

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

Referencia: NCJ064466

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID**

Sentencia 302/2019, de 30 de septiembre de 2019

Sección 14.<sup>a</sup>

Rec. n.º 6/2019

**SUMARIO:****Compraventa de viviendas a construir. Entidades bancarias. Garantías. Incumplimiento de la promotora.**

Compraventa de viviendas en construcción y deberes de conducta de las entidades bancarias y control de los ingresos que puedan responder a operaciones inmobiliarias y de la adecuada constitución de las garantías legales que garanticen la devolución.

La sentencia afronta la responsabilidad de la entidad bancaria que les asigna la ley de controlar los flujos monetarios que desvelen operaciones inmobiliarias en las que particulares adquieran viviendas con una finalidad no especulativa, debiéndose asegurar, cuando existan ingresos bancarios, que el promotor tiene concertadas las garantías legales que aseguren la devolución de dichas garantías y que los ingresos se realicen en la cuenta especial prevenida para tales ingresos, asumiendo en caso contrario las responsabilidades que de ello se deriven, concluyendo en el caso contrario que la entidad bancaria no puede aducir que no sabía en qué concepto ingresaban las cantidades los cooperativistas porque era conocedora de que las aportaciones realizadas por los socios tenían como finalidad el abono de cantidades anticipadas para la adquisición de las viviendas y, a pesar de ello, no cumplió la obligación legal consistente en la exigencia de un contrato de seguro o aval para garantizar la devolución de las cantidades aportadas en el caso de que la construcción o entrega de las viviendas no llegara a buen fin. Permitiendo que se utilizara una cuenta corriente y una cuenta especial para realizar ingresos de anticipos y disposiciones de fondos relativos a distintos sectores, fases y promociones sin separarlos de otros fondos de la Cooperativa y estando acreditadas por los cooperativistas las cantidades aportadas sin haberse desvirtuado tal prueba por la entidad bancaria, se confirma la sentencia de instancia en todos sus extremos con la imposición de los intereses.

**PRECEPTOS:**

Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. 1.2 y 2.

Ley 1/2000 (LEC), art. 217.

Constitución Española, art. 47 y 51.

Ley 38/1999 (Ordenación de la Edificación), disposición adicional 1.<sup>a</sup>.

**PONENTE:**

*Doña María José Alfaro Hoys.*

Magistrados:

Don JUAN LUCAS UCEDA OJEDA

Don PALOMA MARTA GARCIA DE CECA BENITO

Don MARIA JOSE ALFARO HOYS

**Audiencia Provincial Civil de Madrid**

Sección Decimocuarta

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 6 - 28035

Tfno.: 914933893/28,3828

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2015/0171223

Recurso de Apelación 6/2019

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 70 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1056/2015

APELANTE: BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A.U.

PROCURADOR Dña. MARIA GRANIZO PALOMEQUE

APELADO: D. Jose Antonio y otros 8

PROCURADOR D. JAVIER PEREZ-CASTAÑO RIVAS

SENTENCIA

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

D. JUAN UCEDA OJEDA

Dña. PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

Dña. MARÍA JOSÉ ALFARO HOYS

En Madrid, a treinta de septiembre de dos mil diecinueve.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente Dña. MARÍA JOSÉ ALFARO HOYS

La Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 1056/2015 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 70 de Madrid, en los que aparece como parte apelante BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A.U. representado por la Procuradora Dña. MARIA GRANIZO PALOMEQUE y defendido por el Letrado D. ALFONSO GONZÁLEZ MORAIS, y como parte apelada D. Jose Antonio, D. Jose Augusto, D. Juan Francisco, Dña. Loreto, D. Ángel Jesús, D. Victor Manuel, Dña. Maribel, Dña. Marisa y D. Agustín, representados por el Procurador D. JAVIER PEREZ-CASTAÑO RIVAS y defendidos por el Letrado D. RAFAEL GONZALEZ TAUSZ; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 26/02/2018 .

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

##### **Primero.**

Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 70 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 26/02/2018, cuyo fallo es del tenor siguiente: " Que estimando la demanda formulada por el Procurador don Javier Pérez Castaño Rivas en nombre y representación de doña Maribel , don Agustín, don Jose Antonio, don Victor Manuel, doña Marisa, don Ángel Jesús, don Juan Francisco, doña Loreto , don Jose Augusto , contra BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA S.A., condeno a la entidad demandada abonar las siguientes cantidades a favor de los siguientes demandantes :

1.- doña Maribel: treinta y tres mil seiscientos ochenta y tres con setenta y siete euros (33.683,77 €), más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

2.- Don Agustín: siete mil setecientos euros (7.700 €) más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

3.- Don Jose Antonio: cinco mil trescientos noventa y cuatro con catorce euros (5.394,14 €) más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

4.- Don Victor Manuel: siete mil treinta y nueve euros (7.039,00 €) más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

5.- Doña Marisa: ocho mil quinientos ochenta y ocho con diecinueve euros (8.588,19 €), más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

6.- Don Ángel Jesús: cincuenta y un mil ochocientos noventa y dos con treinta y dos euros (51.892,32 €), más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

7.- Don Juan Francisco: cuarenta mil seiscientos dieciocho con diecinueve euros (40.618,19 €), más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

8.-Doña Loreto: Cincuenta y cinco mil trescientos con sesenta y siete euros (55.300,67), más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

9.- Don Jose Augusto: treinta y cuatro mil ochocientos euros (34.800 €), más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo.

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

### **Segundo.**

Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandada BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A.U. al que se opuso la parte apelada D. Jose Antonio, D. Jose Augusto, D. Juan Francisco, Dña. Loreto, D. Ángel Jesús, D. Victor Manuel, Dña. Maribel, Dña. Marisa y D. Agustín y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la LEC, se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

### **Tercero.**

Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 3 de julio de 2019.

### **Cuarto.**

En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales, excepto en el plazo para dictar sentencia, debido el cúmulo de asuntos pendientes de resolución.

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

Se aceptan los fundamentos de derecho de la resolución recurrida.

### **Primero.**

Por la representación procesal de los demandantes, en concepto de socios de la Cooperativa Melco XXI , se interpuso demanda de juicio ordinario frente al Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. (en adelante Caja España), ejercitando acción de reclamación de cantidad como consecuencia del abono de cantidades anticipadas para la compra de una vivienda en construcción Cooperativa Melco XXI que fueron ingresadas en la cuenta de la entidad demandada, accionando al amparo del artículo 1.2. de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades entregadas a cuenta en la construcción y venta de viviendas.

Por todo ello, los demandantes suplican al Juzgado que se condene a Caja España al pago de las cantidades siguientes:

Doña Maribel: 33.683,77 euros más intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº 16).

Don Agustín: 7.700,00 euros más intereses legales desde la fecha de cada anticipo ( oc. nº 17).

Don Jose Antonio: 5.349,14 euros más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº18).

Don Victor Manuel: 7.039,00 euros, más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº19).

Doña Marisa: 8.588,19 euros, más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº20).

Don Ángel Jesús: 51.892,32 euros, más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº21).

Don Juan Francisco : 40.618,19 euros, más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo ( doc. nº22).

Doña Loreto: 55.300,67 euros, más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº23).

Don Jose Augusto: 34.800,00 euros más los intereses legales desde la fecha de cada anticipo (doc. nº24).

También solicitaban los actores la condena en costas del banco demandado.

La entidad Caja España se opuso a la demanda indicando, en síntesis, su falta de responsabilidad porque la entidad bancaria no debe responder por las cantidades ingresadas en sus cuentas, añadiendo que no es la entidad bancaria quien ha de velar por la separación del patrimonio de la Cooperativa ni tiene facultades coercitivas para ello. Tras considerar que no debe responder por las cantidades ingresadas, solicita la desestimación de la demanda.

La Juez de instancia, tras examinar la prueba practicada y hacer mención de la legislación y jurisprudencia aplicable al caso, dictó sentencia en fecha 26 de febrero de 2018 estimando la demanda íntegramente, aclarando que las cantidades reclamadas por cada cooperativista demandante devengarían el interés legal desde la fecha de sus respectivas aportaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la LOE y con la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ( STS 17/3/2016).

Contra la citada sentencia se alza el Banco Ceiss ( antes Caja España) y en su extenso recurso de apelación, tras copiar párrafos de la sentencia recurrida de manera aislada y realizar además una interpretación interesada tanto de la legislación aplicable al caso como de la jurisprudencia, enumeró los documentos aportados junto con su contestación y tras esta exposición, adujo, en síntesis, dado que sus argumentaciones son repetitivas, los siguientes motivos: 1) La Juez de instancia ha errado al valorar la prueba practicada porque no ha tenido en cuenta que los actores aportaron documentos oportunamente a los autos con el fin de poder imputar al Banco una responsabilidad de garantiza las cantidades anticipada cuando tales responsabilidades de constituir las garantías exigidas por la Ley no le corresponde al banco sino más bien a los terceros como sería una promotora, una gestora o bien, como en el caso que nos ocupa, al órgano rector de la Cooperativa, debiendo responder una compañía aseguradora en segundo término; 2) añade que "conforme a lo dispuesto en la Ley 57/68 NUNCA puede ser responsable la entidad bancaria de garantizar las cantidades depositadas", opinando que la constitución de la garantía corresponde exclusivamente a la propia Cooperativa; 3) que el núcleo del debate gira en torno a averiguar si la Caja cumplió con la exigencia que le marca la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades entregadas a cuenta en la construcción y venta de viviendas y quedó debidamente acreditado en la instancia con la documental aportada, que cumplió con su obligación, sin que el Juzgador lo haya tenido en cuenta; 4) que la Juez de instancia reprodujo el artículo 1 de la Ley 57/68 y después procedió a desglosar las obligaciones recogidas en el mismo, entremezclando las obligaciones del promotor con las de la entidad bancaria, sin tener en cuenta que la única obligación impuesta al Banco en el artículo 1.2 de la Ley 57/1968, que a entender de la parte apelante es clara y no deja duda, consiste en que la Caja exija la garantía que el Promotor debió constituir con anterioridad, luego el promotor debió ser quien la constituyera originariamente; 4) tras insistir en los argumentos vertidos en el escrito de contestación a la demanda, insiste en que la entidad bancaria cumplió con el deber de garantía que exige la Ley 57/68, extremo que quedó acreditado, a su entender, con los siguientes documentos: a) Documentos nº 11 y 12 de la contestación, consistentes en pólizas colectivas de afianzamiento firmadas el 26 de junio de 2009, en las que se recogía el número de la cuenta especial abierto por la Cooperativa y que acreditaría el cumplimiento de apertura de la cuenta especial para los ingresos de los cooperativistas y b) documento nº 31 de la demanda, consistente en contrato de cuenta corriente con carácter especial según indica la Ley 57/68. En definitiva, señala que a la vista de la existencia en autos de los anteriores documentos sorprende que la Juzgadora no los haya tenido en cuenta en la sentencia, habiendo omitido toda referencia hacia ellos cuando son fundamentales para resolver la presente litis; 5) que la Juez no ha tenido en cuenta que el día 17 de febrero de 2005 el banco demandado y la Cooperativa convinieron la apertura de la cuenta corriente nº 2096 0471 89 324779804 ( doc. nº 10 de la contestación a la demanda, copia de apertura de contrato de cuenta corriente), con el único fin de gestionar el préstamo, por lo que es claro que no tenía carácter de cuenta especial ya que a la fecha en que se gestionó la compra del suelo (año 2005) todavía no existían cooperativistas y, sin embargo la cooperativa consintió en que se ingresara en ella las cantidades anticipadas por parte de los cooperativistas con posterioridad, sin haber procedido a abrir la cuenta especial que exige la Ley; 6) que Caja España no podía saber

el destino de los movimientos de la cuenta ordinaria ni de la especial e ignoraba los ingresos en ellas de cantidades anticipadas, toda vez que la Ley no impone tener un control en las cuentas de las promotoras para verificar si los ingresos que se realizan provienen de adelantos de los compradores o de otros conceptos, sin que sea Caja España la que tenga que velar por la separación del patrimonio de la Cooperativa por no tener facultades coercitivas legalmente establecidas para ejercer tal función, añadiendo que el banco cumplía con los requisitos para poder abrir una cuenta especial solicitando un seguro de las cantidades que se iban a aportar si así lo instaba la promotora; 7) insiste en que es la Promotora quien debe garantizar la devolución mediante seguro o aval de las cantidades anticipadas y que el Banco sólo vigila que cumpla sus deberes la Promotora; 8) que se acredita en la contestación a la demanda que la Caja abrió una cuenta especial para la Promoción Balcón de Colmenar, Sector 3, Arroyo del Espino, parcelas COL 2.1, UNI 4.2, COL 4.3 y TER 1.1., sin que se hubiera designado a la fecha de apertura de la cuenta la asignación de los cooperativistas a cada una de las parcelas; 9) que en autos se aportan como docs. nº 11 y 12 las copias de las pólizas de fianzamiento colectivas remitidas al banco cuya vigencia tuvo lugar el mismo 29 de junio de 2009, sin que la Ley haga referencia a que las pólizas de fianzamiento deban ser individuales; 10) tras citar la jurisprudencia que considera aplicable al caso, realiza un exhaustivo examen de las cantidades ingresadas por todos y cada uno de los cooperativistas demandantes, indicando que de los certificados de entrega a cuenta aportados como nº 16 a 24 de la demanda no se acreditan algunos ingresos que se pretenden recuperar por los demandantes, añadiendo que estos ingresos son anteriores a la apertura de la cuenta especial, sin que la Juez los haya analizado y que además hay ingresos extraños al coste de la vivienda y que no podían ser advertidos por el Banco; tras indicar en los folios 38 a 41 su interpretación sobre las aportaciones de los cooperativistas, termina indicando que el Banco no es responsable en ningún caso de las reclamaciones que se efectúan y en base a lo señalado, termina aduciendo de manera resumida lo siguiente:

"La responsabilidad que la Ley 57/1968 atribuye a las entidades financieras no se puede extender a supuestos previstos fuera de su tenor literal, como quiere hacerse de contrario, imponiendo al Banco una obligación de disponibilidad que la propia cooperativa efectúa de sus propias cuentas.

La responsabilidad que la Ley 57/1968 atribuye a las entidades financieras no se puede extender al incumplimiento por parte de la cooperativa de notificar e incluso, obligar a los cooperativistas que realicen los ingresos de las cantidades en la cuenta especial de la Ley 57/1968.

Dichas obligaciones, al amparo del artículo 1 de la Ley 57/1968 no son extensible a las entidades financieras, correspondiendo únicamente, en este caso, a la Cooperativa Melco XXI."

Por todo ello, solicita la revocación de la sentencia por ser contraria a derecho, con costas a los demandantes.

La parte demandante se opuso al recurso formulado de contrario, solicitando la confirmación de la sentencia recurrida.

## **Segundo.**

El Banco Ceiss (antes Caja España) apela la sentencia de instancia invocando error en la interpretación de la Ley aplicable y de la Jurisprudencia por parte de la Juez de instancia así como de la valoración de la prueba, por cuanto interpretó tanto la legislación aplicable al caso así como la jurisprudencia en perjuicio de la entidad bancaria.

Respecto de la valoración de la prueba, debe tenerse en cuenta que para la valoración de la prueba y a la aplicación de las normas sobre la carga de la prueba, opera el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto que, en sus apartados 2 y 3, establece que corresponde al actor la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda, e incumbe al demandado la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior; lo cual significa que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos del derecho cuyo reconocimiento y protección invoca y, a la parte demandada, los impeditivos o extintivos del mismo, sin que deba desconocerse, por un lado, que, conforme al apartado 1 del referido precepto, si al tiempo de dictar Sentencia el Tribunal considera dudosos unos hechos relevantes para la decisión, habrá de desestimar las pretensiones del actor, si a éste le corresponde la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones, y, por otro que, a tenor del apartado 6 del tan repetido artículo, para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponda a cada una de las partes del litigio.

La valoración conjunta de la prueba, como ha señalado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de abril de 1993, supone que las pruebas no caben ser fragmentadas ni desarticuladas para sacar así conclusiones propias para pretender imponerlas, indicando la Sentencia de nuestro Alto Tribunal de 25 de mayo de 1973 que "según reiterada doctrina de esta Sala, no cabe, cuando la prueba se ha apreciado en conjunto, separar alguna de las probanzas o elementos de ella, para con apoyo en ellos, acusar al Juzgador de haber incidido en equivocación". La valoración conjunta de la prueba, por tanto, comprende todas las practicadas durante el procedimiento conectadas entre sí, no las que aisladamente señala la parte que deben ser examinadas.

Aplicando esta doctrina al caso de autos, la Juez de instancia se ha limitado a valorar las pruebas aportadas por las partes con un criterio objetivo e imparcial y lo cierto es que la parte recurrente pretende sustituir tal criterio por el suyo propio. La Juez de instancia ha realizado un exhaustivo y pormenorizado análisis de los hechos acontecidos relatados por los demandantes así como de la prueba que los acredita sin que los razonamientos vertidos en el recurso sirvan para desvirtuar las conclusiones a las que llega la Juez a quo, como expondremos seguidamente en nuestra resolución.

### **Tercero.**

El artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades entregadas a cuenta en la construcción y venta de viviendas establece la obligación de la entidad bancaria de garantizar, bajo su responsabilidad, la devolución de las cantidades anticipadas, debiendo exigir la garantía necesaria para ello. Incluso en el supuesto de que existiese una póliza colectiva o póliza individual de seguros, ello no exime a la demandada de su responsabilidad exigida por la Ley.

La Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de marzo de 2016 aclara muchos puntos debatidos por el Banco apelante al indicar lo siguiente:

"1.ª) Como dice la antes citada sentencia de Pleno de 20 de enero de 2015 (recurso 196/2013), la doctrina de esta SalaJurisprudencia citadaSTS, Sala de lo Civil, Sección 991ª, 20-01-2015 (rec. 196/2013 ) 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 Legislación citadaCE 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.

2.ª) Partiendo, pues, de la finalidad tuitiva de la norma y del carácter irrenunciable de los derechos de los compradores de viviendas en construcción, la STS de Pleno de 16 de enero de 2015, recurso 2336/2013Jurisprudencia citada a favorSTS , Sala de lo Civil , Sección: 991ª, 16/01/2015 (rec. 2336/2013 )Contratos de compraventa de vivienda regidos por la hoy derogada Ley 57/1968: responsabilidad de la entidad bancaria que percibe las entregas a cuenta del precio. , declara que la Ley 57/1968, en su artículo 1, apartado primero , impone a las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas y perciban cantidades anticipadas del precio, el deber de garantizar la devolución de las cantidades entregadas mediante contrato de seguro o por aval solidario para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, que el apartado segundo añade que las cantidades anticipadas por los adquirentes habrán de depositarse en cuenta especial y, en fin, que según el último inciso de este apartado "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", que no es otra que la garantía de devolución de las cantidades entregadas mediante contratode seguro o aval solidario . Como sigue diciendo la misma sentencia, dicha norma es ratificada por la d. adicional 1.ª de la Ley 38/1999, de 5 noviembre , de Ordenación de la EdificaciónLegislación citada que se aplicaLey 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. art. DA 1 (01/01/2016) , que insiste en la garantía de las cantidades anticipadas "mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 julio ..."

3.ª) En cuanto a la exigencia de cuenta especial y la relevancia que ha de darse a su omisión, la jurisprudencia de esta Sala ( SSTS de Pleno de 13 de enero de 2015, recurso 779/2014 , y 30 de abril de 2015, recurso 520/2013Jurisprudencia citada a favorSTS , Sala de lo Civil , Sección: 991ª, 30/04/2015 (rec. 520/2013)Responsabilidad de las entidades bancarias que perciben cantidades entregadas a cuenta del precio sin abrir cuenta especial y sin exigir la garantía prevista en la Ley 57/1968. -con cita de una anterior de 8 de marzo de

2001-) ha concluido que "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", y 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 lo que, "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 inició o no se concluyó, siendo accesorias y propias de dilucidar las otras cuestiones planteadas entre el asegurador y el constructor".

4.<sup>a</sup>) Definiendo aún más la responsabilidad de los bancos y cajas de ahorro a que se refiere la condición 2.<sup>a</sup> del art 1 de la Ley 57/1968 , la STS 21 de diciembre de 2015 (recurso 2470/2012Jurisprudencia citada a favorSTS , Sala de lo Civil , Sección: 1<sup>a</sup>, 21/12/2015 (rec. 2470/2012)Responsabilidad de las entidades bancarias que perciben cantidades entregadas a cuenta del precio sin abrir cuenta especial y sin exigir la garantía prevista en la Ley 57/1968. ), dictada en un caso muy similar al presente, fija 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".

La Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2015 también trata en el Fundamento de Derecho Tercero la responsabilidad de los bancos:

"TERCERO .- 1.- Responsabilidad de la entidad financiera recurrente. Esta se funda en la mencionada ley 57/1968, 27 julio. Su artículo primeroLegislación citada que se aplicaLey 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. art. 1 , primer apartado, impone a las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas... y perciban cantidades anticipadas del precio, el deber de garantizar la devolución de las cantidades entregadas... mediante contrato de seguro... o por aval solidario... para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin. Y el apartado segundo añade que las cantidades anticipadas por los adquirentes... habrán de depositarse en cuenta especial . Y agrega el último inciso de este apartado, lo que es importante en el presente caso: 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. Esta no es otra que la garantía de devolución de las cantidades entregadas, mediante el contrato de seguro o un aval solidario. Dicha norma es ratificada por la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 noviembre , de ordenación de la edificaciónLegislación citadaLOEF art. DA 1 , que insiste en la garantía de las cantidades anticipadas, mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 julio ".

La sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2015 en su Fundamento de Derecho Quinto afirma:

" 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, ha de fundarse necesariamente en la reciente y abundante jurisprudencia relativa a la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante Ley 57/1968), con la puntualización de que, en realidad, la norma que principalmente debe ser interpretada es la contenida en la condición 2<sup>a</sup> del art. 1 de dicha leyLegislación citadaCE art. 1 .

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 esta Sala 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 arts. 47 Legislación citada que se aplica Constitución Española. art. 47 (29/12/1978) (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) y 51 (defensa de los consumidores y usuarios) - STS, de Pleno, de 20 de enero de 2015 (recurso nº 196/2013 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 991ª, 20/01/2015 (rec. 196/2013) Protección de los compradores de viviendas para uso residencial: Ley 57/1968 de 27 de julio. ).

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 nº 2336/2013 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 991ª, 16/01/2015 (rec. 2336/2013) Aplicación del artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio. ), distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el art. 1 de la Ley 57/1968, entre la entidad que concede al promotor el préstamo a la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador; la sentencia de 13 de enero de 2015, asimismo de Pleno (recurso nº 2300/2012 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 1ª, 13/01/2015 (rec. 2300/2012) Devolución de cantidades anticipadas, no ingresadas por el vendedor en la cuenta especial prevista en la Ley 57/1968. ), 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 Jurisprudencia citada a favor STS, Sala de lo Civil, Sección: 991ª, 30/04/2015 (rec. 520/2013) Interpretación del artículo 1 de la Ley 57/1968 respecto de las cantidades entregadas, con independencia de su ingreso en la cuenta especial de la entidad. , igualmente de Pleno y sobre un recurso contra sentencia precisamente de la Audiencia Provincial de Burgos (recurso nº 520/2013 ), es decir de la misma cuyo criterio se invoca en el presente recurso, 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.

Pues bien, la aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial al presente recurso determina que proceda su estimación, porque la " responsabilidad " que el art. 1-2ª de la Ley 57/1968 Legislación citada que se interpreta Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. art. 1 (29/07/1968) 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, como razonan las sentencias de Audiencias Provinciales citadas en el motivo, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia. Por esta razón, aunque sea cierto, como considera la sentencia impugnada, que la promotora podía haber concertado seguro o aval con otra entidad, en cambio no es acertado entender que, constando incluso en el propio documento de ingreso el destino o razón de las cantidades anticipadas (" reserva de vivienda y 20% vivienda "), de esto no se derivara " obligación legal alguna " para la entidad de crédito codemandada. Muy al contrario, precisamente porque esta supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada, debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968 "

Esta misma Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2015, en su Fundamento de Derecho Sexto fija como doctrina Jurisprudencial, respecto de la responsabilidad de las entidades de crédito en compraventas regidas por la Ley 57/1968, lo siguiente:

"SEXTO.- Conforme al art. 487.3 LEC Legislación citada LEC art. 487.3 procede casar la sentencia recurrida, para en su lugar confirmar la de primera instancia, y fijar como doctrina jurisprudencial la siguiente: " 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 ". "

Tal doctrina jurisprudencial es reiterada en las STS de 9 y 17 de marzo, 8 de abril, 1 de junio, 29 de junio, 7 de julio de 2016 y en la de 8 de abril de 2016 y ésta última, en su Fundamento Jurídico Cuarto indica que:

" La sentencia de 21 de diciembre de 2015 (recurso 2470/2012 Sentencias relacionadas STS , Sala de lo Civil , Sección: 1ª, 21/12/2015 (rec. 2470/2012 )Ley 57/68: responsabilidad de las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor, sin exigir cuenta especial y la correspondiente garantía. ) fijó como doctrina jurisprudencial que "[e]n las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad" y que esta doctrina se reitera en las sentencias de 17 de marzo de 2016 (recurso 2695/2013 Sentencias relacionadas STS , Sala de lo Civil , Sección: 1ª, 17/03/2016 (rec. 2695/2013 )Ley 57/68: Responsabilidad de la entidad de crédito que recibe cantidades de los compradores en cuenta del promotor, sin exigir apertura de cuenta especial ni la correspondiente garantía. ) y 9 de marzo de 2016 ( recurso 2648/2013 Sentencias relacionadas STS , Sala de lo Civil , Sección: 1ª, 09/03/2016 ( rec. 2648/2013 )Ley 57/68: responsabilidad de la entidad de crédito que recibe cantidades de los compradores en cuenta del promotor, sin exigir apertura de cuenta especial ni la correspondiente garantía. ), la desestimación del recurso no viene sino a corroborarse, porque, frente a la tesis central o nuclear de su único motivo, la doctrina de esta Sala es que la condición 2.ª del art. 1 de la Ley 57/1968 sí impone al banco una obligación de control sobre el promotor cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador, y más aún cuando, como en este caso, el banco recurrente era el mismo en el que el promotor tenía abierta la cuenta especial y el mismo que se había constituido en garante de las cantidades anticipadas por los compradores, pues también es doctrina de esta Sala que la garantía ha de cubrir la totalidad de las cantidades anticipadas aunque en el documento correspondiente se haga constar un límite máximo inferior, ya que de no ser así se infringiría el art. 2 de la Ley 57/1968 ". "

Aplicando la legislación y doctrina antes apuntada, no podemos admitir que la Juez de instancia no respetara en la sentencia el contenido del artículo 1 de la Ley 57/1968, como tampoco admitimos que la sentencia no se haya ajustado a la doctrina jurisprudencial anteriormente transcrita, como veremos seguidamente.

#### **Cuarto.**

En cuanto a la prueba practicada en autos que, según el Banco apelante, ha sido valorada erróneamente por el Juez, observamos lo que a continuación indicamos.

De los documentos aportados en los autos ha quedado acreditado que los demandantes entraron a formar parte de la Cooperativa Melco XXI- Balcón de Colmenar, por estar interesados en adquirir en la localidad de Colmenar Viejo una vivienda en propiedad. La Cooperativa pretendió llevar a cabo 18 proyectos residenciales distintos pero, dada su situación de insolvencia, solamente pudo concluir 9 proyectos y lo cierto es que el día 7 de noviembre de 2013 se publicó en el BOE el concurso voluntario de acreedores de la Cooperativa mediante auto de fecha 16 de octubre de 2013 dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 5 bis de Madrid.

La Cooperativa Melco, en su inicio, el día 8 de abril de 2005 consiguió un préstamo hipotecario de la entidad Caja España por un importe principal de once millones de euros para la adquisición de una serie de fincas en el SUP-3 Arroyo Espino, que posteriormente se convertiría en la Tercera Fase de la Cooperativa. El importe de ese préstamo para adquisición de suelo a construir se ingresó en la cuenta corriente nº 2096 0471 89 324779804, pero esta cuenta corriente - que no especial- sirvió además para que en ella, con posterioridad, procedieran a realizar ingresos de cantidades anticipadas a cuenta de la construcción los cooperativistas ahora demandantes.

Efectivamente a raíz que el día 5 de abril de 2008 se celebró una Asamblea General de la Cooperativa en la que se acordó la constitución de la Tercera Fase de la Cooperativa Arroyo del Espino, así como de la Cuarta Fase denominado Alto Eugenio, los socios empezaron a ingresar los anticipos en la cuenta corriente antes citada abierta por la Cooperativa, facilitando a los socios planes financieros relativos a su promoción y vivienda concreta ( doc. nº 28 de la demanda); igualmente, la entidad bancaria demandada concedió préstamos personales a los socios para financiar dichos ingresos ( doc. nº 28 bis de la demanda), siendo que esa cuenta no solo se utilizó

para ingresar las cantidades anticipadas a cuenta de los cooperativistas sino que también se utilizó para ir ingresando otras disposiciones de fondos e incluso pagos de otras fases de viviendas.

La entidad bancaria no puede aducir que no sabía en qué concepto ingresaban las cantidades los cooperativistas porque sin duda era conocedora de que las aportaciones realizadas por los socios tenían como finalidad el abono de cantidades anticipadas para la adquisición de las viviendas y, a pesar de ello, no cumplió la obligación legal consistente en la exigencia de un contrato de seguro o aval para garantizar la devolución de las cantidades aportadas en el caso de que la construcción o entrega de las viviendas no llegara a buen fin.

El día 18 de junio de 2009, es cierto que la Cooperativa abrió nueva cuenta con el número ES97 2096 0471 8034 00125704 en la misma entidad ( doc. nº 31 de la demanda) y que en esta ocasión el Banco le atribuyó el carácter de Cuenta Especial vinculándola al Sector Arroyo del Espino, pero los cooperativistas demandantes ignoraban la existencia de ésta última cuenta y, según indican, siguieron realizando los ingresos de sus cantidades anticipadas en la primera cuenta anteriormente reseñada.

Además en el certificado de la entidad bancaria sobre esa cuenta se acredita que fue una cuenta especial única que era utilizada para todos los conceptos pues se indica en el certificado que se trata de "cuenta especial utilizada por la realización de pagos y abonos de la promoción Balcón de Colmenar, Sector 3 Arroyo Espino, parcelas COL 21, UNI 4.2, COL 4.3 y TER 1.1".

De todo lo anterior se desprende que Caja España permitió que se utilizara una cuenta corriente y una cuenta especial para realizar ingresos de anticipos y disposiciones de fondos relativos a distintos sectores, fases y promociones sin separarlos de otros fondos de la Cooperativa y lo cierto es que no se ha acreditado en autos que el banco exigiera a la Cooperativa la suscripción de avales o seguros de afianzamiento; es más, la cuenta especial afectaba a varios proyectos incluso suelo terciario, tal como consta en el certificado, para la realización de pagos y abonos de los cooperativistas.

La acreditación del incumplimiento del deber de vigilancia del Banco es patente por cuanto no se percató de que en la otra cuenta corriente que no tenía el carácter especial y que carecía de garantías seguían haciéndose ingresos por los cooperativistas. Los cooperativistas demandantes fueron parte de los que se quedaron sin vivienda porque no les fueron entregadas al no haber sido terminadas, aun cuando fueron abonando las cantidades anticipadas cumpliendo con el calendario pactado, sin que la cooperativa cumpliera con el plazo al que se comprometió para la entrega de los inmuebles. En definitiva, los socios demandantes se quedaron sin vivienda y sin el dinero que habían entregado a cuenta, lo que motivó que con razón se dieran de baja como socios en la Cooperativa. Ello se acredita porque la Cooperativa Melco Balcón de Colmenar resultó insolvente y fue declarada en concurso por auto de 16 de octubre de 2013 dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid y una vez abierto el período de liquidación, varias promociones quedaron sin desarrollarse por falta de viabilidad, entre ellas la de los demandantes.

El informe concursal presentado como documento nº 12 de la demanda al folio 353 de los autos hace referencia a la confusión de la contabilidad de la cooperativa al indicar textualmente lo siguiente:

"La cooperativa no lleva una contabilidad separada por fases, bloques o promociones, no pudiéndose conocer en todo momento de forma clara qué partidas corresponden a cada una de las fase o promociones que desarrolla la cooperativa. No se refleja un patrimonio separado ni autonomía de gestión, realizando una operativa de caja única donde no se individualizaban los cobros y los pagos por cda promoción. Este incumplimiento, a juicio de esta AC, es una irregularidad contable relevante teniendo en cuenta la repercusión tan nefasta que ha tenido en los propios cooperativistas, los primeros ( beneficiados porque una vez entregada y escriturada su vivienda se ven sorprendidos con una reclamación judicial, cuantitativamente importante, y los últimos porque sus aportaciones se destinaron a la terminación de las viviendas de los primeros y sin posibilidad de recupera cantidades entregadas al no existir seguro de caución que garantice la devolución de las cantidades entregadas"

De todo lo anterior se desprende que Caja España permitió que se utilizara una cuenta corriente y una cuenta especial para realizar ingresos de anticipos y disposiciones de fondos relativos a distintos sectores, fases y promociones sin separarlos de otros fondos de la Cooperativa y lo cierto es que no se ha acreditado en autos que el banco exigiera a la Cooperativa la suscripción de avales o seguros de afianzamiento; es más, la cuenta especial afectaba a varios proyectos incluso suelo terciario, tal como consta en el certificado, para la realización de pagos y abonos de los cooperativistas.

En definitiva, aplicando al caso de autos que se somete a nuestra decisión la Ley 57/1968 y la doctrina jurisprudencial que hemos mencionado en el Fundamento de Derecho Cuarto de la presente resolución vemos que la entidad recurrente Caja España no cumplió con su obligación legal porque admitió ingresos de los

compradores en una cuenta de la cooperativa sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, por lo que la entidad de crédito apelante debe responder frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta o cuentas que la Cooperativa tiene abierta en dicha entidad.

También añadimos que en virtud de la doctrina expuesta, el Banco debe responder frente a los cooperativistas aunque la Cooperativa no haya abierto una cuenta especial ni presentado aval o seguro, luego los argumentos que expone al respecto el Banco Ceiss ( antes Caja España) en el recurso tampoco pueden prosperar.

Ello es así porque, según nuestro Alto tribunal, el Banco Ceiss ( antes Caja España) tenía que haber cumplido con la imposición legal relativa a ejercer un especial deber de vigilancia sobre la cooperativa a la que concedió el préstamo para la construcción, para que los ingresos efectuados en la cuenta que tenía con la entidad, especialmente por provenir de particulares, se derivasen a la cuenta especial que desde un principio la Cooperativa debería haber abierto en esa misma o en otra entidad y, sin embargo, no se vigiló la actuación de la cooperativa con respecto a los ingresos efectuados por los cooperativistas demandantes, debiéndose añadir que tampoco se constituyó la garantía de aval o seguro que la Ley exige.

#### **Quinto.**

El Banco Ceiss (antes Caja Madrid) ataca la sentencia de instancia manifestando que las cantidades reclamadas por cada uno de los cooperativistas demandantes no constan suficientemente acreditadas por cuanto no tendrían por qué corresponder los ingresos que efectuaron en la cuenta con cantidades anticipadas dado que son confusos los ingresos, habiéndose podido ingresar importes por otros conceptos que no sean los de abono de anticipos y en Banco, en consecuencia, no tendría por qué responder.

No tiene razón el Banco recurrente.

Los demandantes confeccionaron un resumen de cada uno de los anticipos ingresados en la cuenta de Caja España a lo largo de su participación en la Cooperativa (bloque documental nº 19 de los autos), en los que se indica la fecha exacta en la que realizaron los pagos, que además de evidenciar la responsabilidad del Banco por la confusión de lo ingresado durante mucho tiempo, es relevante a los efectos de poder calcular los intereses devengados de cada ingreso. Este resumen de aportaciones detalla el medio con el que se acredita cada pago; en consecuencia, los cooperativistas demandantes han realizado un esfuerzo probatorio acompañando justificantes de pago de cada uno de ellos, precedido de su correspondiente resumen de aportaciones ( doc. nº 16 a nº 24 de la demanda), siendo especialmente importante el bloque documental nº 19, obrante a los folios 451 y siguientes de los autos (Tomo I), porque concretan las fechas de los ingresos efectuados por cada uno de los cooperativistas demandantes en la cuenta de Caja España y la suma del capital reclamado por cada uno de ellos en el presente procedimiento.

El Banco apelante, sin embargo, no desvirtúa con sus argumentos la falta de veracidad de esos documentos ni presenta prueba en contrario; es más, ante la falta de colaboración de la Cooperativa, los demandantes se vieron obligados a obtener la documentación de dicha Cooperativa de la que formaron parte mediante Diligencias Preliminares, autos 586/2013 del Juzgado de lo mercantil nº 4 de Madrid (doc. nº 25, al folio 505 de los autos).

Por todos estos argumentos, debemos desestimar todos los motivos de apelación alegados porque la Juez de instancia aplicó correctamente la legislación así como la Jurisprudencia ajustada al caso, sin haber incurrido en un error al valorar la prueba practicada, por lo que estando acreditadas por los cooperativistas las cantidades aportadas sin haberse desvirtuado tal prueba por la entidad bancaria, confirmamos la sentencia de instancia en todos sus extremos con la imposición de los intereses en la forma referida en la citada resolución.

#### **Sexto.**

Al desestimarse el recurso de apelación y confirmarse la sentencia de instancia, procede que imponamos las costas causadas en la presente alzada a la parte apelante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 398 en relación con el 394 de la LEC.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

**FALLAMOS**

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Granizo Palomeque en nombre y representación del Banco Ceiss S.A.U. ( antes Caja España), contra la sentencia dictada en fecha 26 de febrero de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 70 de Madrid en los autos de juicio ordinario seguidos al número 1056/2015 de los que el presente rollo dimana, debemos confirmar la referida resolución, con imposición de las costas causadas en la presente alzada a la parte apelante.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

**MODO DE IMPUGNACION:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de esta Sección 14 APM, abierta en la entidad Banco Santander S.A., Sucursal 6114 de la Calle Ferraz, número 43 de Madrid, con el número IBAN ES55- 0049-3569-9200-0500-1274, que es la cuenta general o "buzón" del Banco de Santander, especificando la cuenta para esta apelación concreta: "2649-0000-00-0006-19" excepto en los casos que vengan exceptuados por la ley, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.