

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 18 DE MADRID

Cl. Poeta Joan Maragall Nº 66, Planta 3, 28020 Madrid

Tfno: 914932767

Fax: 914932769

42020864

NIG: 28.079.00.2-2019/0231534

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [REDACTED]/2019

Materia: Contratos en general

Demandante: Dª [REDACTED]

PROCURADOR DON [REDACTED]

Demandado: BANCO X [REDACTED], S.A.

POCURADOR DON [REDACTED]

SENTENCIA Nº [REDACTED]/2022

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. ALVARO RUEDA TORTUERO

Lugar: Madrid

Fecha: ocho de marzo de dos mil veintidós

El Ilmo. Sr. D. Álvaro Rueda Tortuero, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 18 de Madrid y su partido, ha visto y examinado los precedentes autos de juicio declarativo ordinario, seguidos bajo el [REDACTED]/2019, ante este Juzgado, a instancias del Procurador de los Tribunales, Don [REDACTED], en nombre y representación de : Dª [REDACTED] y DON [REDACTED] contra **BANCO** [REDACTED], S.A, representado por el Procurador Don [REDACTED], sobre acción personal de reclamación de cantidad con base en la *Ley 57/68*

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales, D. [REDACTED], en nombre y representación de Doña [REDACTED] y D. [REDACTED] se formuló demanda rectora del presente procedimiento de juicio declarativo ordinario sobre acción personal de reclamación de cantidad contra BANCO [REDACTED] S.A., que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que exponiendo los hechos base de su pretensión conforme a los fundamentos jurídicos que consideró de aplicación al caso terminaba suplicando se dicte sentencia en la que, estimando la demanda:

I.- Se declare la responsabilidad del BANCO [REDACTED], en su condición de garante en la promoción e igualmente y con carácter solidario se declare su responsabilidad como depositaria de cantidades a cuenta de la compraventa sobre plano

II.- Se condene a la devolución de la cantidad total de *VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVEINTA Y SEIS EUROS CON NOVEINTA Y OCHO CÉNTIMOS (29.896,98€)*.

III .- Se condene al abono de los intereses legales de dicha suma conforme establece la ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, por las razones y fundamentos expuesto en el cuerpo de esta demanda y subsidiariamente al interés legal del dinero, en ambos casos desde el abono a la promotora de cada una de las cantidades entregadas a cuenta.

IV.- Se condene al abono de las costas causadas.

Juzgado de 1ª Instancia nº 18 de Madrid - Procedimiento Ordinario 1366/2019

1 de 16



SEGUNDO .- Admitida a trámite la demanda, se acordó sustanciarla por los trámites establecidos en los *artículos 399 y ss de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil*, por remisión de lo dispuesto en *el art. 249.2 y 252.2 del mismo texto legal*, emplazando a la parte demandada en legal forma y dándole traslado de la demanda para que la contestase en el plazo de 20 días.

TERCERO.- La parte demandada compareció a través de la representación y defensa antedicha y contestó oponiéndose en los términos que se exponen en dicho escrito interesando la desestimación de la demanda con imposición de costas a la parte contraria.

CUARTO.- Dentro del tercer día, el Tribunal convocó a las partes comparecidas a la audiencia previa en la que la parte actora, se admitieron los medios de prueba propuestos ; por la parte actora: documental, testifical; por la parte demandada documental, practicándose las pruebas que fueran declaradas pertinentes y útiles, se concedió a las partes trámite de conclusiones acerca de los hechos controvertidos, quedando los autos vistos para dictar la presente resolución.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña [REDACTED] y D. [REDACTED] formulan demanda contra la entidad BANCO [REDACTED] S.A. en ejercicio de una acción personal en reclamación de cantidad que se hace derivar de la responsabilidad en que la entidad bancaria ha incurrido al no haber exigido la garantía regulada en la Ley 57/68 y no haber ingresado el dinero en la cuenta especial que se debió de haber aperturado, incumpliendo por lo tanto la obligación de dicho cuerpo legal le impone y hasta donde alcanza la misma, cuando , existía una cuenta abierta a nombre de la promotora vendedora y la demandada debió conocer el destino de la cantidades ingresadas en la mencionada cuenta.

Son antecedentes de la presente reclamación:

Que, en fecha 6 de septiembre de 2006, los actores con la intención de tener un lugar vacacional en la *ESTACIÓN* [REDACTED], suscribieron con la mercantil [REDACTED] S.L, contrato de reserva de un inmueble para su posterior adquisición, sobre plano; que la promoción estaría situada en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], *Province de Berkane (Marruecos)*, y se compondría de 254 apartamentos;

Que el precio quedó fijado en la cláusula 6 del contrato en el importe de *NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (95.365,00 €)* habiendo abonado a cuenta de dicho importe 29.896,98€ (aporta extracto emitido por la promotora y la sentencia de dictada en el año 2011 que reconoce tales cantidades) ;

Que el abono de las mismas se realizó en la forma que marcó la promotora en todo momento, ya fuese, por transferencia, a través de la emisión de un cheque por *9.731,61 €*, el cual fue compensado e ingresado en cuenta del Banco [REDACTED] que tenía abierta la promotora en citada entidad, o mediante el abono de efectos cambiarios que fueron entregados como garantía de cobro y ejecutados por la promotora

Que en el contrato se establecía que la entrega se produciría en el plazo de treinta días naturales desde la obtención de Cédula de habitabilidad. Estableciéndose, igualmente, que las obras de construcción durarían un plazo de 26 meses. Sin embargo, citada entrega no se hizo efectiva en ese momento ni en ninguno otro posterior al ser la promotora declarada en



concurso necesario, por Auto de fecha 5 de noviembre de 2014, cuya tramitación se siguió en el Juzgado de lo Mercantil número 5 y de lo mercantil se Melilla, y en la actualidad se encuentra en fase de liquidación, liquidación que se propuso a 0 por desconocimiento y ausencia total de bienes.

Que en el contrato se contiene expresamente en el artículo 9 la obligación de [REDACTED] S.L. de constituir a favor del cliente un aval bancario o cualquier caución similar en garantía del pago realizado. Sin embargo, respecto a los demandantes en este procedimiento no se emitió ni un solo aval o garantía, y ello a pesar de que, para llevar a cabo el proyecto, contó con la colaboración y financiación de la entidad demandada BANCO [REDACTED], donde se ingresaron las cantidades a cuenta, y que la promoción contaba con póliza general de avales concedida por la entidad BANCO [REDACTED] X, ahora Banco [REDACTED], de la que se han emitido avales para mencionada promoción a otros compradores sobre plano, aunque claro está, no al demandante.

SEGUNDO.- CONTESTACIÓN BANCO [REDACTED] S.A. : EXCEPCIONES

I.- Inaplicabilidad al presente caso de la Ley 57/68. Sobre el contrato suscrito por los actores y su falta de legitimación activa. Alega la entidad bancaria que el contrato que aportan los demandante no es un contrato de compraventa de inmueble en construcción, o de adquisición de viviendas en construcción, sino un contrato de cesión de la posición contractual en un contrato de reserva, que queda excluido de la aplicación de la Ley 57/1968, pues tal y como figura a lo largo del texto contractual, la que figura como parte contratante no era sino una mera “cedente” de la posición que a su vez sostenía con la sociedad [REDACTED], que era la auténtica promotora de la meritada urbanización. En consecuencia, en el contrato firmado por la parte actora no interviene ningún promotor requisito esencial para entender de aplicación la ley 57/68. Lo que pudiera haber abonado la parte actora en virtud del Contrato que ha aportado, no es un anticipo pagado a un promotor (requisito para la aplicación de la Ley 57/1968) sino el precio de esa cesión de posición contractual, y además, obviamente no se lo está abonando a quien promueve la construcción de las viviendas (que es la sociedad marroquí) sino a la sociedad [REDACTED], S.L. que es solo, según parece, una especie de intermediaria.

Pues bien, este primer motivo de oposición debe desestimarse. La SAP Madrid sección 18 del 23 de junio de 2020 en un litigio sostenido por otro cliente contra la hoy demandada en relación a una operación en la misma promoción, explicaba que *“Desde luego no puede admitirse el argumento lógico que sostiene el motivo que venía a indicar que la demandante carecería por completo de derechos sobre las cantidades depositadas en cuentas abiertas por la entidad con la que concertó en la entidad demandante y ello precisamente porque no tenía la condición de promotora sino de simple comercializadora de la vivienda. En este sentido conviene hacer constar de la prueba documental obrante en autos se desprende que con fecha 30 de agosto de 2006 la mercantil [REDACTED] que era la que se iba a encargar de promover la construcción de los apartamentos en Marruecos firma un contrato con la mercantil [REDACTED] S.L., en donde se expone a que el promotor es titular de la parcela denominada nueva estación turística de [REDACTED] parcela AP -1, y en el exponendo correspondiente se dice que el cliente beneficiario, la sociedad [REDACTED] SL está interesado en la compra de un apartamento cuya descripción se detalla a continuación...”* y que *“ Desde luego, aun cuando en realidad las personas jurídicas existentes son formalmente diferentes, sin embargo parece que la escisión de esa fórmula de contratación, una mera cesión sobre los derechos del apartamento que se va a construir en Marruecos y las cesiones de esos mismos derechos y sobre el mismo apartamento que se realiza en favor de la demandante no constituye sino una forma de*

persona jurídica por una parte para actuar en territorio español y en otra para actuar en territorio marroquí, pero desde luego no puede decirse que se trate en realidad de personas jurídicas diferentes, como lo pone de manifiesto el hecho de la práctica coetaneidad de la firma de los contratos, y que los contratos son prácticamente idénticos simplemente haciéndose constar en cada uno de ellos las diferentes personas físicas y jurídicas que lo suscribe”

Y es que el testigo D. [REDACTED] (ex consejero delegado de [REDACTED], S.A.) declara en juicio, en línea con lo ya concluido por la antedicha resolución, que [REDACTED], S.L. formaba parte del grupo [REDACTED] que es un grupo inmobiliario español que para operar en Marruecos y por exigencias de la legislación de aquel Reino, tuvo que constituir una sociedad en dicho Estado, en estecaso [REDACTED], que actuaba formalmente como promotora, cuando la promotora real era [REDACTED], S.L, siendo el despacho [REDACTED] quien se encargó de dar forma jurídica a estas particularidades a través de estas fórmulas de cesión y reserva que no eran más que modelos estandarizados para toda la promoción y que por tanto fueron suscritos por todos los clientes de la promoción.

Como señala la actora en su demanda y no negado por la demandada en su contestación, “tanto la mercantil [REDACTED] DE [REDACTED], SA, como la mercantil [REDACTED], S.L, han contado (hasta la liquidación de citadas sociedades, unas por concurso necesario otras por procedimientos voluntarios), con el mismo órgano de administración un Consejo Rector, con un presidente, y consejero delegado, quien es DON [REDACTED], y otros consejeros, como su hijo DON [REDACTED], o DON [REDACTED]...” el domicilio del centro neurálgico del grupo se ubicaba en Madrid Calle [REDACTED] número 41, donde están domiciliadas empresas principales del grupo como [REDACTED] DE [REDACTED], S.A, o [REDACTED], S.A., o [REDACTED], S.L; que el administrador de todas ellas es DON [REDACTED], quien de uno u otro modo ha tenido facultades en todas ellas para determinar sus actividades y contrataciones, ya sea como Administrador único o Consejero Delegado.

Es claro que [REDACTED] y [REDACTED], S.L, son entidades jurídicas diferenciadas, ahora bien el principio de la relatividad contractual a la hora de diseñar el mapa de las legitimaciones en el seno de los procedimientos judiciales no resulta de aplicación cuando en el proceso de contratación surgen distorsiones con habilidad para inducir a confusión al usuario del servicio, que es preciso corregir mediante la aplicación de las inveteradas doctrinas civilistas que encuentran generalmente su manifestación más evidente a través de principios consolidados de interdicción del abuso de derecho, la buena fe, la lealtad y transparencia del mercado. En particular, como señalan resoluciones como SAP Madrid Civil sección 10 del 13 de mayo de 2015 N° 194/2015, una de las más importantes derivaciones de este principio concierne al deber de coherencia que, como medio de protección de la seguridad jurídica fundada en la apariencia, grava al sujeto vinculándole, salvo causa justificada, a desarrollar en lo sucesivo un comportamiento consecuente con su propia conducta anterior, al objeto de no defraudar la confianza, la fundada expectativa que su actuación precedente ha generado en los demás (<<... los actos propios tienen su fundamento último en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, lo que impone un deber de coherencia y auto limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables...>> (STS, Sala Primera, 719/2007, de 15 de junio [ROJ: STS 4269/2007; Rec. 2835/2000]) y 727/2007, de 15 de junio; Rec. 3108/2000]), y, especialmente, en el otro sujeto de una relación jurídica obligatoria.

En este caso, cuando un consumidor contrata con un grupo de empresas a través de una de las entidades que lo componen se produce naturalmente una confundibilidad de entidades provocada por formar parte de un entramado empresarial hábil para generar frente a terceros de buena fe una apariencia jurídica que no es posible desconocer una vez incoado el procedimiento bajo el pretexto de no ser parte contractual, pues quien se beneficia del proceso precontractual captando clientes y promoviendo la contratación de servicios o productos debe responder de las consecuencias de dicha actuación aun cuando el pago de los servicios se efectúe a personas distintas de las que inicialmente se presentaron en apariencia como parte contractual que es lo que en definitiva ha sucedido en la promoción litigiosa.

Y por la misma razón, el diseño de una fórmula jurídica de cesión de la posición de la reserva para la futura adquisición de la vivienda, no ha de perjudicar al cliente de buena fe que suscribe un contrato estandarizado cuya finalidad no es otra que la adquisición en propiedad del inmueble pero que, por exigencias fiscales y/o legales, se “viste” de figuras jurídicas complejas con propósitos ajenos al contrato mismo (generalmente finalidades fiscales o administrativas) , que no son idóneas para desvirtuar la causa real del contrato.

II.- Inaplicación de la ley 57/68 por ser aplicable al contrato la ley marroquí. Alega que por el contrato aportado por los actores, éstos adquirirían la posición contractual que la sociedad [REDACTED], S.L, tenía en un contrato de reserva preexistente entre ésta y la compañía [REDACTED]. Y que siendo ello así, es evidente pues que los Sres. [REDACTED] y [REDACTED] se subrogaban en la posición de un contrato existente cuyo derecho aplicable permanecía inalterado. Ese contrato anterior no ha sido aportado a la litis por los actores, y por tanto es imposible saber si los demandantes se subrogaban en un contrato regulado por ley española, o como hubiera sido de esperar, ley marroquí, al estar tanto el inmueble como la entidad promotora sitos en Marruecos. Además aunque la parte actora hubiera firmado un contrato de compraventa con un promotor español sería más que dudoso que dicha adquisición quedara protegida por la Ley 57/1968 a la vista de que se trata de un inmueble sito en territorio extranjero. Y en este sentido alega que, si nos remitimos a la normativa de conflicto española para determinar la ley aplicable a la controversia, teniendo en cuenta la existencia de un elemento internacional (el bien está en Marruecos), debe afirmarse que los firmantes del contrato de cesión no se sometieron a la legislación española; además no se incluye en el contrato de cesión cláusula alguna referida a la ley aplicable. Por tanto, habrá de estarse al criterio aplicable en defecto de elección: el lugar de situación del inmueble objeto del contrato pues conforme al Art. 10.5 del Código Civil, *“No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, a falta de sometimiento expreso, se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde estén sitos, y a las compraventas de muebles corporales realizadas en establecimientos mercantiles, la ley del lugar en que éstos radiquen”*, en este caso por lo tanto sería de aplicación el derecho marroquí..

El motivo debe igualmente ser desestimado por cuanto el supuesto de hecho que determina la aplicación de la norma de conflicto no es la acción contractual por incumplimiento imputado a la contraparte en el contrato de compraventa o de cesión de posición de reserva, como formalmente se consigna en el contrato, sino el derresponsabilidad legal de naturaleza extracontractual que se dirige contra un tercero ajeno a la relación contractual por incumplimiento de los deberes propios de vigilancia y verificación de pagos recibidos o por incumplimiento de los deberes de garantía otorgada en pago de deudas ajenas. En consecuencia no resulta de aplicación al caso el párrafo segundo del Apto. 5 del art. 10 del C.Civil sino el apdo 9 de dicho precepto según el cual *“ Las obligaciones no contractuales se regirán por la ley del lugar donde hubiere ocurrido el hecho de que deriven”*. Y no cabe duda que los hechos de los que deriva la responsabilidad de la entidad demandada son por un

lado el lugar de los pagos efectuados a cuenta del precio y por otro el lugar de la emisión de los avales en garantía del buen fin de la promoción, ambos en territorio español.

III.- Sobre la falta de legitimación activa de Sres. [REDACTED] y [REDACTED] por tener la operación litigiosa naturaleza especulativa o fines de mera inversión.

La Exposición de Motivos de la Ley 57/68 de 27 de julio, señala que *"Es frecuente en los contratos de cesión de viviendas que la oferta se realice en condiciones especiales, obligando a los cesionarios por el estado de necesidad de alojamiento familiar en que se encuentran a la entrega de cantidades antes de iniciarse la construcción o durante ella. 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, 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. Las medidas de garantía que se propugnan fueron establecidas para las viviendas construidas con la protección del Estado en el Decreto de 3 de enero de 1963, las que se estima necesario extender a toda clase de viviendas y que han de combinarse con otras de carácter gubernativo y penal que sancionen adecuadamente tanto las conductas atentatorias a los más altos intereses de la comunidad como la realización de hechos que revistan caracteres de delito;"*

El artículo 1 de la Ley 57/198 se refiere a *"viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial"*.

Atendiendo a la Exposición de motivos así como al artículo 1 de la Ley 57/1968, no cabe duda que la intención del legislador fue la protección de los consumidores e incluir dentro de su ámbito de aplicación exclusivamente a la adquisición de viviendas *destinadas a residencia*.

La sentencia del Tribunal Supremo, sección 1, de 1 junio de 2016 recoge que *"2.º) No es cierto que en la doctrina de esta sala sobre la Ley 57/1968, formada casi en su totalidad a partir de litigios surgidos con ocasión de la crisis económica y financiera manifestada en 2008 y de sus repercusiones en el sector de la construcción y en el mercado inmobiliario, únicamente la sentencia 706/2011, de 25 de octubre exija en el comprador la condición de consumidor para gozar de la especial protección que dispensa la Ley 57/1968. Antes bien, en la jurisprudencia de esta sala es una constante que la interpretación de las distintas normas de la Ley 57/1968 debe tener como base o punto de partida su finalidad protectora o tuitiva de los compradores de viviendas en construcción para un fin residencial. Ya la sentencia 212/2001, de 8 de marzo resaltó 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», y en sentencias posteriores se ha reafirmado esa finalidad, también, la conexión de la Ley 57/1968 con el reconocimiento posterior, por la Constitución de 1978, del derecho a disfrutar de una vivienda digna (art. 47) y de la garantía de la defensa de los consumidores y usuarios por los poderes públicos (art. 51.1). Así, tanto la finalidad tuitiva de la Ley 57/1968 como la referida interpretación de acuerdo con la Constitución se afirman, entre otras, en las sentencias 540/2013, de 13 de septiembre, 778/2014, de 20 de enero de 2015, 779/2014, de 13 de enero de 2015, 780/2014, de 30 de abril de 2015, 781/2014, de 16 de enero de 2015, y 322/2015, de 23 de*



septiembre, todas de Pleno, y se compendia en la sentencia 142/2016, de 9 de marzo, del siguiente modo:

«1.ª) Como dice la antes citada sentencia de Pleno de 20 de enero de 2015 (recurso 196/2013), la doctrina de esta Sala interpretativa de la Ley 57/1968 ha avanzado en la línea de interpretar dicha norma como pionera en la protección de los compradores de viviendas para uso residencial, incluso de temporada, varios años antes de que en 1978 la Constitución proclamara como principios rectores de la política social y económica el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47) y la defensa de los consumidores y usuarios (art. 51). Según dicha sentencia, esta línea jurisprudencial se ha traducido en atenerse al rigor con el que la propia Ley 57/1968 configura las obligaciones del vendedor y de su asegurador o avalista, superando una concepción predominantemente administrativa de su contenido para dotarla de plenos efectos civiles..."

...3.ª) Pues bien, la interpretación de la Ley 57/1968 en el sentido de excluir de su ámbito de protección a quienes, como el aquí recurrente, son profesionales del sector inmobiliario, y también a quienes invierten en la compra de viviendas en construcción para revenderlas durante el proceso de edificación, o bien al finalizar el mismo mediante el otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de un comprador diferente, no debe quedar alterada por la referencia a «toda clase de viviendas» en la d. adicional 1.ª 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, 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 compren, 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»).

En el presente procedimiento la entidad más allá de realizar la consideración de que el cedente ostentaba la condición de inversor no solo no ha aportado prueba alguna sobre este extremo sino que tampoco han vertido indicios racionales que permitan albergar la duda sobre una finalidad personal de los demandantes y que obligase a esta a presentar prueba negativa en contrario. El testigo Sr. [REDACTED] expuso en juicio con claridad que le constaba que la fórmula de la cesión de posición de reserva diseñada por el despacho [REDACTED] no era más que la fórmula que encontró adecuada para cumplir con la normativa marroquí y que se trataba de un contrato que firmaron todos los clientes de la promoción sin obedecer a negociación individual alguna. Además, dijo constarle que la promoción en la Estación de la localidad marroquí era para destino turístico y que en general era un destino propio para jubilación para disfrutarlo como uso residencial habitual o no.

No consta que los demandantes se dediquen al tráfico inmobiliario o que de las notas simples del Registro de la Propiedad se destile un movimiento jurídico inmobiliario indicativo de aquel tráfico, o que pueda hacerlo presumible de alguna manera. En los pasaportes de ambos demandantes aportados a los autos constan sellados un abultado número de registros de entrada en Marruecos desde el año 2010. Es cierto que es a la parte actora a la que corresponde acreditar la finalidad habitacional del inmueble, pero también es cierto que este esfuerzo probatorio no ha de extenderse a

circunstancias inexistentes (hechos negativos). La demandada alega en este punto que la demanda no contiene la más mínima prueba de que la vivienda que iba a adquirirse fuera a servir de vivienda propia de los demandantes, pero es que tampoco puede concluirse lo contrario. La mención a que el cesionario se reserva el derecho de ceder su derecho a un tercero, o que en la sentencia de resolución contractual que aportan los demandantes junto con la demanda se hace mención a otra fecha del contrato, no son datos concluyentes en modo alguno para hacer derivar de la compra una finalidad ajena al ámbito de protección de la *ley 57/68*.

III.- Inexistencia de responsabilidad del BANCO [REDACTED] como depositaria de los anticipos o como entidad avalista. Alega al respecto del primer aspecto o causa de responsabilidad. Que, siendo cualquier pago realizado a través de título cambiario inidentificable, nula responsabilidad cabe exigir a la demandada en virtud del pago de 9.731,61 €, realizado a través de cheque. Lo mismo sucedería con los realizados por valor de 905,97 € cada uno (21 según el estadillo), en caso, claro está, de que su realización en una cuenta abierta en BANCO [REDACTED] hubiera quedado demostrada, cosa que en absoluto se ha producido, no hallándose en autos documento alguno que acredite tal circunstancia. Así, la misma suerte ha de correr ese primer pago de 1.140 €, que, si bien reflejado en el estadillo, no ha sido demostrado en cuanto a su ingreso en BANCO [REDACTED]

En cuanto al segundo de los aspectos, alega que no consta ni se aporta por medios indirectos o se identifica mínimamente la existencia de un aval general: no hay fecha de la misma, ni referencia a la oficina que supuestamente la otorgó. Nada en absoluto.

Pues bien la doctrina legal sobre la responsabilidad de las entidades financieras que aceptan la apertura de cuentas corrientes a las entidades promotoras, donde se ingresan las cantidades a cuenta de la compra de vivienda, aparece recogida en la *STS Nº 503/2018 de 19/09/2018* que recoge los diferentes pronunciamientos de la Sala I del Tribunal Supremo al señalar ".^a) La doctrina aplicable a la presente controversia (responsabilidad de la entidad de crédito con base en el art. 1.2.^a 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 *sentencia 102/2018, de 28 de febrero*:

"2. ^a) 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 (*sentencias 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

2.ª 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 sentencias 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*).

"3.ª) Como afirma la reciente sentencia 636/2017, de 23 de noviembre, "la razón fundamental de esta jurisprudencia es que las entidades de crédito depositarias de cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente con el este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada). En consecuencia, basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que 'supo o tuvo que saber', según dijo literalmente dicha sentencia) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada. No entenderlo así y exonerar de responsabilidad a la entidad de crédito en los casos en que las cantidades se recibieran 'en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones' privaría a los compradores de la protección que les blindaría el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968".

"También la ya citada sentencia 459/2017, de 18 de julio, declaró al respecto que es el incumplimiento del deber de control sobre el promotor que la condición 2.ª del artículo 1 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 avalo 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.

"4.ª) No obstante, la sentencia 436/2016, de 29 de junio, descartó cualquier responsabilidad de la entidad de crédito, avalista, además, respecto de la cantidad entregada al promotor sin posibilidad de conocimiento y control por aquella al no haberse ingresado en la cuenta indicada en el contrato, pues la ley solo la responsabiliza de las cantidades que se ingresan o transfieren a una cuenta del promotor en dicha entidad. En concreto, puntualizó:

"Desde este punto de vista, la mención de la d. adicional 1.ª b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), en su redacción aplicable al caso por razones temporales, a 'las cantidades entregadas en efectivo' no puede interpretarse, como propone el recurrente, en el sentido de que la garantía se extienda a cualesquiera pagos en efectivo del comprador al promotor a cuenta del precio total, sino, como explicó la ya citada sentencia de Pleno 467/2014, de 25 de noviembre, a la necesidad de llenar el vacío legal existente hasta entonces en relación con las cantidades anticipadas mediante efectos bancarios, pues la Ley 57/1968, solamente se refería a las entregas de dinero.

En definitiva, por cantidades entregadas en efectivo' (d. adicional 1.ª b) de la LOE) o por 'entregas de dinero' (art. 1 de la Ley 57/1968) habrán de entenderse, por regla general, las percibidas por el promotor 'a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros' [arts.1-2.ª y 2. c) de la Ley 57/1968], ya sea por ingreso directo del comprador en la entidad de que se trate, ya por transferencia, pues ambas modalidades deben considerarse comprendidas en el



concepto 'entrega de dinero o en efectivo', lo que no excluye que en cada caso sea preciso ponderar la capacidad de control de la entidad avalista o aseguradora pues, como bien indicó en este litigio la sentencia de primera instancia, en el caso de los seguros colectivos la *Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968* dispone que los contratos de compraventa han de haberse sometido al previo conocimiento de la entidad aseguradora".

"Más recientemente, la sentencia de *pleno 502/2017, de 14 de septiembre*, descartó la responsabilidad de la entidad de crédito recurrente porque al cumplimiento "de todo lo que le era exigible según la doctrina jurisprudencial" se unía la constancia de que los pagos no se habían realizado ni en la cuenta especial ni en ninguna otra de la promotora en la misma.

"Se ha insistido en esta línea también en los casos en que se exigía responsabilidad a la entidad de crédito con base en el *art. 1.2.ª Ley 57/1968*, a falta de aval o seguro, siempre desde la idea de que dicha responsabilidad legal impone la constancia de que la entidad conoció o tuvo que conocer la existencia de ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen.

"Así, la *sentencia 636/2017, de 23 de noviembre*, declara que "la responsabilidad legal del banco derivada del *art. 1-2.ª de la Ley 57/1968* no se funda, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, ni en la connivencia entre banco y promotor ni en el conocimiento por el banco del ingreso de anticipos en una o varias cuentas del promotor, sino en el deber de control del banco sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor para exigirle la apertura de la preceptiva cuenta especial, debidamente garantizada, en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas". Y precisamente porque consideró documentalmente probada la existencia de ingresos de los demandantes en una cuenta de la promotora-vendedora por la compra de viviendas en construcción, siguió el criterio de la *sentencia 174/2016, de 17 de marzo*, de considerar que en esas circunstancias (realidad de los ingresos) no podía descargarse en los compradores "una responsabilidad de control sobre las cuentas del promotor que, legalmente, corresponde a la entidad de crédito en la que el promotor tenga una o varias cuentas"

"Por último, debe recordarse que desde la *sentencia de pleno 781/2014, de 16 de enero de 2015*, en un caso en que eran distintas la entidad que financió la construcción y la que percibía las cantidades anticipadas en una cuenta de la cooperativa de viviendas, y en el que no se había cumplido la exigencia legal de cuenta especial y de aval, es doctrina reiterada (*sentencias 126/2016, de 9 de marzo*, y *468/2016, de 7 de julio*) que no cabe exigir responsabilidad por incumplimiento de sus obligaciones legales a la primera, en tanto que no fue quien recibió directamente las cantidades anticipadas por los cooperativistas".

En este caso, en relación al pago por cheque de 9.731,61 € se alega por la entidad bancaria que como es bien conocido, los títulos cambiarios (letra, cheque y pagaré) no permiten una identificación del objeto o descripción de lo que con ellos se está abonando. La razón es sencilla: se trata de medios de pago de carácter abstracto que precisamente están pensados para circular en el tráfico mercantil mediante el endoso y por ello operan de forma totalmente autónoma respecto del contrato que los ha motivado (hasta de hecho puede existir un título cambiario sin negocio jurídico subyacente, las conocidas como letras de favor). Ello hace que, por su propia naturaleza, el efecto cambiario no identifique lo que se está abonando con él.

Pues bien, en relación con la exigibilidad que se pueda predicar de las entidades bancarias o financieras receptoras de cantidades a cuenta cuando la forma de pago es a través de efectos de comercio por naturaleza abstractos o desvinculados del negocio jurídico causal

de la emisión del título valor, existen numerosas resoluciones que señalan la especial obligación de vigilancia y control que sobre ellas pesa cuando no les sea desconocido que el tipo de actividad que desarrolla su cliente lo es en mercado inmobiliario .

SAP Madrid sección 10 del 20 de enero de 2021 (rec. 846/2020) “...En efecto la temática que suscita este último alegato ya ha sido analizada por este Tribunal en resoluciones anteriores, referidas a la misma promoción, pudiendo invocarse las sentencias de 22/2/2019 y 17/6/2020, donde declaramos que "los demandados deberían conocer que las letras que les eran entregadas para su descuento procedían de las ventas de viviendas y no de cualquier actividad u operación relacionada con el negocio inmobiliario, máxime teniendo en cuenta la nacionalidad de la parte actora, por lo que, en caso de duda, lo que se menciona ad omnem eventum, debiera haber recabado la información oportuna de la promotora, con lo que la omisión del deber de vigilancia no puede ser cuestionada". "Resulta de todo punto inverosímil que, sabiendo que AIFOS era una entidad mercantil dedicada a la promoción inmobiliaria, desconociesen que los efectos aceptados por particulares, que estaban descontando de modo generalizado, respondían a cantidades entregadas a cuenta para la compra de viviendas que estaban siendo promovidas por AIFOS, máxime cuando, como ya se ha dejado razonado, todas las entidades demandadas ostentaban créditos importantes frente a la promotora del procedimiento concursal, lo que no hace creíble el desconocimiento del origen de las cantidades en sus cuentas". Esta conclusión, por lo demás, es extensiva a modo de colofón a todos los motivos de impugnación de los recursos de apelación en que las demás partes codemandadas en que ponen en tela de juicio la omisión del deber de cautela que les es exigible a las entidades de crédito depositarias de cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción, quienes tienen la obligación de colaborar activamente con los promotores a fin de asegurarse de que cumplen sus obligaciones legales, como es sabido.”(...)”...con lo que es llano que pudo haber previsto que, dado el objeto social de AIFOS se trataba de un ingreso por cantidades anticipadas para la adquisición de una vivienda, con lo que una mera comunicación con la misma a los miembros de títulos de la cuenta hubiese sido suficiente para volatizar cualquier duda, lo que implica que el deber de vigilancia fue omitido, por lo que el recurso ha de fenecer, por más que haya de compartirse con esta parte apelante que la sentencia extendió a todas las entidades financieras demandadas la misma argumentación, no obstante la singularidad de su contestación a la demanda”

SAP Madrid sección 11 del 16 de noviembre de 2020 (Rec. nº 560/2019):“Se acredita por la prueba documental acompañada a autos consistente en el contenido del CD remitido por la Administración concursal que las demandadas ha prestado avales a la Promotora AIFOS para solicitar licencias de construcción y otorgado préstamos para financiar promociones.

Las entidades bancarias tuvieron que abrir las cuentas ordinarias a esta promotora donde descontaban las letras que presentaban al pago los compradores, entre ellos los aquí demandantes, indispensables, las aperturas de cuenta para poder efectuar la línea de descuento. Actividad mercantil que supone ganancias para los bancos, pudiéndose llegar a pensar que el exigir información alguna a la Promotora hubiera supuesto inconvenientes importantes para la entidad financiera. Alegar, así, que el sistema de descuento de letras de cambio impedía conocer el origen de las mismas es una excusa sin fundamento alguno, las demandadas estaban asumiendo la misma obligación con los compradores que hubieran asumido si la Promotora les hubiera ingresado el dinero mediante el cobro de recibos o el ingreso en efectivo. Las demandadas tienen que ser conscientes que en la cuenta ordinaria que abren a la promotora y donde se descuentan las letras, éstas se



relacionan con AIFOS, cuya actividad era conocida por las demandadas lo que les obligaba a cumplir con las exigencias legales Ley 59 / 68, y, en su caso, si no lo hubieran conocido debían haber desplegado toda actividad o esfuerzo para conocerlo y cumplir.”

SAP, Madrid sección 14 del 23 de junio de 2020 (Rec. nº 521/2019) “ Pues bien, el hecho de que Abanca, o su antecesora, recibiera esas letras de cambio en garantía, evidencia que existía una obligación principal (garantizada) entablada entre AIFOS y el Banco, cuya naturaleza no ha sido explicada por esta entidad.

Asimismo, la circunstancia de que la entidad presentara al cobro letras de cambio recibidas en garantía, muestra que ésta recibió efectivamente el principal de los efectos. A partir de ese punto, opone la demandada que no llegó a ingresar ese principal en una cuenta titularidad de AIFOS, ni especial de las previstas en la Ley 57/1968, ni en otra cuenta diferente.

Sin embargo, se estima que es la demandada la que soporta la carga de probar el destino del principal llegado a su poder, a partir del momento en que ordena el cargo en la cuenta de los demandantes, de conformidad con los principios de disponibilidad y proximidad con la fuente de la prueba del art. 217.7 L.E.c.

Los compradores demandantes cumplen con la carga de probar la existencia real de los efectos librados por Aifos y por ellos aceptados, así como el cargo efectivo en su cuenta bancaria de tales efectos, y la identidad del sujeto que ordenase el cargo obteniendo su importe, en este caso el Banco demandado, todo ello ex art. 217.2 L.E.c.

Pretender que, a partir de esa fase, los compradores soporten la carga de demostrar cuál es el destino que el Banco que ordena el cargo da al importe obtenido, es tanto como exigir una prueba de imposible acceso al demandante. De modo que, a partir de esa operación de cargo, es la entidad que lo ordena la que asume la carga de demostrar el destino a que lo aplica, de modo que se excluya el ingreso en una cuenta de la titularidad de Aifos”

SAP Madrid sección 18 del 02 de junio de 2020:” ...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 2019801), 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".

En el presente caso necesariamente ha de considerarse que ninguna de las demandadas podía desconocer la actividad de AIFOS como promotora de viviendas en la provincia de Málaga y en las fechas a que se refieren los contratos litigiosos, a la vista del importantísimo volumen de promociones de viviendas resultante de la documentación recibida de la Administración Concursal, constando además el otorgamiento de la financiación por las entidades ahora demandadas, o sus antecesoras, para diferentes promociones desarrolladas por AIFOS.

Por todo lo expuesto, las demandadas sabían o no podían desconocer que los ingresos que se efectuaban, a través de efectos luego descontados por la promotora, eran para compraventa de viviendas en promoción y, por ello, debieron abrir la cuenta especial y separada prevista legalmente, exigiendo de la titular de la cuenta la garantía prevista por el art. 1.1ª de la Ley 57/68. No lo hicieron así y por ello deben responder frente al

demandante recurrente de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.2ª del mismo cuerpo legal. Debe en consecuencia estimarse el recurso declarando la responsabilidad de las entidades demandadas consideradas y su condena al pago de las cuantías que realmente se han constatado. “

De la lectura de estas resoluciones se desprende por tanto que la cuestión no es si en abstracto el abono de una cambial, descontada o no, o un cheque en la cuenta de la promotora da información a la entidad financiera suficiente para conocer que procede de un anticipo a cuenta del precio de compra de una vivienda en construcción, si no si la entidad está obligada a implementar todos los procedimientos internos para conocer el origen, la naturaleza y causa de esos fondos realizando las pesquisas que se precisen para calificar esos movimientos que es a lo que apuntan las resoluciones mencionadas y que se acoge en esta sentencia.

En este caso el estadillo emitido por la promotora (*doc. 5 demanda y 8 de contestación*) aun siendo un documento unilateral emitido por un tercero sin validez certificadora, sí ofrece un indudable indicio documental cuya veracidad debe venir confirmada por cuanto, en primer lugar, el BANCO [REDACTED] en su contestación a la reclamación formulada (*doc. 3 de la demanda*) por los aquí demandantes, no niega, tras consultar el departamento de recuperaciones y asesoría jurídica, que no hubiese recibido en alguna cuenta del promotora la suma que aquí se reclaman; en segundo término que le resultaba de extraordinaria facilidad a la demandada aportar el historial las cuentas abiertas en BANCO [REDACTED] nombre de la promotora para evidenciar la ausencia de ingresos por los demandantes en las fechas y sumas que se reflejan en el estadillo; en tercer lugar por cuanto, como relata el testigo en el acto del juicio, la entidad demandada tenía en la propia promotora personal de la entidad bancaria supervisando cada promoción del grupo [REDACTED] BANCO [REDACTED] fue una de las entidades que financió la construcción por lo que tenía conocimiento de que [REDACTED], S.L. era la promotora o comercializadora del proyecto inmobiliario en la Estación de veraneo en territorio marroquí.; y finalmente por cuanto debiendo efectuarse los ingresos en una cuenta del BANCO [REDACTED] abierta a nombre de la [REDACTED], afirma con seguridad que de los actores no tenía constancia de impagos o incidencias que pudiera hacer dudar del cumplimiento de sus obligaciones, lo que permite colegir que estando al corriente de pago las cantidades abonadas a BANCO [REDACTED] son las que aquí se están reclamando.

En definitiva, la actitud claramente obstativa de la entidad bancaria a cualquier solicitud de información por el consumidor y a la adecuada clarificación del conflicto, no puede sino tildarse de malintencionada y contraria a las buenas prácticas bancarias que lo que evidencia es la pasividad y la omisión de esfuerzo alguno por desentrañar el origen de los fondos, por lo que procede declarar su responsabilidad por negligencia en el ejercicio de su obligación general de supervisión y control.

Y es que además que ello debe ser así se desprende de la condición de las entidades bancarias y financieras de ser de sujetos obligados conforme a la entonces vigente Ley 19/1993, de 28 de diciembre, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales por la que se transponía la *Directiva 91/308/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas y reglamento de desarrollo, el Real Decreto 925/1995, de 9 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 19/1993, de 28 de diciembre*, sobre determinadas medidas de prevención del blanqueo de capitales, que define como sujetos obligados como señala su exposición de motivos a las personas y entidades que integran el sistema financiero que son objeto de mención en el *artículo 2.1 de la Ley* y que se aplicará también a otras actividades profesionales o empresariales particularmente susceptibles de ser utilizadas para el blanqueo de capitales, a las que se refiere el *artículo 2.2*.

En cuanto a su responsabilidad como avalista la *STS del 21 de febrero de 2022 (rec nº 1419/2019)* viene a recordar en línea de principio que la entidad avalista debe responder frente a los compradores de las cantidades previstas en el contrato y anticipadas por ellos aunque no se ingresaran en una cuenta de la promotora (p.ej. *sentencias 803/2021, de 23 de noviembre, 623/2021, de 22 de septiembre, y 595/2021, 596/2021 y 598/2021, estas tres últimas de 13 de septiembre*).

La sentencia del Pleno de la misma Sala de 23 de septiembre de 2015 (recurso 2779/2013) viene a declarar que la falta de expedición de los avales individuales no puede ser motivo que quede insatisfecha la previsión de garantía contenida en los *artículos 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968*, y que, con arreglo a finalidad tuitiva de esa norma, tampoco puede asumir el comprador, que ha entregado cantidades a cuenta, riesgos por incumplimiento de las obligaciones formales establecidas entre la promotora y la entidad fiadora en el marco del contrato de apertura de la línea general de avales, estableciendo como doctrina jurisprudencial que: "i) al concertar el seguro o aval colectivo con la promotora y la percepción de las correspondientes primas, la entidad aseguradora o avalista pasaba a cubrir la eventualidad garantizada, que era la obligación de restitución de las cantidades percibidas, junto con los intereses previstos en la norma legal, referidas a la promoción o construcción a la que se refería la garantía; ii) la emisión de los correspondientes certificados o avales individuales, por la entidad aseguradora o avalista, a favor de cada uno de los compradores, legitima a estos para hacer efectivo el aval por vía ejecutiva, conforme al art. 3 Ley 57/1968; y iii) la ausencia de los correspondientes avales individuales no impide que la obligación de restituir las cantidades entregadas, con sus intereses, quede cubierta a favor de los compradores que han concertado un contrato de compraventa y entregado esas cantidades a cuenta, al amparo de la existencia de la póliza colectiva".

Y la sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2016 dice al respecto: ".....*Estimación del motivo primero. En este motivo se cuestiona si el banco con el que la promotora concertó una póliza colectiva de avales para garantizar las cantidades entregadas a cuenta, sin que se llegarán a otorgar los avales particulares a los compradores que entregaron dinero a cuenta, debe responder frente a dichos compradores de la devolución del dinero entregado a cuenta, ante el incumplimiento declarado de la promotora.*

Pero la *STS del 08 de enero de 2020 rec. nº 2617/2016*) se encarga de precisar que según jurisprudencia representada por las *sentencias 322/2015, de 23 de septiembre, 272/2016, de 22 de abril, 626/2016, de 24 de octubre, 739/2016, de 21 de diciembre, 420/2017, de 4 de julio, y 459/2019, de 22 de julio, se desprende que la responsabilidad de la entidad avalista con base en los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968*, cuando no haya entregado certificados individuales a los compradores, se funda en haber generado en estos la confianza de que la devolución de sus anticipos estaba garantizada, confianza derivada de la mención de la propia *Ley 57/1968* en los contratos de compraventa o en la póliza colectiva, de la concertación de la línea de avales expresamente para una determinada promoción o, en fin, de la entrega a los compradores de una copia de la póliza.

En este caso es cierto que la parte actora no aporta prueba documental de la expedición por el, entonces, Banco [REDACTED] de una línea general de avales sobre la promoción limitándose a entregar un certificado individual (el de Don [REDACTED]) que no es definitorio de aquel ni la presupone. Tampoco se hace mención en el contrato de cesión de la existencia de una póliza colectiva de aseguramiento o una línea general de avales con entrega a los compradores de una copia de la póliza o similar. Sin embargo, el testigo afirma en juicio que el Banco [REDACTED], hoy Banco [REDACTED] sí otorgó esa línea general de avales y que

igualmente Banco [REDACTED] tenía comerciales en la promotora para verificar el otorgamiento de las citadas garantías y por tanto era conocedora del contenido de los contratos. Por lo que sin perjuicio del conocimiento que de ello pudieran tener los compradores, lo cierto es que como explica el testigo la promoción litigiosa sí estaba objetivamente cubierta por Banco [REDACTED]

TERCERO.- En cuanto al devengo de los intereses e inicio de su cómputo, al sostenerse por alguna de las demandadas que el "dies a quo" del cómputo de intereses no sería el día de entrega de los anticipos sino la fecha de interposición de la demanda, ha de estarse a la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo al interpretar la Ley 57/68 que, concretamente en *Sentencias de 13 de septiembre de 2013 -fundamento undécimo- o en la de 17 de marzo de 2016*, en la que se indica: *"procede, por tanto, estimar íntegramente la demanda para condenar a la entidad de crédito demandada a pagar a los demandantes la cantidad de 107.800 euros, suma total de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta del promotor abierta en dicha entidad, incrementada con los intereses legales devengados desde su ingreso, aunque no al tipo del 6% anual establecido en el art. 3 de la Ley 57/1968, como se pedía con carácter principal, pues esta norma debe entenderse derogada por la d. adicional 1.ª c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, en su redacción aplicable al caso por razones temporales, anterior por tanto a la derogación de la Ley 57/1968, disposición adicional de la LOE que establece "los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución"*.

Así pues, el fundamento de la fecha de inicio del devengo de los intereses radica en que no tienen naturaleza indemnizatoria o resarcitoria, sino restitutoria. La citada S.T.S. de 13 de septiembre de 2013 esclarece esa naturaleza cuando contrapone los intereses del art. 2 de la Ley 57/1968 a los indemnizatorios previstos en el art. 20 L.C.S., al declarar que *"Dadasu naturaleza de indemnización, el alcance de ésta, determinado en la regla 4ª del art. 20, no debe confundirse con el de la propia cobertura del seguro, que en el caso enjuiciado comprendía ya las sumas anticipadas por los cooperativistas y sus intereses legales no como indemnización por mora sino como frutos del dinero entregado en un determinado momento"*. Es decir, los intereses del art. 2 Ley 57/68, y D.A. 1ª.c LOE, no tienen naturaleza indemnizatoria o resarcitoria, sino restitutoria: se trata de reponer la situación económica del cesionario o adquirente a la fecha de consumación del negocio devenido ineficaz. Y ese efecto únicamente puede alcanzarse mediante el reintegro de las cantidades indebidamente pagadas, más los frutos civiles o intereses legales del dinero devengados desde la fecha de la respectiva entrega.

CUARTO.- Se imponen las costas procesales a las partes demandadas (Art. 394 LECiv)

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación y administrando Justicia en virtud de la autoridad conferida por el pueblo español, en la Constitución española en nombre de S.M. el Rey,

FALLO

Que, con *ESTIMACIÓN* de la demanda formulada por Procurador de los Tribunales, Don [REDACTED] en nombre y representación de Dª [REDACTED] y DON [REDACTED] contra BANCO [REDACTED] S.A, representado por el Procurador Don [REDACTED], debo condenar a la entidad BANCO [REDACTED] S.A, a abonar a la parte actora la suma de *VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVEINTA Y SEIS EUROS CON NOVEINTA Y OCHO CÉNTIMOS*

(29.896,98€), con más los intereses legales desde la fecha de los respectivos abonos, con imposición de costas a la parte demandada.

Contra la presente cabe interponer, RECURSO DE APELACIÓN, ante este Juzgado dentro del plazo de VEINTE DÍAS desde el siguiente a la notificación. Deberán exponer las alegaciones en que se base la impugnación y citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Del presente recurso conocerá la Audiencia Provincial de Madrid (Arts. 458 y 463 LECiv, en redacción dada por Ley 37/2011, de 10 de octubre. De conformidad con la Disp. Adic, 15ª de la LOPJ, introducida por LO 1/2009, de 3 de noviembre, para la interposición del referido recurso será necesaria la previa constitución de un depósito de 50 €, que deberá ser consignado en la *Cuenta de Depósitos y Consignaciones* de este órgano judicial, aportando constancia documental del mismo. No se admitirá a trámite el recurso si no se ha constituido el referido depósito.

Así lo acuerda y firma D. Álvaro Rueda Tortuero, Magistrado-Juez del Juzgado de 1º Instancia núm. 18 de Madrid. **Doy fe.**

Juez/Magistrado/a Juez

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el siguiente día hábil de su fecha por el Sr. juez que la dictó y suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el lugar de costumbre. **Doy fe.**

La

