrid, Sección núm. de 21 septiembre (JUR , habla de intereses legales del dinero vigentes desde las aportaciones hasta el momento en que se haga efectiva la devolución -Sentencia del Tribunal Supremo número , de 17 de marzo (RJ )-. En este sentido, para la SAP de Alicante (Sección 6ª), núm. de 19 octubre (JUR, con los referidos intereses lo que se pretende es resarcir el perjuicio sufrido por la compradora como consecuencia de haber dispuesto de unas cantidades que no le ha reportado ningún beneficio al no haber recibido la vivienda pactada. Así pues, el término inicial de la obligación del pago de los intereses legales debe fijarse en la fecha en que se produjo cada una de las entregas a cuenta porque desde esas fechas tales cantidades se integraron en el patrimonio del promotor privando a la compradora de obtener cualquier rentabilidad, de modo que relegar la fecha de inicio del plazo del devengo de intereses a la de presentación de la demanda impediría el resarcimiento íntegro del perjuicio causado. En este sentido, SAP de Valladolid, Sección, núm. de 10 marzo (JUR )

En el mismo sentido, para la SAP de Madrid, Sección , núm. de 24 octubre (AC , si bien es cierto que ni el art. 3 de la Ley 57/1968, ni la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, mencionan de forma expresa el dies a quo del devengo de los intereses legales, considera esta Sala, compartiendo en criterio expuesto por la Sección en su sentencia de 15 de abril de 2016, que la cuestión debe resolverse siguiendo como criterio interpretativo de la norma vigente al tiempo de la litis la actualización posterior de la misma, esto es, lo dispuesto según la D.F. 3.2 de la Ley 20/2015 de 14 de julio, en cuya virtud la suma asegurada incluirá las cantidades anticipadas en el contrato "incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el Promotor, lo cual parece responder a criterios como la falta de disponibilidad de los anticipos por el comprador o tratarse de una contrapartida a la devaluación de la cantidad entregada.

Igualmente, para la SAP de Madrid, Sección , de 20 de febrero de 2018 (ROJ: SAP M ), en cuanto al devengo de intereses que en la demanda se solicitan desde la entrega de la cantidad, teniendo en cuenta la naturaleza de los intereses previstos en la LOE que tienen como fin que las cantidades entregadas se vean actualizadas sin que se produzca un empobrecimiento de los compradores, esta Sala considera -como ha resuelto con anterioridad, así en sentencia de 26 de enero de 2017- que el dies a quo en el devengo de interese debe ser el momento de la aportación como se establece en la actual redacción de la D.A.1ª LOE, Dos. 1.b dada por Ley 20/2015 de 14 de julio.

Sigue el mismo criterio la SAP de Madrid, Sección , de 13 de septiembre de 2018 (ROJ: SAP ).

#### **OCTAVO.- DE LAS COSTAS PROCESALES.-**

De conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la LEC procede imponer a la parte demandada el abono de las costas procesales.

V I S T O S los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Que estimando la demanda formulada por la representación de Dña. , en representación de la HERENCIA DE D. , debo condenar y condeno a BANCO SANTANDER S.A. a que abone a la actora la cantidad de 5.480 euros, en concepto de aportaciones realizadas a la Promotora y 2.470,14 euros de intereses legales, devengados por las aportaciones, desde la fecha de su pago y hasta el requerimiento extrajudicial enviado por la parte actora al Banco; condenando además a Banco Santander, S.A. a pagar Los intereses legales, calculados sobre los anticipos (5.480 euros), que se devenguen desde la fecha de la interpelación judicial y hasta su completa satisfacción; condenando a la parte demandada al abono de las costas procesales.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer Recurso de Apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid. El recurso de apelación se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla. En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

Conforme a lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, la interposición de recursos ordinarios y extraordinarios, la revisión y la rescisión de sentencia firme a instancia del rebelde, en los órdenes jurisdiccionales civil, social y contencioso-administrativo, precisarán de la constitución de un depósito a tal efecto. Todo el que pretenda interponer recurso contra sentencias o autos que pongan fin al proceso o impidan su continuación, consignará como depósito... b) 50 euros, si se trata de recurso de apelación. La admisión del recurso precisará que, al prepararse el mismo se haya consignado en la oportuna entidad de crédito y en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" abierta a nombre del Juzgado, la cantidad objeto de depósito, lo que deberá ser acreditado. El Secretario verificará la constitución del depósito y dejará constancia de ello en los autos. No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera Instancia lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN:** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los



derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Este documento es una copia auténtica del documento SENTENCIA firmado electrónicamente



