



## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 04 DE MÓSTOLES

Plaza Ernesto Peces N° 2 , Planta 1 - 28931

Tfno:

Fax:

NIG:

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario**

Materia: Contratos bancarios

NEGOCIADO P

**Demandante: D.**

Dña.

PROCURADOR D.

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

PROCURADOR D.

### SENTENCIA N°

**MAGISTRADO- JUEZ: D.**

**Lugar:** Móstoles

**Fecha:** diez de octubre de dos mil veintitrés

Vistos por **D., Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de los de Móstoles y su Partido, los presentes Autos de JUICIO ORDINARIO**, instados por D. y Dña., representados por el Procurador SR. y asistidos 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 D. y Dña. se formula por medio de escrito presentado con fecha 21 de julio de 2022 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 15 de septiembre de 2022, tras el trámite de subsanación concedido, 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 4 de noviembre de 2022.

**TERCERO.-** Mediante diligencia de ordenación dictada con fecha 23 de diciembre de 2022, se convoca a las partes a la audiencia previa al juicio, la cual se celebró el día 13 de abril de 2023, en la cual se acordó el recibimiento del pleito a prueba, practicándose a continuación en el acto del juicio, celebrado con fecha 5 de octubre de 2023, 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 D. y Dña. se formula demanda de juicio ordinario contra BANCO SANTANDER S.A. solicitando que se declare que BANCO PASTOR (hoy BANCO SANTANDER), 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 entidad INVERSIONES PLAZA GARDEN S.L.; condenando al Banco a pagar a la parte actora la suma de 22.040 euros en concepto de aportaciones realizadas a la Promotora y la suma de 10.087,68 euros de intereses legales, devengados por las aportaciones, desde la fecha de la sentencia frente a la promotora y hasta el requerimiento extrajudicial enviado por la parte actora al Banco; más los intereses legales, calculados sobre los anticipos (22,040 euros), que se devenguen desde la fecha de la demanda y hasta su completa satisfacción.

La parte actora alega, en síntesis, que el 1 de octubre de 2005 la parte actora suscribió un contrato de compraventa de vivienda sobre plano con la mercantil INVERSIONES PLAZA GARDEN, S.L. - se trata de una sociedad inactiva, habiéndose acordado la disolución, así como el cierre de su hoja registral-, con la finalidad de que la misma fuera su residencia vacacional. La vivienda formaría parte del complejo residencial “” en el término municipal de Finisterre. La profesión de los actores nada tiene que ver con el sector inmobiliario. Y es que, ambos se dedican al asesoramiento de empresas en materia de desarrollo de producto, investigación e industrialización. Que cumpliendo con lo estipulado en el contrato de compraventa, los actores pagaron a la Promotora las siguientes cantidades a cuenta de la construcción de su vivienda: un primer pago de 4.300 euros en el momento de la firma del contrato -pago que no se reclama a la demandada por haberse entregado en efectivo y desconocer esta parte en que entidad lo ingresó el promotor-; y cuatro pagos por importe de 5.150 euros cada uno mediante transferencia bancaria que fueron ingresados en la cuenta que la Promotora tenía abierta a estos efectos en el Banco Pastor -cuenta núm. -. A pesar de haberse terminado las obras, la Promotora nunca llegó a conseguir la oportuna Licencia de Primera Ocupación. Y es que la licencia de edificación fue anulada por el Juzgado de lo Contencioso número 3 de A Coruña por no adaptarse la edificación al Plan General de Ordenación Municipal de Fisterra. Mediante sentencia de fecha 31 de marzo de 2009, del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de A Coruña declaró resueltos los contratos y condenó a la promotora a devolver a los actores las cantidades entregadas a cuenta.

Sigue expresando la parte actora que por lo que respecta al seguro o aval de la Ley 57/68, la Promotora nunca contrató dicha garantía y la entidad demandada no podrá alegar que desconocía que se estaban depositando entregas a cuenta por parte de los compradores de vivienda, puesto que fue la entidad que financió la promoción, tal como se recoge en el propio contrato de compraventa, en cuya cláusula segunda d) se prevé la subrogación de los actores en el préstamo contratado entre la promotora y Banco Pastor.

Por la representación de BANCO SANTANDER S.A. se formula oposición a la demanda. Alega la demandada, en síntesis, que la acción ejercitada en la demanda no es compatible con los instrumentos de recapitalización interna y venta de BANCO POPULAR aplicados por el FROB como órgano de ejecución de la decisión de la JUR de resolución de BANCO POPULAR, sucesor de BANCO PASTOR (entidad financiera que, de contrario, se considera depositaria responsable de los anticipos reclamados) con

quien se fusionó en 2012, ni tampoco con lo determinado en la STJUE de 5 de mayo de 2022, C-410/2020. Los actores carecen de legitimación activa para interponer cualquier acción frente a BANCO SANTANDER, ya que, la cuenta o cuentas titularidad de la promotora abiertas en BANCO PASTOR, donde se pudieran haber hecho los ingresos por los demandantes, estaban de facto canceladas antes de la resolución de BANCO POPULAR, por lo tanto no fueron objeto de transmisión a BANCO SANTANDER, esto es, mi mandante en ningún caso puede ser considerado responsable frente a los titulares de activos, derechos o pasivos que no han sido objeto de transmisión, entre los que se encuentran las relaciones jurídicas derivadas de contratos resueltos, cancelados, y extinguidos antes de la resolución de BANCO POPULAR. Además, la acción ejercitada de contrario se halla prescrita. Por otro lado, nos hallamos ante compradores que perseguían un fin inversor a través de la adquisición litigiosa, y que quedan por ende excluidos del amparo impetrado. En primer lugar, por la cláusula de cesión a terceros obrante en sede contractual y por el sinfín de titularidades vigentes y no vigentes de los actores.

Añade la entidad demandada que no se acredita que BANCO PASTOR tuviera conocimiento del contrato de compraventa, ya que no fue parte ni partícipe del mismo, y ello porque INVERSIONES PLAZA GARDEN, S.L. no suscribió línea de avales o solicitó la emisión de avales individuales para garantizar las entregas a cuenta de compradores de viviendas de dicha promoción. Además, los ingresos se llevaron a cabo de modo inidentificable, habida cuenta de que en ninguno de ellos se especificaba con detalle que los abonos en cuestión constituían ingresos a cuenta, anticipos de los amparados por la Ley 57/68, y los conceptos que se hacían constar eran absolutamente insuficientes: “pago”, “cuota”, o simple y llanamente “”, sin mayor detalle o especificación. Y existe un manifiesto retraso desleal en la interposición de la demanda originadora de estos autos, ya que, la vivienda tuvo que ser entregada en diciembre de 2007, luego desde esa fecha supieron del incumplimiento de la promotora, habiendo esperado 15 años para interponer la demanda que ha dado origen a estos autos.

#### **SEGUNDO.- DE LA LEGITIMACIÓN PASIVA AD CAUSAM.-**

En relación con la cuestión relativa a la legitimación ad causam, es de destacar la reiterada doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, de la que es una muestra la STS núm. de 28 febrero, en orden a que "la legitimación ad causam" consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que se trata de ejercitar. La Sentencia de 31 de marzo de 1997, a la que sigue la de 28 de diciembre de 2001, hace especial hincapié en la relevancia de la coherencia jurídica entre la titularidad que se afirma y las consecuencias jurídicas que se pretenden, "pues la legitimación exige una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido", e igualmente la STS de 17 de mayo de 1999 aclara que la llamada "legitimatio ad causam", hace referencia al fondo de la cuestión debatida, en cuanto viene determinada por la titularidad de la relación jurídico-material invocada por el demandante en el proceso concreto de que se trate. La sentencia del Tribunal Supremo núm, de 27 junio, señala que la legitimación "ad causam" "consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que trata de ejercitar y exige una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o

pasiva) y el objeto jurídico pretendido, según las SSTS de 31 de marzo de 1997 y 28 de diciembre de 2001.

Como ponen de relieve las SSTS de 18 de Mayo de 1962 y 20 de Diciembre de 1989, debe distinguirse la legitimatio ad procesum de la legitimatio ad causam, aquella como capacidad que es necesario poseer para ser sujeto de una relación procesal y poderla realizar con eficacia jurídica, sin la cual no se puede entrar en el conocimiento de la cuestión de fondo, mientras que esta aparece en función de la pretensión formulada, requiriendo una aptitud específica determinada, mediante la justificación necesaria para intervenir en una litis especial y concreta, por obra de una relación en que las partes se encuentran, respecto a la cosa que es objeto del litigio aquellas, denominaciones de contenido más expresivo según los tratadistas procesales, que el conocido desde antiguo, como falta de personalidad y falta de acción, que la doctrina jurisprudencial admitía ya desde la STS de 22 de Septiembre de 1.860, en que así se declara, fecha desde la cual se viene diferenciando una y otra, no pueden ni deben ser confundidas, tanto por ser cosas distintas como por los efectos diversos que de ellas se derivan, ya que la primera hace relación a la forma, y se ha de fundar en la falta de las condiciones y requisitos que para comparecer en juicio se expresan en la LEC, mientras que la segunda, sine actione legis, se basa en la falta de acción, de razón y de derecho que asiste al que litiga.

Como ya expresa la SAP de Madrid, Sección 21ª, de SAP, de 11 de mayo de 2016 (ROJ: SAP M 9393/2016- ECLI:ES:APM:2016:9393), conviene que recordemos la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en relación con la legitimación en el proceso, siendo especialmente significativa al efecto, por ejemplo, la STS de fecha 27 de Junio de 2011 (recurso de casación 1825/08), en la que se dice que "A) Tanto la doctrina como la jurisprudencia de esta Sala han establecido la diferenciación existente entre la legitimación ad processum [para el proceso] y la legitimación ad causam [para el pleito]. La legitimación ad processum [para el proceso] se suele hacer coincidir con los conceptos de capacidad procesal, mientras que la segunda consiste en la adecuación normativa entre la posición jurídica que se atribuye el sujeto y el objeto que demanda, en términos que, al menos en abstracto, justifican preliminarmente el conocimiento de la petición de fondo que se formula, no porque ello conlleve que se le va a otorgar lo pedido, sino simplemente, porque el juez competente, cumplidos los requisitos procesales está obligado a examinar dicho fondo y resolver sobre el mismo por imperativo del ordenamiento jurídico material. Según la STS de 15 de octubre de 2002 una extensa relación de resoluciones de esta Sala –SSTS de 30 de julio de 1999, 24 de enero de 1998 y 6 de mayo de 1997- establecen la diferencia entre la legitimación ad processum [para el proceso] y la legitimación ad causam [para el pleito] y la falta de esta última para promover un proceso, en cuanto afecta al orden público procesal, debe ser examinada de oficio, aun cuando no haya sido planteada en el periodo expositivo, ya que los efectos de las normas jurídicas no pueden quedar a voluntad de los particulares de modo que llegarán a ser aplicadas no dándose los supuestos queridos y previstos por el legislador para ello –SSTS de 12 de diciembre de 2006 y 13 de diciembre de 2006-. B) Dicha dualidad del concepto de legitimación ha desaparecido en la actualidad tras la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, pues la misma distingue entre capacidad procesal y legitimación, refiriendo esta última solo a la tradicionalmente denominada legitimación ad causam (artículo 10 de la LEC) -STS de 20 de febrero de 2006-. C) La legitimación... consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud o idoneidad para ser parte procesal... En consecuencia, su determinación obliga a establecer si, efectivamente, guarda coherencia jurídica la posición subjetiva que se

invoca en relación con las peticiones que se deducen -STS de 7 de noviembre de 2005-, lo que exige atender al contenido de la relación jurídica concreta, pues será esta, sobre la que la parte demandante plantea el proceso, con independencia de su resultado, la que determine quiénes son las partes legitimadas, activa y pasivamente". En el mismo sentido, la STS de fecha 16 de enero de 2013 (recurso de casación 740/10) ha manteniendo que "... tras la entrada en vigor de la LEC 2000 se ha operado una superación de las categorías de legitimación "ad processum" y la legitimación "ad causam", de forma que el artículo 10 de la LEC en la consideración de partes legítimas hace referencia a la legitimación ordinaria entendida como la que se deriva de la titularidad de relación jurídica deducida en el proceso, o del interés de ella. En este sentido, la STS ha resaltado que la "legitimación ad causam" activa se visualiza en una perspectiva de relación objetiva entre el sujeto que demanda y el objeto del proceso; más concretamente entre el derecho o situación jurídica en que se fundamenta la pretensión y el efecto jurídico pretendido. En su versión ordinaria se estructura en la afirmación de la titularidad de un derecho o situación jurídica coherente con el resultado jurídico pretendido en el "Petitum" de la demanda. La realidad o existencia del derecho o situación jurídica afirmada no forma parte de la legitimación, sino de la cuestión de fondo, respecto de la que aquella es de examen previo".

Y siguiendo la SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 87/2020 de 9 marzo (JUR 2020\205619), la cuestión de la falta de legitimación pasiva de Banco Santander S.A. ha sido objeto de diferentes resoluciones de las Audiencias Provinciales. Así, la SAP de Ávila, Sección 1ª, núm. 537/2019 de 19 de noviembre –recurso de apelación núm. 419/2019-, cita la STS núm. 164/2019 de 14 de marzo (RJ 2019, 888), la cual se ha pronunciado sobre la legitimación pasiva de una entidad financiera, señalando que, en los supuestos de sucesión por transformación, o, en definitiva, modificaciones estructurales, ha de ser justificada adecuadamente. La legitimación pasiva correspondía a la entidad que comercializó los bonos y, posteriormente, a la entidad que adquirió, como una unidad económica, el negocio bancario de dicha comercializadora. Estas declaraciones están en la línea de lo declarado por esta sala, entre otras, en las SSTS 652/2017, de 19 de noviembre, 54/2018 y 55/2018, ambas de 1 de febrero, 71/2018, de 13 de febrero, 257/2018, de 26 de abril, 667/2018, de 23 de noviembre, y 10/2019, de 11 de enero. Y una vez acreditado que el Banco Santander "absorbe y adquiere en bloque y a título universal todos los elementos patrimoniales integrantes del activo y del pasivo del Popular", extingue su personalidad y por ende capacidad, pues no otro es el efecto jurídico que produce la fusión por absorción de acuerdo con el artículo 23.2 de la Ley 3/2009 sobre Modificaciones Estructurales de la Sociedades Mercantiles. Es hecho notorio que el pasado día 24 de abril, las entidades Banco Popular Español S.A.U. (en adelante Banco Popular) y Banco Santander S.A., publicaron en sus respectivas páginas web, y comunicaron como hecho relevante a la CNMV la fusión de las filiales de los que en su día fueron Banco Pastor y Popular Banca Privada, la "fusión de las filiales", así como la posterior fusión por absorción de Banco Popular, por Banco Santander S.A. una vez realizada la "fusión de las filiales", tal y como establece el artículo 23 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Una vez producidas ambas fusiones, este tipo de modificación estructural por fusión por absorción de una sociedad que se hará de forma universal, por lo que el sucesor, Banco Santander S.A., adquirirá tanto derechos como obligaciones de la persona jurídica absorbida. Así se establece en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En concreto, el artículo 23 de esta ley establece que para casos de fusión por absorción por sociedades ya existentes que la sociedad absorbente (Banco Santander S.A.) "adquirirá por sucesión universal los



patrimonios de las sociedades absorbidas, que se extinguirán, aumentando, en su caso, el capital social de la sociedad absorbente en la cuantía que proceda." El patrimonio de Banco Popular se compone de activo y pasivo, derechos y obligaciones, de los que una vez realizada la fusión y aprobada por el Ministerio de Economía, y realizados todos los trámites previos para su Inscripción en el Registro Mercantil y publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), las obligaciones y derechos de Banco Popular, serán propiedad y responsabilidad de Banco Santander S.A. En todos estos casos la sociedad absorbente será sucesora universal y deberá hacerse cargo de las obligaciones a las que estuvo sometida su antecesor y una vez realizado de forma real la fusión, será la responsable de las obligaciones y derechos de su predecesora. Tal es así, que ya el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, mediante Auto de 7 de septiembre de 2015, en un caso de sucesión procesal, en el que una de las mercantiles que era parte, realiza una modificación estructural de la sociedad por fusión se pronunció al respecto; interpretando el más alto tribunal que, "[...] aunque el supuesto no tenga encaje perfecto en lo dispuesto en el art. 16 de la LEC, que regula la sucesión procesal por muerte, invocado por la parte, procede declarar la sucesión procesal, ya que conforme a lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles la fusión determina la extinción de la sociedad absorbida. [...]" Finalmente, es hoy también un hecho notorio, conocido de una manera general y absoluta (doctrina de STS 24/2016, de 3 de febrero (RJ 2016, 1), que resulta de aplicación), que ha tenido lugar la fusión por absorción de Sociedades entre Banco Santander, S.A., como sociedad absorbente, y Banco Popular Español, S.A., como sociedad absorbida, sociedad ésta que ha quedado extinguida, lo que aquí no puede ser desconocido.

Es obvio, por tanto, que, al tiempo de presentarse la demanda, la personalidad jurídica de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A., que, a su vez, había absorbido en su momento a BANCO PASTOR S.A., quedaba extinguida, habiendo concluido el proceso de absorción por Banco Santander S.A. - inscripción en el BORME de la absorción el 28 de septiembre de 2018-; por todo lo cual resulta procedente desestimar la excepción invocada.

### **TERCERO.- DE LA PRESCRIPCIÓN.-**

La prescripción extintiva, como instituto jurídico, descansa sobre la presunción de abandono de un derecho y entraña el no ejercicio del mismo por su titular durante el plazo legal o convencional establecido, si bien, por no estar inspirado en principios de justicia intrínseca sino en la idea de sanción a las conductas de abandono, negligencia o indiferencia en el ejercicio de los propios derechos, debe ser objeto de interpretación restrictiva, de tal modo que, en cuanto se manifieste el "animus conservandi" deberá entenderse que queda correlativamente interrumpido el "tempus praescriptionis". La prescripción, como excepción perentoria que conlleva la pérdida de la acción por su no ejercicio durante el plazo legalmente previsto, es un instituto que se funda más en criterios de seguridad jurídica que de justicia intrínseca; buena prueba de ello es que el derecho subsiste, y así la apreciación de la misma queda subordinada a la voluntad de la contraparte quien ha de alegarla, no siendo apreciable de oficio, a diferencia de lo que ocurre con la caducidad, siendo generalmente admitido que en el ámbito mercantil las relaciones entre comerciantes se caracterizan por su dinamismo y fluidez -exigiendo una pronta reclamación, y ejercicio de la acción-.

El Tribunal Supremo ofrece una densa y uniforme jurisprudencia en la que cabe citar, entre otras, las SSTS de 23 de marzo de 1.968, 16 de noviembre de 1.968, 17 de abril de 1.980, 14 de junio de 1.982, 10 de marzo de 1.983, 7 de Julio de 1.983, 14 de

julio de 1.983, 29 de septiembre de 1.983, 9 de diciembre de 1.983, 22 de septiembre de 1.984, 15 de marzo de 1.985, 15 de julio de 1.985, 8 de junio de 1.987, 18 de septiembre de 1.987, 29 de junio de 1.990 y 19 de octubre de 1.990, la cual contempla la prescripción como una limitación al ejercicio tardío de los derechos, en beneficio de la certidumbre y de la seguridad jurídica, desechando una aplicación técnicamente desmedida del derecho, fundada en una interpretación rigorista de la prescripción, que como instituto no fundado en la intrínseca justicia, debe merecer un tratamiento restrictivo, siendo por tanto esencial la valoración del «animus» del afectado, pues cuando aparezca clara su voluntad conservativa, suficientemente manifestada, debe interrumpirse el transcurso del plazo. Doctrina ésta acorde con la que reiteradamente ha declarado el Tribunal Constitucional –STC de 31 de enero de 1.989- conforme a la cual, el órgano judicial debe interpretar las normas procesales en el sentido más favorable al ejercicio de la acción, teniendo presente la finalidad que se persigue con los requisitos establecidos en ellas, de tal modo que no desaparezca la proporcionalidad entre lo que la norma exige y el fin que pretende. El derecho a la tutela judicial, según viene recordando dicho Tribunal, obliga a elegir la interpretación de la ley que sea más conforme con el principio «pro actione» y con la efectividad del derecho a la defensa y a un juicio contradictorio y lleva a favorecer la continuación del proceso siempre que el interesado actúe con diligencia y que no se lesionen bienes o derechos constitucionales, no se grave injustificadamente la posición de la parte contraria, ni se dañe la integridad objetiva del procedimiento.

Y siguiendo la STS núm. 235/2022 de 28 marzo (RJ 2022\1462), aparece fijada ya doctrina jurisprudencial al respecto por esta sala a partir de su STS de Pleno núm. 320/2019, de 5 de junio (RJ 2019, 2722), en el sentido de la aplicación del plazo de prescripción general del art. 1.964 del CC a los casos como el presente; de tal forma que las acciones contra los garantes comprendidos en la Ley 57/1968, ya fueran aseguradores, ya avalistas, estaban sujetos al plazo general de prescripción de las acciones personales establecido en el art. 1.964.2 del CC.

Y efectivamente, el artículo 1.964 del CC, tras la reforma operada por la disposición final 1 de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, dispone que “las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan” –en su redacción anterior a la reforma, “las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince”. La Disposición transitoria quinta, bajo la rúbrica “régimen de prescripción aplicable a las relaciones ya existentes”, dispone que “el tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.939 del Código Civil”, el cual dispone que “la prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo”. De esta forma, y siguiendo la relevante STS núm. 444/2016 de 1 julio (RJ 2016\2912) –que analiza el Real Decreto Legislativo 1/2011, que reduce el plazo de prescripción a cuatro años-, bajo una lectura constitucional, la ratio del artículo 1.939 CC es que la aplicación retroactiva del plazo de prescripción se realice sin merma injustificada del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la CE). Si la reforma ha supuesto reducir el plazo de prescripción, lógicamente, su aplicación retroactiva no puede suponer, en la práctica y respecto de las acciones pendientes de ejercicio, una ampliación de los plazos de prescripción ni tampoco puede legitimar el ejercicio de las

acciones ya prescritas por aplicación del anterior plazo de 15 años. Pero fuera de estos casos, el nuevo plazo debe computarse desde su entrada en vigor...

En este sentido, para la novísima STS núm. 29/2020 de 20 enero (JUR 2020\23056):

“1.- La mencionada Ley 42/2015, de 5 de octubre, mediante su Disposición Adicional Primera, reformó el art. 1.964 del CC, en el sentido de reducir de quince a cinco años el plazo de prescripción de las acciones personales. Para las relaciones jurídicas nacidas con anterioridad, la propia Ley previó un sistema transitorio en los siguientes términos:

"Disposición transitoria quinta. Régimen de prescripción aplicable a las relaciones ya existentes.

El tiempo de prescripción de las acciones personales que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el artículo 1.939 del Código Civil".

A su vez, el art. 1.939 del CC dispone:

"La prescripción comenzada antes de la publicación de este Código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo".

“2.- El transcrito art. 1.939 del CC establece una regla general: que la prescripción se rige por la ley vigente en la fecha en que se inicia el plazo prescriptivo, por lo que la ley nueva no se aplica a las prescripciones que estaban en curso a su entrada en vigor; y una excepción: la prescripción se entiende consumada si la ley nueva acorta el plazo de prescripción anteriormente previsto y dicho nuevo plazo transcurre por entero tras la puesta en vigor de la ley nueva.

“En consecuencia, la regla según la cual la prescripción comenzada bajo la vigencia de las leyes anteriores se rige por estas últimas no tiene eficacia si se cumplen las dos condiciones señaladas en el último párrafo del art. 1939: i) que el plazo de prescripción de la ley nueva sea más breve; ii) que el plazo de prescripción establecido en la ley nueva haya transcurrido por entero "desde que fuese puesto en observancia", esto es, desde la fecha de la entrada en vigor de la nueva ley.

“Por ello, no se trata de una aplicación automática de la prescripción más breve. El tiempo de prescripción establecido en la ley nueva tiene que transcurrir entero bajo su vigencia, es decir, no se suma el tiempo transcurrido bajo la vigencia de la ley antigua con el pasado con la ley nueva, para completar así el plazo más breve.

“La previsión del art. 1.939 del CC contiene una cierta dosis de retroactividad, en favor de la prescripción, aunque limitada. Como resalta la doctrina, la razón de fondo de esta norma se encuentra en no dar un mejor trato al titular de un derecho, cuya prescripción ha comenzado ya, que a aquel otro titular de un derecho de parecido origen temporal cuya prescripción no haya comenzado todavía, favoreciendo al primero con el plazo más largo. Por eso, el inciso final del precepto autoriza un nuevo comienzo de la prescripción bajo el imperio de la ley nueva. Lo que, por otra parte, siempre estaría en manos del deudor, mediante la realización de un acto interruptivo de la prescripción.

“3.- Como la Ley 42/2015 entró en vigor el 7 de octubre de 2015, si conjugamos lo previsto en su Disposición transitoria quinta con el art. 1.939 del CC, al que se remite, tendríamos las siguientes posibles situaciones (sobre la base de que no hubiera actos interruptivos de la prescripción), teniendo en cuenta que la prescripción iniciada antes de la referida entrada en vigor se regirá por el plazo anteriormente fijado (quince años), si bien, si desde dicha entrada en vigor transcurriese todo el plazo requerido por



la nueva norma (cinco años) surtirá efecto la prescripción incluso aunque anteriormente hubiera un plazo de quince años:

“(i) Relaciones jurídicas nacidas antes del 7 de octubre de 2000: estarían prescritas a la entrada en vigor de nueva Ley.

“(ii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2000 y el 7 de octubre de 2005: se les aplica el plazo de 15 años previsto en la redacción original del art. 1.964 del CC.

“(iii) Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1.939 del CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020.

“(iv) Relaciones jurídicas nacidas después del 7 de octubre de 2015: se les aplica el nuevo plazo de cinco años, conforme a la vigente redacción del art. 1.964 del CC”.

De tal forma que, en la medida en que cuando se remite el burofax por la parte actora con fecha 22 de diciembre de 2020 –documento nº 25 acompañado al escrito de demanda-, no había transcurrido el plazo de quince años del art. 1.964 del CC (en su versión aplicable al caso) desde la fecha prevista para la entrega de la vivienda, ni tampoco el nuevo plazo de cinco años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, por lo que debemos entender que la acción de reclamación no se encuentra prescrita.

#### **CUARTO.- DE LA ACTORA COMO INVERSOR Y DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA CON FINES ESTRICTAMENTE RESIDENCIALES.-**

Es cierto que el ámbito subjetivo de la Ley 57/68 viene constreñido a aquellas personas físicas que adquieren con fines estrictamente residenciales, quedando por lo tanto fuera de su ámbito de protección aquellos compradores, que adquirieron con una finalidad inversora, sean profesionales o no profesionales.

En este sentido, partiendo de que el ámbito de aplicación de la Ley 57/1968 queda perfilado y delimitado en su artículo primero, reduciéndolo al supuesto en el que, la construcción que se promueva, lo sea de "viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial", como ya expresa la SAP de Madrid, Sección 21ª, de 23 de enero de 2018 (ROJ: SAP M 2380/2018-ECLI:ES:APM:2018:2380), se encuentran fuera del ámbito de aplicación de la Ley 57/1968 los compradores de viviendas que, siendo o no consumidores, son "inversionistas" (invierten su dinero para obtener un rendimiento económico). De tal manera que esta cualidad de "inversionista" les expulsa del ámbito de aplicación de la Ley 57/1968. Así se pronuncian las SSTs del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 706/2011 de 25 de octubre y núm. 360/2016 de 1 de junio (aunque la primera de las sentencias se refiere tanto al consumidor como al inversionista, la segunda aclara que lo determinante es el concepto de inversionista), así como la STS núm. 582/2017 de 26 de octubre de 2017 (nº de recurso 1328/2015). En similares términos, SAP de Madrid, Sección 21ª, de 29 de mayo de 2018 (ROJ: SAP M 10320/2018-ECLI:ES:APM:2018:10320). El Tribunal Supremo de forma reiterada tiene declarado cuál es el ámbito de aplicación de la Ley 57/68; y lo es de aquellos consumidores que vayan a destinar el inmueble a vivienda habitual u ocasional; quedando excluidos los inversores (Sentencia del Pleno de 25 de octubre de 2011 y sentencia posterior de 1 de junio de 2016) –SAP de Madrid, Sección 21ª, de 30 de octubre de 2018 (ROJ: SAP M 15964/2018-ECLI:ES:APM:2018:15964).

Ya se decía en la STS de 25 de octubre de 2011 (RJ 2012, 433), que se excluye la aplicación de la ley 57/1968 a quien adquiere una vivienda, no "como morada

individual o familiar, bien permanente o circunstancial, sino como inversión, lo que es contrario al espíritu de dicha ley, así como a su letra, al haber adquirido la vivienda para venderla y no como consumidor final". En el mismo sentido se expresa la STS de 29 de julio de 2012 (RJ 2012, 9005), cuando afirma que se trata de restricciones que la ley especial "impone a los promotores de las destinadas a domicilio o residencia familiar, no a inversión". La reciente STS de 21 de marzo de 2018 (RJ 2018, 1152) recuerda la doctrina jurisprudencial: Las citadas SSTS núm. 582/2017 y núm. 33/2018, siguiendo la línea de otras precedentes –SSTS 706/2011, de 25 de octubre, 360/2016, de 1 de junio, 420/2016, de 24 de junio, y 675/2016, de 16 de noviembre- insisten en que la doctrina jurisprudencial es constante al negar la protección de la Ley 57/1968 a los compradores de viviendas con una finalidad inversora, ya sea el comprador profesional o no profesional. Como puntualizó la sentencia núm. 420/2016 (RJ 2016, 4065): «Dicha exclusión no queda alterada por la referencia a "toda clase de viviendas" en la D.A. 1ª de la LOE, pues esta referencia ha de entenderse hecha tanto a las formas de promoción, para comprender así las que "se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa", sin necesidad de ninguna otra norma especial que así lo disponga, cuanto al régimen de las viviendas, para comprender así no solo las libres sino también las protegidas, sin necesidad tampoco de ninguna norma especial. En definitiva, se ha considerado que la expresión "toda clase de viviendas" elimina cualesquiera dudas que pudieran reducir el nivel de protección de los compradores por razón de la forma de promoción o del régimen de la vivienda que comprenden, pero no puede equipararse a "toda clase de compradores" para, así, extender la protección a los profesionales del sector inmobiliario o a los compradores especuladores, pues entonces no se entendería la razón de que el art. 7 de la Ley 57/1968 atribuya "el carácter de irrenunciables" a los derechos que la propia Ley 57/1968 otorga a los compradores ("cesionarios"). Igualmente, la STS núm. 33/2018 de 24 enero (RJ 2018\236) expresa que la doctrina jurisprudencial es constante al negar la protección de la Ley 57/1968 a los compradores de viviendas con una finalidad inversora, ya sea el comprador profesional o no profesional –SSTS 706/2011, de 25 de octubre (RJ 2012, 433), 360/2016, de 1 de junio (RJ 2016, 2314), 420/2016, de 24 de junio (RJ 2016, 4065) y 675/2016, de 16 de noviembre (RJ 2016, 6303)-... el carácter imperativo de la Ley 57/1968 y el carácter irrenunciable que su art. 7 atribuye a los derechos de los compradores impiden que esta sala pueda eludir la cuestión, necesariamente esencial, de si el recurrente se encuentra o no comprendido en el ámbito de protección de la ley...

Como expresa el AAP de Madrid, Sección 18ª, de 3 de febrero de 2011 (ROJ: AAP M 2398/2011) el designio de la Ley 57/68 es proteger a ultranza al adquirente no solo de viviendas en las que vaya a constituirse el domicilio fijo o familiar, sino el garantizar la entrega de cantidades también en aquellos supuestos en que la adquisición lo sea de una vivienda con carácter residencial, de temporada, transitorio o circunstancial.

Y respecto a quien incumbe la prueba de no estar destinada la vivienda a domicilio o residencia familiar con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, sino que se habían adquirido con finalidad inversora, conviene tener en cuenta, siguiendo la SAP de Valencia, Sección 7ª, de 29 de enero de 2018 (JUR 2018, 68510), que corresponde a la entidad demandada acreditar, siquiera de forma indiciaria, hecho obstativo, que concurre en los compradores la condición de inversionistas, sin que baste con alegarlo, sino que debe aportar elementos que lo acrediten.

En el caso de autos, nos encontramos ante un único contrato de compraventa, y dado que lo determinante es el concepto de "inversionista", sea o no consumidor; en el

caso de autos no podemos afirmar que los actores sean inversores o especuladores. Las manifestaciones que al respecto ofrece la entidad bancaria en su escrito de contestación a la demanda, relativas a que los actores hayan sido, y actualmente sean, titulares de otros bienes inmuebles, no desvirtúan las manifestaciones realizadas por la parte actora en su escrito de demanda, posteriormente ampliadas en el acto del juicio, en el marco de la prueba de interrogatorio de partes, habiendo sido ambos actores muy expresivos y categóricos sobre el origen de los bienes inmuebles y la utilización de los mismos. Efectivamente, a la vista de la prueba practicada, no pueden ser reputados los demandantes como inversores, sino como consumidores, no pudiéndose afirmar que la adquisición tuviera una finalidad especulativa; debiéndose considerar peregrino el argumento relativo a la inclusión en el contrato de una condición general por parte de la promotora –CONDICIÓN GENERAL SÉPTIMA- relativa a la posibilidad de que la compradora pueda ceder/transmitir la finca, con autorización por escrito del vendedor.

#### **QUINTO.- DE LA LEY 57/1968 DE 27 JULIO, Y DE LA LEY 38/1999, DE 5 NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.-**

Expuesto todo lo anterior, 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 21ª, de 4 de junio de 2015 (ROJ: SAP M 11054/2015-ECLI:ES:APM:2015:11054), 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. 503/2018 de 19 septiembre (RJ 2018\4164), 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. 102/2018, de 28 de febrero (RJ 2018, 860):

"2ª.- Como recuerda la sentencia 436/2016, 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 779/2014, de 13 de enero de 2015, y 780/2014, 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 733/2015, 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 142/2016, de 9 de marzo, 174/2016, de 17 de marzo, 226/2016, de 8 de abril y 459/2017, de 18 de julio-“.

“3ª.- Como afirma la reciente sentencia 636/2017, de 23 de noviembre (RJ 2017, 5067), "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 blinda el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968".

“También la ya citada sentencia 459/2017, de 18 de julio (RJ 2017, 3643), 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 21ª, de 18 de octubre de 2016 (ROJ: SAP M 15532/2016-ECLI:ES:APM:2016:15532), 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, AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.A.-, 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 10ª, 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" –SSTS 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 2016, 955) 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 733/2015, 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 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".

En similares términos se expresa la SAP de Madrid, Sección 20ª, núm. 449/2016 de 26 octubre (JUR 2016\253937); SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 64/2016 de 22

febrero (JUR 2016\74647); SAP de Alicante, Sección 6ª, núm. 255/2016 de 19 octubre (JUR 2016\237913); SAP de Alicante, Sección 9ª, núm. 282/2016 de 24 junio (JUR 2016\245274); SAP de Alicante, Sección 5ª, núm. 254/2015 de 22 octubre (JUR 2016\9816).

Sigue el mismo criterio, la ya citada SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015), 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 2015, 5403): "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 2015, 278), también de Pleno (recurso nº 2336/2013), 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 2015, 352), asimismo de Pleno (recurso nº 2300/2012), 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 2015, 2017), 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 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015) 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 8ª, de 20 de febrero de 2018 (ROJ: SAP M 2797/2018-ECLI:ES:APM:2018:2797), para la cual, con cita de las SSTS núm. 636/2017 de 23 de noviembre, núm. 459/2017, de 18 de julio, núm. 733/2015 (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 10ª, de 13 de septiembre de 2018 (ROJ: SAP M 13976/2018-ECLI:ES:APM:2018:13976), con cita de las SSAP de Madrid, Sección 11ª, de 24 de octubre de 2016, y Sección 8ª 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. 408/2019 de 9 julio (RJ 2019\2796), interpretando el art. 1.2ª de la Ley 57/1968, esta Sala ha fijado y reiterado, en sus sentencias 733/2015, de 21 de diciembre (RJ 2015, 5403), 142/2016, de 9 de marzo, 174/2016, de 17 de marzo (RJ 2016, 862), 420/2016, de 24 de junio, 468/2016, de 7 de julio, 459/2017, de 18 de julio (RJ 2017, 3643), 502/2017, de 14 de septiembre, 636/2017, de 23 de noviembre (RJ 2017, 5067), 102/2018, de 28 de febrero (RJ 2018, 860), y 503/2018, de 19 de septiembre (RJ 2018, 4164), 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. 645/2019 de 28 noviembre (JUR 2019\330136), 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. 408/2019, de 9 de julio (RJ 2019, 2796). En la interpretación del art. 1.2 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, y 503/2018, 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.<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 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".

Como recuerda la STS núm. 24/2021, de 25 de enero, citada en la STS núm. STS núm. 574/2021 de 26 de julio de 2021, "es doctrina jurisprudencial reiterada a partir de la sentencia 733/2015, 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. 8/2020, de 8 de enero, núm. 6/2020, de 8 de enero, y núm. 653/2019, 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. 479/2020, de 21 de septiembre, núm. 453/2020, de 23 de julio, y núm. 147/2020, de 4 de marzo-".

#### **SEXTO.- 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 2016, 955) 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 733/2015, 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 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".

En similares términos se expresa la SAP de Madrid, Sección 20ª, núm. 449/2016 de 26 octubre (JUR 2016\253937); SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 64/2016 de 22 febrero (JUR 2016\74647); SAP de Alicante, Sección 6ª, núm. 255/2016 de 19 octubre (JUR 2016\237913); SAP de Alicante, Sección 9ª, núm. 282/2016 de 24 junio (JUR 2016\245274); SAP de Alicante, Sección 5ª, núm. 254/2015 de 22 octubre (JUR 2016\9816).

Sigue el mismo criterio, la ya citada SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015), 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 2015, 5403): "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 2015, 278), también de Pleno (recurso nº 2336/2013), 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 2015, 352), asimismo de Pleno (recurso nº 2300/2012), 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 2015, 2017), 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 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015) 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 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.

Para la SAP de Madrid, Sección 8ª, de 20 de febrero de 2018 (ROJ: SAP M 2797/2018-ECLI:ES:APM:2018:2797), 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.

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

En el caso de autos, como resulta de la documental aportada a las actuaciones, el 1 de octubre de 2005 los actores suscribieron un contrato de compraventa de vivienda sobre plano con la mercantil INVERSIONES PLAZA GARDEN, S.L. –documento nº 2 acompañado al escrito de demanda-. La vivienda formaría parte del complejo residencial “” en el término municipal de Finisterre. El precio de la compraventa se fijó en la suma de 97.000 euros, de los cuales, 4.300 euros más IVA se entregaron a la vendedora a la firma del contrato de compraventa; 20.600 euros más IVA se abonarían con fechas 10 de febrero de 2006, 20 de junio de 2006, 20 de diciembre de 2006 y 20 de mayo de 2007 –a razón de 5.510 euros/vencimiento- y la suma de 72.100 euros se abonaría mediante la subrogación en el préstamo hipotecario del vendedor. Igualmente se estipuló que los ingresos del comprador se realizarían en la cuenta especial que el vendedor tiene abierta en la entidad BANCO PASTOR S.A. con el núm. Y que el préstamo hipotecario estaba contratado por el vendedor en la misma entidad BANCO PASTOR S.A. Que cumpliendo con lo estipulado en el contrato de compraventa, los actores pagaron la Promotora las siguientes cantidades a cuenta de la construcción de su vivienda: un primer pago de 4.300 euros más IVA en el momento de la firma del contrato -pago que no se reclama a la demandada por haberse entregado en efectivo; y cuatro pagos por importe de 5.150 euros cada uno mediante transferencia bancaria que fueron ingresados en la cuenta que la Promotora tenía abierta a estos efectos en el Banco Pastor, cuenta núm. -documento nº 19 acompañado al escrito de demanda-.

Tampoco resulta controvertido que, a pesar de haberse terminado las obras, la Promotora nunca llegó a conseguir la oportuna Licencia de Primera Ocupación –se acompaña como documento nº 20 con el escrito de demanda sentencia núm. 41/2008 del Juzgado de lo Contencioso número 3 de A Coruña en virtud de la cual la licencia de edificación fue anulada por no adaptarse la edificación al Plan General de Ordenación Municipal de Fisterra-; y mediante sentencia de fecha 31 de marzo de 2009, del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de A Coruña se declaró resuelto el contrato y se condenó a la promotora a devolver a los actores las cantidades entregadas a cuenta -documento nº 21 acompañado al escrito de demanda-.

De esta forma, si bien la entidad demandada manifiesta que desconocía que dichos ingresos 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; resultando además reveladora la falta de aportación por parte de la entidad demandada de los extractos de movimientos de las cuentas bancarias de las que era titular INVERSIONES PALZA GARDEN S.L. en la citada entidad BANCO PASTOR S.A.; entidad que no cabe duda que financiaba la promoción inmobiliaria impulsada por INVERSIONES PLAZA GARDEN S.L. a través del correspondiente préstamo hipotecario en el que debían subrogarse los correspondientes compradores; 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 INVERSIONES PLAZA GARDEN S.L. la cuenta bancaria en la entidad demandada, e incluso al suscribir el correspondiente préstamo hipotecario a promotor, 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, como además evidenciaría el conjunto de la documental aportada por la parte actora.

En definitiva, no nos encontramos pues ante el supuesto de hecho contemplado en las SSTS 503/2018 de 19 septiembre (RJ 2018, 4164) y núm. 411/2019 de 9 julio (RJ 2019\2801), 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, estaban previstos específicamente en el contrato - documento nº 2 acompañado al escrito de demanda-.

2º.- Que además es 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 las citadas cuentas bancarias hubiera permitido enervar esta consideración, a la vista de los apuntes y actividad de las citadas cuentas.

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.

4º.- Que la entidad INVERSIONES PLAZA GARDEN S.L. había suscrito con la entidad demandada un préstamo hipotecario al promotor, para la financiación de la promoción inmobiliaria, encontrándose prevista en el contrato la subrogación de los compradores en el referido contrato de préstamo hipotecario.

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 INVERSIONES PLAZA GARDEN 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. 503/2018 de

19 septiembre (RJ 2018\4164), 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. 636/2017, de 23 de noviembre, “en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas”.

En definitiva, como expresa la SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015), 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 8ª, 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 25ª, de 15 de enero de 2016 (JUR 2016, 40022), 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 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015), 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 8ª, 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 25ª, de 15 de enero de 2016 (JUR 2016, 40022), 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).

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

Como ya expresa la SAP de Madrid, Sección 21ª, de 19 de septiembre de 2017 (ROJ: SAP M 12797/2017-ECLI:ES:APM:2017:12797), 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 14ª, de 28 de Septiembre de 2015 y núm. 303/2015 de 22 octubre (JUR 2015\300394), 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 8ª, núm. 386/2017 de 21 septiembre (JUR 2017\276286), 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 174/2016, de 17 de marzo (RJ 2016, 862)-. En este sentido, para la SAP de Alicante (Sección 6ª), núm. 255/2016 de 19 octubre (JUR 2016\237913), 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 3ª, núm. 87/2016 de 10 marzo (JUR 2016\89665).

En el mismo sentido, para la SAP de Madrid, Sección 11ª, núm. 436/2016 de 24 octubre (AC 2017\1015), 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 9ª 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 8ª, de 20 de febrero de 2018 (ROJ: SAP M 2797/2018-ECLI:ES:APM:2018:2797), 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 10ª, de 13 de septiembre de 2018 (ROJ: SAP M 13976/2018-ECLI:ES:APM:2018:13976).

#### **NOVENO.- DEL RETRASO DESLEAL.-**

Según la jurisprudencia, el retraso desleal, como contrario a la buena fe, es apreciable cuando el derecho se ejercita tan tardíamente que se torna inadmisibile porque la otra parte pudo pensar razonablemente que ya no se iba a ejercitar -SSTS de 5 de octubre de 2007 (RJ 2007, 6469), 4 de julio de 1997 (RJ 1997, 5842), 2 de febrero de 1996 (RJ 1996, 1081) y 21 de mayo de 1982 ( RJ 1982, 2588)-, exigiéndose para poder apreciar tal retraso que la conducta de la parte a quien se reprocha puede ser valorada como permisiva de la actuación de la otra parte, o clara e inequívoca de la renuncia del derecho, pues el mero transcurso del tiempo, vigente la acción, no es suficiente para deducir una conformidad que entrañe una renuncia, nunca presumible -STS de 7 de junio de 2010 y 22 de octubre de 2002 (RJ 2002, 8970)-; y la doctrina de los actos propios, con fundamento en la protección de la confianza y la regla de la buena fe, se formula en el sentido de que "quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real" -SSTS de 12 de marzo de 2008 (RJ 2008, 1706) y 21 de abril de 2006-, exigiéndose que tales actos sean expresión inequívoca del consentimiento -SSTS de 7 de junio de 2010 (RJ 2010, 5376), 20 de octubre de 2005 y 22 de enero de 1997- o que resulten inequívocos, no procediendo su alegación cuando los actos están viciados por error o conocimiento equivocado -SSTS de 8 de mayo de 2006 y 21 de enero de 1995-, de modo que debe constatarse la incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual -SSTS de 25 de marzo de 2007 y 30 de enero de 1999 (RJ 1999, 10)- y no ha de existir ningún margen de error por haber actuado el sujeto con plena conciencia para producir o modificar un derecho -SSTS de 12 de julio de 1997 y 27 de enero de 1996 (RJ 1996, 732)-.

Como dice la SAP de Madrid, Sección 21ª, de 24 de abril de 2018 (ROJ: SAP M 7544/2018-ECLI:ES:APM:2018:7544), 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 inadmisibile 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 fundadamente 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. 666/2002 de 2 de junio de 2002 (RJA. 5834); núm. 241/2002 de 15 de marzo de 2002 (RJA. 5700);

núm. 9/2002 de 25 de enero de 2002 (RJA. 2302); núm. 1255/2001 de 21 de diciembre de 2001 (RJA. 10055); núm. 480/2001 de 21 de mayo de 2001 (RJA. 3870); núm. 449/2001 de 7 de mayo de 2001 (RJA. 7374); núm. 358/2001 de 16 de abril de 2001 (RJA. 5278); núm. 990/2000 de 25 de octubre de 2000 (RJA. 8813); núm. 773/2000 de 26 de julio de 2000 (RJA. 6199); núm. 620/1999 de 9 de julio de 1999 (RJA. 5967); núm. 961/1998 de 24 de octubre de 1998 (RJA. 8508); núm. 630/1997 de 10 de julio de 1997 (RJA. 5822); núm. 922/1995 de 30 de octubre de 1995 (RJA. 7851)-.

En un supuesto muy similar al presente y figurando como demandada BANCO SANTANDER S.A.-, la reciente SAP de Madrid, Sección 21ª, de 17 de octubre de 2022 –recurso de apelación núm. 782/2021-, 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 ejercerá, 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 243/2019, de 24 de abril de 2019 que resuelve el recurso 2242/2016; 191/2016 de 29 de marzo de 2016 que resuelve el recurso 129/2014; 163/2015 de 1 de abril de 2015 que resuelve el recurso 1171/2013; 352/2010 de 7 de junio de 2010 que resuelve el recurso 1039/2006). 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”.

#### **DÉCIMO.- 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

#### **F A L L O**

Que estimando la demanda formulada por la representación de D. y Dña., debo condenar y condeno a BANCO SANTANDER S.A. a que abone a la actora la cantidad de 22.040 euros en concepto de aportaciones realizadas a la promotora y la suma de 10.087,68 euros de intereses legales, devengados por las aportaciones, desde la fecha de la sentencia frente a la promotora y hasta el requerimiento extrajudicial enviado por la parte actora al Banco; más los intereses legales, calculados sobre los anticipos (22,040 euros), que se devenguen desde la fecha de la demanda y hasta su completa satisfacción; imponiendo a la parte demandada el 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 por





## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 04 DE MÓSTOLES

Plaza Ernesto Peces Nº 2 , Planta 1 - 28931

Tfno:

Fax:

NIG:

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario**

Materia: Contratos bancarios

NEGOCIADO P

**Demandante:** D./Dña. y D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

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

PROCURADOR D./Dña.

**DILIGENCIA DE CONSTANCIA.-** En Móstoles, a diez de octubre de dos mil veintitrés.

La extiendo yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia, para hacer constar que en el día de hoy, se integra la sentencia en el sistema de gestión procesal para su firma por el juez, una vez debidamente firmada, procédase a su notificación a las partes, quedando en el sistema de gestión procesal el original de la sentencia, dejándose testimonio suficiente en autos, de lo que doy fe.

El/la Letrado/a de la Administración de Justicia

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

