

LA RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD BANCARIA EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA SUJETA AL RÉGIMEN DE LA LEY 57/1968 EN RELACIÓN CON LAS CANTIDADES NO INGRESADAS EN UNA CUENTA ESPECIAL

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

EXTRACTO

La responsabilidad que el artículo 1.2.ª 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, 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. El banco no es un tercero en la relación jurídica entre comprador y vendedor.

Palabras claves: compraventa, cantidades a cuenta, resolución contractual y responsabilidad contractual del banco.

Fecha de entrada: 15-02-2016 / Fecha de aceptación: 26-02-2016

ENUNCIADO

El 25 de junio de 2004 doña Antonia suscribió con una promotora un contrato de opción de compra respecto de una vivienda (con garaje) que debía construirse en la localidad de Almería, pactándose por la opción un precio de 11.500 euros, la décima parte del precio total de la compraventa, que se fijó en 115.000 euros. Dicha vivienda formaba parte de una promoción para cuya construcción la promotora suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Cajavida, que también avaló las obras de urbanización. El 14 de octubre de 2004 se suscribió el contrato de compraventa, en el que se incluyó una cláusula (sexta) por la que el vendedor se obligaba a entregar la vivienda en un plazo de 24 meses a partir de la firma del contrato (es decir, el 14 de octubre de 2006), siempre y cuando el comprador cumpliera todas sus obligaciones, y más en concreto el abono del precio aplazado en los términos pactados.

La compradora entregó a la promotora, a cuenta del precio y en varios pagos, la suma total de 38.400,55 euros. Dicha cantidad fue ingresada en una cuenta corriente que la promotora tenía en Cajavida.

Antes de que venciera el plazo de entrega, la compradora admitió una ampliación de obra, lo que determinó que dicho plazo se prorrogara cuatro meses más (hasta el 14 de febrero de 2007), fecha en la que las obras no se habían concluido.

Con fecha 12 de noviembre de 2010 la compradora acude a un despacho de abogados para poner fin a la relación contractual y lograr la devolución de las cantidades dadas a cuenta. Ante esta pretensión, el despacho de abogados se plantea como cuestión jurídica de fondo si puede demandar no solo a la promotora sino también a la entidad bancaria Cajavida para conseguir la condena solidaria de ambas a la restitución de las cantidades entregadas a cuenta del precio, más intereses desde la fecha del primer ingreso. La promotora no mantiene hoy actividad, y el despacho de abogados de doña Antonia se ha puesto en contacto con los letrados de Cajavida para tratar de llegar a un acuerdo de devolución de cantidades que permita evitar la demanda. La respuesta obtenida ha sido la de que Cajavida entiende que carece de legitimación pasiva por considerarse un tercero ajeno al contrato de compraventa y por no haber expedido ningún aval, dado que la promotora no se lo había solicitado. Igualmente los abogados de la entidad bancaria estiman que, de conformidad con la Ley 57/1968, correspondía al promotor en todo caso solicitar la constitución del aval y la apertura de una cuenta especial en la que se ingresaran las sumas anticipadas, existiendo en este caso únicamente una cuenta corriente con la que operaba la promotora para su actividad habitual y que venía siendo utilizada por esta desde mucho antes de que se suscribiera el contrato de compraventa con doña Antonia.

La realidad es que por Cajavida, ni se otorgó aval a la promotora con ese fin (devolución de cantidades garantizadas), ni se abrió por la promotora cuenta especial o separada para el ingreso de las cantidades que la compradora fuera abonando, pues Cajavida se limitó a otorgar un préstamo con garantía hipotecaria a la promotora para la financiación de las obras y un aval para garantizar el coste de las obras de urbanización, no la devolución de las cantidades anticipadas.

¿Podemos plantearnos ante esta respuesta una acción contra la entidad bancaria de forma solidaria? ¿Qué papel juega Cajavida en la relación jurídica de doña Antonia con la promotora? ¿Qué responsabilidad y de qué naturaleza adquiere Cajavida ante los incumplimientos de la promotora en sus obligaciones legales? Respondamos a estas cuestiones.

Cuestiones planteadas:

- Responsabilidad de la entidad bancaria en los contratos de compraventa de viviendas sujetos a las garantías de la Ley 57/1968.
- Efectos de los incumplimientos de la promotora sobre la creación de una cuenta especial y sus consecuencias para el banco en relación con los ingresos del comprador.
- Jurisprudencia en la materia.

SOLUCIÓN

Dice la Ley 57/1968 en su artículo primero que las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma deberán cumplir las condiciones siguientes:

- **Primera.** Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el 6% 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.
- **Segunda.** 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.

Nos hallamos ante la necesidad de resolver, como cuestión estrictamente jurídica, si la entidad de crédito en la que el comprador ingresa las cantidades anticipadas debe responder frente a él aunque el promotor no haya abierto en la misma una cuenta especial ni presentado aval o seguro, a la luz de la jurisprudencia relativa a la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas con la puntualización de que, en realidad, la norma que principalmente debe ser interpretada es la contenida en la condición 2.ª del artículo 1 de dicha ley.

Según la norma de que se trata, los promotores deben percibir las cantidades anticipadas a través de una entidad bancaria o Caja de Ahorros, en la 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 (es decir, un seguro o un aval bancario).

Se trata, en definitiva, de determinar el alcance de la expresión «bajo su responsabilidad» cuando, como en este caso, las cantidades anticipadas no se hayan percibido en una cuenta especial sino en la única que el promotor tenía en la entidad de crédito codemandada.

La jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo sobre la Ley 57/1968, conformada sobre todo a raíz de las situaciones creadas por la crisis económica y financiera (promotores en concurso y compradores que habían anticipado cantidades pero no iban a recibir las viviendas), está presidida por el rigor con el que dicha ley, anterior a la Constitución, protegía a los compradores de viviendas para uso residencial, rigor que la Constitución no vino sino a reforzar en sus artículos 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) y 51 (defensa de los consumidores y usuarios) como lo pone de manifiesto la STS, de Pleno, de 20 de enero de 2015 (recurso n.º 196/2013).

Más en particular, 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, también de Pleno [recurso n.º 2336/2013 (NCJ059550)], distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el artículo 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, asimismo de Pleno [recurso n.º 2300/2012 (NCJ059437)]¹, 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, igualmente de Pleno y sobre un

¹ Véase selección de jurisprudencia de Derecho civil (del 1 a 15 de marzo de 2015) en <http://civil.mercantil.com>

recurso contra sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos [recurso n.º 520/2013(NCJ059882)]², 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.

Las SSTs de 11 de abril de 2013 y 19 de julio de 2013, en relación con la responsabilidad de las entidades bancarias por la falta de exigencia del aval a que se refiere el artículo 1 de la ley de 27 julio 1968, declaran la responsabilidad de las entidades financieras en que pueden incurrir por las cantidades anticipadas al no exigir la constitución del seguro o aval, sin que sea esencial la cuenta especial, en el sentido de que si no se constituye esta, no se exonera a la entidad financiera de responsabilidad. Responsabilidad que declara ser de carácter solidario.

Profundizando en la línea marcada por las anteriores de 25 de octubre de 2011 (NCJ055845) y 10 de diciembre de 2012 (NCJ057632), han declarado lo siguiente: «... en la actual doctrina jurisprudencial ya no puede sustentarse la configuración de esta prestación de garantía como una obligación meramente accesoria del contrato cuyo incumplimiento queda reducido al ámbito de una infracción administrativa y, por tanto, ajeno al cauce del incumplimiento resolutorio del mismo. Por el contrario, la doctrina jurisprudencial de esta Sala se ha esforzado recientemente en orden a configurar el fundamento contractual de esta figura y su correspondiente imbricación en el contrato celebrado, al igual que ha hecho con la licencia de primera ocupación. Este desarrollo jurisprudencial se ha llevado a cabo de una forma progresiva. Así, en lo que podemos denominar como primera fase, STS 25 octubre 2011 (núm. 706/2011) esta Sala ya resaltó, como principio general, que la omisión del aval o de la garantía, así como el depósito en cuenta especial de las sumas anticipadas por los futuros adquirentes de las viviendas, artículo uno de la citada Ley 57/68, implicaba una vulneración de lo pactado que podía ser calificada de grave o esencial». En el mismo sentido, la de 7 de mayo de 2014 (NCJ058573), añade: «El aval pretende asegurar a los compradores frente a los incumplimientos de los vendedores, en cuanto a la entrega de la obra en plazo, exigiendo a la promotora la inversión de las cantidades entregadas en la obra concertada (preámbulo de la Ley 57/1968), previsión legal cuya necesidad se destaca en situaciones de crisis económica, lo que refuerza la esencialidad de la garantía que estamos analizando. Examinado, por esta Sala, el tenor de los preceptos de la Ley 57/1968 se aprecia que, al exigir la misma la constitución del aval, refuerza su función garantizadora al dotar de naturaleza ejecutiva al mismo y no pudiendo olvidar que el hecho de que lo imponga una Ley, le aporta una especial trascendencia hasta el punto de que ello ha contribuido a que esta misma Sala considere, como obligación esencial, su constitución». De esta normativa y de esta jurisprudencia, aunque no la hay específica sobre el tema planteado aquí, se desprende la responsabilidad del promotor y de la entidad financiera.

Pues bien, en esta línea de interpretación ya apuntada, esto es, de la razón tuitiva de la norma y de su alcance imperativo, también hay que resaltar, en sentido contrario a lo descrito en el caso por Cajavida, que la cuestión planteada no escapa a esta finalidad que informa a la norma; de forma que

² Véase selección de jurisprudencia de Derecho civil (del 16 a 31 de mayo de 2015) en <http://civil.mercantil.com>

las cantidades objeto de protección por mor de la citada Ley 57/1968, son todas aquellas que fueron anticipadas por el comprador mediante el correspondiente ingreso en una cuenta bancaria, sea o no la cuenta especial concertada entre el promotor-vendedor y la entidad bancaria como cuenta ligada a la línea de avales. En este contexto interpretativo se ha pronunciado la Sala 1.ª del Tribunal Supremo que ya en su Sentencia de 8 de marzo de 2001, núm. 212/2001, declaraba: «Efectivamente, la Ley 27 de julio de 1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, impone en su artículo primero, a las personas físicas –o jurídicas– que promuevan edificaciones que no sean de protección oficial, la obligación –que es irrenunciable a tenor de su art. 7–, cuando se trata de obtener cantidades de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, de garantizar la devolución de los adelantos cobrados, debiendo suscribir el correspondiente contrato de seguro con aseguradora inscrita y oficialmente autorizada. De ello se infiere que la motivación esencial y social de dicha Ley es la protección de la persona que ha puesto en juego sumas de dinero para la compra de una vivienda –bien generalmente esencial para la vida–, que está en fase de planificación o construcción. Por ello, para su aplicación, únicamente se exige como condición indispensable que se hayan entregado sumas determinadas en concreto y que la construcción de la vivienda no se comenzó o no se concluyó, siendo accesorias y propias de dilucidar las otras cuestiones planteadas, entre el asegurador y el constructor. Pues bien, en el presente caso es una cuestión incontrovertida y así se debe declarar que la parte recurrente, como parte del precio de adquisición de una vivienda, entregó a la vendedora la suma de 7.314.000 pesetas –y así consta en la relación de acreedores de la suspensión de pagos sobre esta–, y lo que no debe empecer para la recuperación de dichos adelantos, es que el ingreso de los mismos se haya realizado en la cuenta especificada en la póliza de seguros, o en cualquiera otra que se hubiera pactado entre el comprador o el vendedor. Pues no se puede olvidar que en el presente caso, como en general cuando se aplica la Ley de 27 de julio de 1968, se han de contemplar dos negocios jurídicos, el originario –compraventa de la vivienda– y el derivado –formalización de un seguro de caución–, cuya concatenación tiene como única finalidad la defensa del comprador en el aspecto de ser reintegrado de sus anticipos del pago del precio para el caso de que la vivienda no se construya o no se pueda ocupar».

Criterio reiterado por la reciente sentencia de Pleno de esta Sala, de 13 de enero de 2015, núm. 779/2014 (NCJ059437), en donde se declara, entre otros extremos, «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 legalmente se impone al vendedor, como dijimos, siendo irrenunciable el derecho del comprador a que las cantidades ingresadas en esa cuenta especial queden así aseguradas, por lo que no puede establecer la póliza el desplazamiento al comprador de una obligación que solo corresponde al vendedor de acuerdo con la Ley 57/1968, dada la irrenunciabilidad mencionada, de lo que se deduce que no cabe entender excluida la cobertura del seguro».

Pues bien, nuestra cuestión ha quedado resuelta recientemente con la aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial al presente caso, porque 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. 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.

Es por ello de gran importancia atender a la nueva doctrina jurisprudencial que da un paso más en el sentido de 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».

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. 1.2
- SSTs de 13 de enero de 2015, 20 de enero de 2015, 30 de abril de 2015 y 21 de diciembre de 2015.
- SAP de Cantabria de 17 de marzo de 2010 y de Burgos de 20 de junio de 2012.