

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ064288

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 408/2019, de 9 de julio de 2019

Sala de lo Civil

Rec. n.º 185/2016

SUMARIO:

Compraventa de viviendas en construcción. Incumplimiento de la promotora. Reintegro de las cantidades anticipadas a cuenta del precio. Alcance de la responsabilidad de la entidad bancaria no avalista: no es responsable si no se han ingresado o depositado los anticipos en ninguna cuenta de la entidad. En el presente litigio los dos matrimonios demandantes, cada uno de los cuales compró una vivienda en construcción sujeta al régimen de la Ley 57/1968, han visto satisfechas sus respectivas pretensiones tanto de resolución de los contratos de compraventa por incumplimiento de la promotora como de reintegro de las cantidades anticipadas por ellos a cuenta del precio de sus viviendas más intereses, pretensiones dirigidas contra la promotora y la entidad bancaria hoy recurrente. La controversia en casación se reduce al alcance de la responsabilidad que cabe exigir a la entidad recurrente como depositaria o receptora de cantidades con arreglo a mencionada ley, dado que la sentencia recurrida la extendió a todas las cantidades entregadas al promotor según los contratos, independientemente de que se ingresaran o no en la entidad codemandada, mientras que esta sostiene que no debe responder de la concreta cantidad (18.000 euros) que, aunque no se cuestiona fue entregada por uno de los dos matrimonios al promotor para la compra de su vivienda, no consta fuera ingresada en la cuenta no especial que la promotora-vendedora tenía abierta en dicha entidad, que era la cuenta indicada en el contrato. La sala declara 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 e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad. De esta doctrina se desprende 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. En el caso, la sentencia recurrida infringe la referida doctrina jurisprudencial por haber responsabilizado a la entidad recurrente de la totalidad de las cantidades anticipadas, independientemente de que fueran o no ingresadas en la entidad, pese constar probado con respecto al contrato de compraventa, que el primer pago a la promotora en el momento de la firma del contrato, aun tratándose de un pago previsto en el propio contrato y correspondiente a una parte del precio, no fue ingresado por la promotora en la cuenta indicada en el contrato ni en ninguna otra que tuviera abierta en la entidad recurrente, sin que el conocimiento del contrato de compraventa por la entidad recurrente, en el que se la mencionaba como avalista, pueda ampliar su responsabilidad por estar probado que nunca llegó a avalar efectivamente a la promotora-vendedora.

PRECEPTOS:

Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. primero.Segunda.

PONENTE:

Don Francisco Marín Castán.

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente



D. Antonio Salas Carceller
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Eduardo Baena Ruíz
D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 9 de julio de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la entidad demandada Liberbank S.A., representada por la procuradora D.ª Silvia María Casielles Morán bajo la dirección letrada de D. Ángel Zubieta Subirana, contra la sentencia dictada el 23 de noviembre de 2015 por la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria en el recurso de apelación n.º 332/2014, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 290/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Santander sobre resolución contractual y restitución de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción. Han sido parte recurrida los codemandantes D. Esteban, D.ª Maribel, D. Evelio, y D.ª Micaela, representados por la procuradora D.ª Esther Pérez-Cabezas Gallego bajo la dirección letrada de D.ª M.ª Eugenia Nuria Casares del Corral.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 20 de marzo de 2013 se presentó demanda interpuesta por D. Esteban y su esposa D.ª Maribel, y por D. Evelio y su esposa D.ª Micaela, contra las entidades Ofercasa Cantabria S.L. y Liberbank S.A. (antes Caja de Ahorros de Santander y Cantabria, "Caja Cantabria"), solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"Se declare resuelto el contrato privado de compraventa (documento nº 2 de la demanda) suscrito el 25 de enero de 2007 entre Don Esteban y de su esposa, Doña Maribel, como parte compradora, y OFERCASA CANTABRIA, S.L., como parte vendedora, condenando a esta última mercantil a estar y pasar por tal declaración.

" Se declare resuelto el contrato privado de compraventa (documento nº 6 de la demanda) suscrito el 22 de junio de 2007 entre Don Evelio y su esposa, Doña Micaela, como parte compradora, y OFERCASA CANTABRIA, S.L., como parte vendedora, condenando a esta última a estar y pasar por tal declaración.

" E igualmente se condene a OFERCASA CANTABRIA, S.L. y LIBERBANK, S.A., a abonar de forma solidaria:

" A Don Esteban y a su esposa, Doña Maribel, la suma de 45.658,89 euros, en concepto de devolución de cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda, más el interés legal desde que se hicieron efectivas cada una de las entregas a cuenta del precio hasta la fecha en que se lleve a cabo su devolución.

" A Don Evelio y a su esposa, Doña Micaela, la suma de 23.162,36 euros, en concepto de devolución de cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda, más el interés legal desde que se hizo efectiva la entrega a cuenta del precio hasta la fecha en que se lleve a cabo su devolución.

" Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada".

Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Santander, dando lugar a las actuaciones n.º 290/2013 de juicio ordinario, y emplazadas las entidades demandadas, compareció Liberbank S.A. planteando la excepción de prescripción, oponiéndose también en cuanto al fondo y solicitando la desestimación de la demanda con imposición de costas a los demandantes. La codemandada Ofercasa Cantabria S.L. no compareció y fue declarada en rebeldía por diligencia de ordenación de 19 de junio de 2013.

Tercero.

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 5 de marzo de 2014 con el siguiente fallo:



"Que desestimando la Demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Gómez Salceda en nombre y representación de Don Esteban , Doña Maribel , Don Evelio y Doña Micaela contra la entidad LIBERBANK S.A. debo absolver a la citada demandada de todos los pedimentos contenidos en la demanda con expresa imposición de costas a la actora.

"Que estimando la Demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Gómez Salceda en nombre y representación de Don Esteban , Doña Maribel , Don Evelio y Doña Micaela contra la OFERCASA S.L. debo declarar resueltos los contratos de compraventa celebrados entre ésta y Don Esteban , Doña Maribel en fecha 25 de enero de 2007 sobre el chalet nº 10, documento nº 2 de la demandada y con Don Evelio y Doña Micaela en fecha 22 de junio de 2007 sobre el Chalet nº 9, documento nº 6 de la demanda, en Cudón, por incumplimiento esencial de la vendedora de sus obligaciones, condenando a ésta, OFERCASA, a restituir a los primeros la cantidad de 45.658'89 euros y a los segundos la cantidad de 23.162'36 euros, más los intereses legales desde su entrega, con expresas condena en costas a la demandada".

Cuarto.

Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la codemandada Liberbank S.A. y que se tramitó con el n.º 332/2014 de la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria, esta dictó sentencia el 23 de noviembre de 2015 con el siguiente fallo:

"1º. Estimamos el recurso de apelación interpuesto por DON Esteban , DOÑA Maribel , DON Evelio Y DOÑA Micaela contra la ya citada sentencia del juzgado, que revocamos en cuanto es contradictoria con lo siguiente.

2º. Estimando la demanda interpuesta por dichos recurrentes contra LIBERBANK S.A., condenamos a esta a que abone a DON Esteban y a DOÑA Maribel la suma de 45.658,89 euros, importe total de las cantidades en su día entregadas más sus intereses legales desde las respectivas fechas de entrega que constan en esta resolución; y a DON Evelio Y DOÑA Micaela la suma de 23.162,36 euros, mas sus intereses legales desde el 25 de junio de 2007 hasta su pago.

"3º. No hacemos especial imposición de las costas causadas en la primera instancia por la demanda dirigida contra LIBERBANK S.A., ni de las de esta alzada".

Quinto.

Contra la sentencia de segunda instancia la codemandada-apelada Liberbank S.A. interpuso recurso de casación al amparo del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC , por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, compuesto de un solo motivo con el siguiente enunciado:

"MOTIVO ÚNICO. Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se alega infracción del artículo 1 de la Ley 57/1968 , ya que la sentencia recurrida aplica el precepto a Caja Cantabria sin atender a los requisitos establecidos en el propio artículo".

Sexto.

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de las procuradoras mencionadas en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 14 de marzo de 2018, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la inadmisión del recurso o, subsidiariamente, su íntegra desestimación con expresa condena en costas a la parte recurrente.

Séptimo.

Por providencia de 10 de junio del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el siguiente día 26, en que ha tenido lugar



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

En el presente litigio los dos matrimonios demandantes, cada uno de los cuales compró una vivienda en construcción sujeta al régimen de la Ley 57/1968, han visto satisfechas sus respectivas pretensiones tanto de resolución de los contratos de compraventa por incumplimiento de la promotora (en rebeldía durante el proceso) como de reintegro de las cantidades anticipadas por ellos a cuenta del precio de sus viviendas más intereses, pretensiones dirigidas contra la promotora y la entidad bancaria hoy recurrente.

Sentado lo anterior, la controversia en casación ha quedado reducida al alcance de la responsabilidad que cabe exigir a la entidad recurrente como depositaria o receptora de cantidades con arreglo al art. 1-2.ª de la mencionada ley, dado que la sentencia recurrida la extendió a todas las cantidades entregadas al promotor según los contratos, independientemente de que se ingresaran o no en la entidad codemandada, mientras que esta sostiene en casación que no debe responder de la concreta cantidad (18.000 euros) que, aunque no se cuestiona fue entregada por uno de los dos matrimonios al promotor para la compra de su vivienda, sin embargo no consta fuera ingresada en la cuenta no especial que la promotora-vendedora tenía abierta en dicha entidad, que era la cuenta indicada en el contrato.

Son antecedentes relevantes para la decisión del recurso los siguientes:

1. Ofercasa Cantabria S.L. promovió la construcción de 30 chalets en Cudón (Cantabria), y para su financiación obtuvo un préstamo hipotecario de Caja Cantabria (de fecha 29 de noviembre de 2004 y novado en dos ocasiones) por importe de 4.327.000 euros (doc. 1 de la demanda).

2. En esa época (año 2004) la prestamista abrió a nombre de la promotora una cuenta corriente (titulada "Ofercasa Cantabria S.L.: 30 Chalets adosados Cudón") vinculada al préstamo, en la que la prestamista puso inicialmente a disposición de la promotora prestataria un total de 730.000 euros.

En esta cuenta, además de efectuarse ingresos y cargos por conceptos muy variados (gastos por licencia de obra, tasación, seguridad social, ingresos por certificaciones de obra, etc.), los compradores de viviendas de la promoción ingresaron algunas de las cantidades que anticipaban según los respectivos contratos de compraventa.

3. La promotora inició la venta de las viviendas en construcción, recibiendo de los compradores cantidades a cuenta del precio de venta que unas veces ingresaba en aquella cuenta y otras no.

A medida que se fueron suscribiendo, la promotora fue entregando a la prestamista copia de los contratos de compraventa.

4. Con fecha 25 de enero de 2007, D. Esteban y su esposa D.ª Maribel suscribieron con la promotora un contrato privado de compraventa de vivienda en construcción que tuvo por objeto el chalet n.º 10, incluido garaje y parcela (doc. 2 de la demanda).

4.1. En este contrato se hizo constar (estipulación "Tercera") que el precio convenido se ingresaría en la cuenta corriente abierta en Caja Cantabria en la forma y plazos que se indicaban, y que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 57/1968, la promotora se obligaba a garantizar las cantidades anticipadas mediante "aval solidario prestado por entidad debidamente inscrita".

4.2. A cuenta del precio de venta (fijado en 228.294,45 euros, IVA incluido) los compradores anticiparon un total de 45.658,89 euros. De esta cantidad, 18.000 euros se entregaron a la promotora a la firma del contrato, sin que exista constancia de su ingreso en la citada cuenta, y los restantes se abonaron mediante tres cheques (el primero, de fecha 26 de abril de 2007, por importe de 9.220 euros; el segundo el 29 de agosto de ese mismo año, por la misma cantidad, y el tercero el 3 de diciembre siguiente, por 9.218,89 euros) cuyo importe sí consta fue ingresado en la referida cuenta.

5. Con fecha 22 de junio de 2007, D. Evelio y su esposa D.ª Micaela suscribieron con la misma promotora un contrato privado de compraventa de vivienda en construcción que tuvo por objeto el chalet n.º 9, incluido garaje y parcela.

5.1. A cuenta del precio de venta (fijado en 205.786,54 euros, IVA incluido), los compradores anticiparon un total de 23.162,36 euros a la firma del contrato mediante cheque cuyo importe consta ingresado en la citada cuenta el 25 de junio de 2007.



5.2. No consta en el contrato ninguna referencia a la obligación de garantizar dichos anticipos.

6. La promotora abandonó la obra, por lo que no entregó las viviendas en el plazo pactado, y no prestó las garantías a que se había comprometido con arreglo a la Ley 57/1968, pues no consta que formalizara aval o seguro ni con la entidad prestamista ni con otras entidades.

7. Con fecha 7 de noviembre de 2012 los compradores dirigieron a Liberbank un requerimiento por burofax reclamándole la restitución de las cantidades anticipadas. Esta contestó negándose porque, a falta de aval o seguro, ninguna responsabilidad tenía como depositaria en atención al carácter no especial de la cuenta en la que aquellas se habían ingresado.

8. El banco ejecutó en su día la hipoteca dirigiendo acción, entre otros, contra los citados compradores, y con fecha 25 de junio de 2013 se le adjudicaron las viviendas objeto de las referidas compraventas.

9. Con fecha 20 de marzo de 2013 los dos matrimonios compradores interpusieron demanda contra la promotora y contra la entidad de crédito depositaria (ya identificada como banco Liberbank S.A.) interesando la resolución de sus respectivos contratos de compraventa por incumplimiento de la promotora y la condena solidaria de las codemandadas a devolver las cantidades anticipadas por ellos, más sus intereses legales desde la fecha de su respectiva entrega, y al pago de las costas procesales.

En síntesis, y en lo que ahora interesa, alegaron: (i) que la promotora incumplió sus obligaciones contractuales al no entregar las viviendas en plazo y no garantizar la devolución de las cantidades anticipadas por los compradores; y (ii) que el banco también debía responder de la devolución de los anticipos más sus intereses por haberlos recibido sin exigir de la promotora la apertura de cuenta especial debidamente garantizada.

10. La promotora-vendedora fue declarada en rebeldía. El banco demandado se opuso a la demanda alegando, en síntesis y por lo que ahora interesa: (i) la prescripción de la acción, pues al tratarse de culpa extracontractual el plazo sería de un año computado desde la fecha en que se tuvieron que entregar las viviendas (finales de 2007); y (ii) en todo caso, ausencia de responsabilidad legal del banco, porque la obligación legal de garantizar la devolución de los anticipos recaía sobre la promotora, a falta de tales garantías eran los compradores quienes tenían que exigir su constitución (lo que no hicieron) y, en fin, la cuenta en la que ingresaron sus anticipos no era la especial a que se refiere la ley, sino una cuenta vinculada al préstamo concedido a la promotora.

11. La sentencia de primera instancia, estimando la demanda frente a la promotora, declaró resueltos los contratos de compraventa y la condenó a restituir los anticipos más intereses legales, desestimándola respecto del banco.

Sus razones fueron, en lo que aquí interesa, que la responsabilidad de la entidad de crédito codemandada establecida en el art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 dependía de que los anticipos se ingresaran en una cuenta de la promotora en dicha entidad que tuviera carácter especial, requisito no concurrente en el presente caso porque las cantidades se habían depositado en la cuenta -abierta años antes de que se celebraran los contratos- vinculada al préstamo hipotecario concedido al promotor, "por lo que no se daba esa separación de patrimonios exigida".

12. Contra dicha sentencia interpusieron recurso de apelación los demandantes para que la demanda se estimara también respecto del banco, y la sentencia de segunda instancia, estimando el recurso de apelación, condenó al banco a restituir las cantidades anticipadas en su día por los compradores más sus intereses legales desde la fecha de sus respectivas entregas, sin imponer a ninguna de las partes las costas de las instancias.

Sus razones son, en síntesis, las siguientes: (i) el art. 1 de la Ley 57/1968 establece un eficaz sistema de protección del adquirente de viviendas en construcción, pues obliga al promotor que reciba anticipos a cuenta del precio a garantizar su devolución mediante aval o seguro y a recibir esos anticipos en una cuenta especial, si bien la jurisprudencia ha aclarado que por tratarse de una obligación del promotor, la protección del comprador no depende de que las cantidades se ingresen en esa cuenta especial o en otra del promotor que no tenga ese carácter; (ii) el art. 1 también responsabiliza a la entidad de crédito meramente depositaria de las cantidades anticipadas por el hecho de recibirlas incumpliendo su obligación legal de exigir del promotor la apertura de cuenta especial debidamente garantizada; (iii) en este caso "concurren sin duda circunstancias bastantes" para considerar que la entidad de crédito debe responder como depositaria, pues no solo era la que financiaba la construcción mediante un préstamo al promotor, sino que "además era perfectamente conocedora del proceso de comercialización, pues exigió y conoció la acreditación de los contratos de compraventa en los que constan entregas de dinero a su firma y compromisos de anticipos, de suerte que no podía ignorar que era de aplicación a la promoción de la construcción la ley 57/68", y además era depositaria, mediante la cuenta corriente abierta a la promotora, "de muchas de las cantidades entregadas por los compradores de las viviendas, ya por ingresos directos de los mismos, ya por ingresos realizados por la promotora una vez recibidas", por lo que "pudo y debió conocer incluso que la promotora no ingresaba algunas de esas cantidades, pues tuvo en su poder los contratos



de compraventa, desde luego los de los aquí actores; y supo que, cuando menos en el contrato de compraventa de don Esteban y doña Maribel la promotora designaba a Caja Cantabria como avalista e indicaba la cuenta ya citada como la de ingreso del precio"; (iv) en definitiva, la responsabilidad de la entidad demandada depositaria se extiende no solo a las cantidades efectivamente ingresadas sino también a todas las percibidas por el promotor con arreglo a los contratos, ya que son las cantidades que se reclaman en la demanda, siendo irrelevantes - porque no se reclaman- las supuestas cantidades en dinero "b" que la entidad demandada sostiene que fueron entregadas al promotor, sin constancia en los contratos; (v) en consecuencia, la entidad bancaria debe restituir a D. Esteban y a D.^a Maribel la cantidad total de 45.658,89 euros, incluyendo los 18.000 euros objeto de controversia en casación, que fueron entregados a la promotora según contrato y que no consta que esta ingresara en la entidad demandada, y a D. Evelio y D.^a Micaela la cantidad total de 23.162,36 euros, en los dos casos más intereses legales desde la fecha de las respectivas entregas (en el segundo caso, desde el 25 de junio de 2007); y (vi) no se imponen las costas de ninguna de las instancias porque la cuestión debe entenderse como "jurídicamente dudosa a efectos del art. 394 LEC".

13. El banco demandado ha interpuesto contra dicha sentencia recurso de casación por interés casacional, y la parte demandante-recurrida se ha opuesto al mismo solicitando su desestimación.

Segundo.

El recurso de casación se compone de en un solo motivo fundado en infracción del art. 1 de la Ley 57/1968 . Lo que se plantea es que la entidad bancaria no debe responder frente a los compradores del total de las cantidades que estos anticiparon al promotor, independientemente de que fueran o no ingresadas en la cuenta abierta a nombre de este, sino únicamente de las cantidades efectivamente depositadas, es decir, de todas menos de los referidos 18.000 euros.

A este respecto se alega, en síntesis: (i) que la jurisprudencia de esta sala que cita la sentencia recurrida no es aplicable al caso por referirse a que el avalista debe responder de todas las cantidades anticipadas, independientemente de que se ingresen en cuenta especial o no especial, mientras que en este caso lo que se ha de determinar es si la responsabilidad legal de la entidad demandada conforme al art. 1-2.^a Ley 57/1968 comprende o no todas las cantidades anticipadas al promotor, incluso las que no se ingresen o depositen en dicha entidad; (ii) que en contra del criterio seguido por la sentencia recurrida, es criterio mayoritario de las Audiencias Provinciales que dicha responsabilidad legal de las entidades no avalistas "se circunscribe a las cantidades efectivamente depositadas en sus cuentas" (se cita y extracta la SAP Burgos, 2.^a, de 10 de febrero de 2015 , y se citan las SSAP Burgos, 3.^a de 15 de enero y 19 de marzo de 2014 ; y (iii) que en este caso consta probado que los 18.000 euros entregados por D. Esteban y D.^a Maribel a la promotora no fueron ingresados en la cuenta que esta tenía abierta en la entidad recurrente, por lo que no sería responsable de su devolución.

Termina la parte solicitando que se case la sentencia y que se dicte otra en la que se condene a Liberbank S.A. a abonar a D. Esteban y a D.^a Maribel la cantidad total de 27.658,89 euros (es decir, 45.658,89 euros menos 18.000 euros), más intereses legales desde la fecha de las respectivas entregas, y a D. Evelio y D.^a Micaela la cantidad total de 23.162,36 euros, "más intereses legales desde el 25 de junio hasta su pago". Todo ello "más la condena en costas que proceda en términos legales".

Los demandantes recurridos han solicitado la desestimación del recurso por causas tanto de inadmisión como de fondo, alegando al respecto: (i) en cuanto su inadmisibilidad, el incumplimiento de la exigencia de expresar con claridad en el encabezamiento o formulación del motivo la jurisprudencia de esta sala que se ha de fijar o declarar infringida o desconocida, y la inexistencia de interés casacional, dado que la sentencia recurrida no infringió la jurisprudencia de esta sala que se cita (sentencias de 16 de enero de 2015 , 13 de enero de 2015 , 8 de marzo de 2001 y 22 de septiembre de 1997) ni se ha acreditado jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, además de que cualquier posible duda que pudiera existir al tiempo de dictarse la sentencia recurrida sobre la responsabilidad legal conforme al art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 fue disipada a partir de la sentencia del pleno de esta sala 733/2015, de 21 de diciembre , y la existencia de interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala integrada por la citada sentencia de pleno y las posteriores exige que su aplicación al caso no dependa de las circunstancias fácticas y que respete la razón decisoria, lo que no se cumple porque la vulneración de esa doctrina solo sería posible si se alterasen los hechos probados y se prescindiera de la ratio decidendi de la sentencia recurrida; (ii) en cuanto al fondo, que según los hechos probados la entidad bancaria aceptó anticipos de los compradores sin exigir del promotor las debidas garantías, tratándose de pagos previstos en los contratos que podía verificar por cuanto los tenía en su poder, y en estas circunstancias incurrió en la responsabilidad legal del art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 porque esta norma impone al banco una obligación de control



sobre el promotor, bastando que conozca o pueda no pueda desconocer que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de cuenta especial, separada y debidamente garantizada.

Tercero.

No se aprecian los óbices de admisibilidad alegados porque el planteamiento del recurso no suscita duda alguna sobre su interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, se citan como infringidas las normas pertinentes (art. 1 de la Ley 57/1968), el problema jurídico está suficientemente identificado desde el respeto a los hechos probados y, en fin, todo ello ha permitido a la parte recurrida oponerse al recurso sabiendo cuáles son las cuestiones relevantes y que esta sala pueda abordar la cuestión jurídica planteada, que como se viene diciendo no es otra que si la entidad de crédito no avalista sino meramente depositaria o receptora de cantidades ha de responder o no, con arreglo al art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 , de aquellas cantidades entregadas por los compradores al promotor por razón del contrato de compraventa pero no ingresadas en dicha entidad.

Cuarto.

Entrando por tanto a conocer del recurso, este debe ser estimado por las siguientes razones:

1.ª) Interpretando el art. 1-2.ª 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".

2.ª) 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.

3.ª) Por tanto, la sentencia recurrida infringe la referida doctrina jurisprudencial por haber responsabilizado a la entidad recurrente de la totalidad de las cantidades anticipadas, independientemente de que fueran o no ingresadas en la entidad, pese constar probado con respecto al contrato de compraventa suscrito por D. Esteban y D.ª Maribel que el primer pago a la promotora por importe de 18.000 euros en el momento de la firma del contrato, aun tratándose de un pago previsto en el propio contrato y correspondiente a una parte del precio, sin embargo no fue ingresado por la promotora en la cuenta indicada en el contrato ni en ninguna otra que tuviera abierta en la entidad recurrente, sin que el conocimiento del contrato de compraventa por la entidad recurrente, en el que se la mencionaba como avalista, pueda ampliar su responsabilidad por estar probado que nunca llegó a avalar efectivamente a la promotora-vendedora.

Quinto.

Conforme al art. 487.3 LEC y a lo anteriormente razonado, procede casar en parte la sentencia recurrida para restar 18.000 euros de la cantidad de 45.658,89 euros que la demandada debe pagar a los demandantes D. Esteban y D.ª Maribel , manteniendo el resto de sus pronunciamientos, incluidos los referidos a intereses.

**Sexto.**

Conforme al art. 398.2 LEC , no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, y conforme a los arts. 398 y 394 LEC procede mantener el pronunciamiento de la sentencia recurrida sobre las costas de ambas instancias por no incidir en los mismos lo resuelto por esta sala.

Séptimo.

Conforme al apdo. 8 de la d. adicional 15.ª LOPJ , procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por la entidad demandada Liberbank S.A. contra la sentencia dictada el 23 de noviembre de 2015 por la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria en el recurso de apelación n.º 332/2014 .

2.º Casar en parte la sentencia recurrida para restar 18.000 euros de la cantidad de 45.658,89 euros que la demandada debe pagar a los demandantes D. Esteban y D.ª Maribel , manteniendo sus demás pronunciamientos, incluidos los referidos a intereses y costas.

3.º Reiterar 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".

4.º No imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación.

5.º Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.