

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066704

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 929/2023, de 12 de junio de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3339/2019

SUMARIO:

Compraventa de vivienda en construcción. Reclamación cantidades anticipadas a la promotora a cuenta del precio. Inexistencia de aval colectivo. Póliza de contraaval genérica. Valoración probatoria. El presente recurso trae causa de un litigio en el que el comprador de una vivienda en construcción y de un garaje, después de haber resuelto judicialmente el contrato de compraventa frente a la promotora, reclamó al banco hoy recurrido todas las cantidades anticipadas a la promotora a cuenta del precio más sus intereses desde la fecha de cada pago, con fundamento tanto en la condición de avalista colectivo del banco como en la de receptor de dichos anticipos, habiéndose desestimado la demanda en ambas instancias por no haberse acreditado la existencia de las garantías ni la de los pagos y su correspondencia con los previstos en el contrato, ni que las cantidades anticipadas se ingresaran en la entidad demandada. La sala declara que la sentencia recurrida, asumiendo la valoración probatoria de la sentencia apelada como resultado del conjunto del material probatorio y no de un medio de prueba en concreto, no solo descarta la existencia de garantía colectiva, sino que concluye que no hay prueba de que los pagos se hicieran y se correspondieran con los previstos en el contrato y, menos aún de que se ingresaran en la entidad bancaria demandada. Esta valoración probatoria no puede ser cuestionada, porque el planteamiento de la parte recurrente no respeta los límites de la función revisora de la prueba por esta sala. En este sentido, además de citar como infringido tan solo el art. 24 de la Constitución, se intenta sustituir la valoración del tribunal sentenciador por las particulares conclusiones que la parte recurrente extrae de unos documentos privados carentes del valor de prueba plena que les atribuye. En cualquier caso, los pagos reflejados en el contrato de compraventa no se corresponden, ni en fechas ni en cantidades, con los justificantes de diversos ingresos por el vendedor en el banco, ni la "póliza de liquidación, responsabilidad y garantía de operaciones mercantiles" ni la "póliza de contraaval" permiten tener por probada la existencia de un aval colectivo de la Ley 57/1968. Antes bien, su interpretación por las sentencias de ambas instancias coincide con la jurisprudencia de la sala acerca de la distinción entre avales colectivos comprendidos en la Ley 57/1968 y avales meramente genéricos como la póliza de contraaval que el recurrente intenta hacer valer, ya que en la de liquidación, responsabilidad y garantía el banco ni siquiera figura como garante.

PRECEPTOS:

Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), arts. 1 y 3.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 271.2, 469.1.4º, 471 y 481.2.
Constitución española, art. 24.

PONENTE:

Don Francisco Marin Castan.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don ANTONIO GARCIA MARTINEZ

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 929/2023

Fecha de sentencia: 12/06/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3339/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/06/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, sección 8.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3339/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 929/2023

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 12 de junio de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por el demandante D. Segismundo, representado por la procuradora D.^a María José Cervera García bajo la dirección letrada de D. Antonio Domingo Lliso, contra la sentencia dictada el 13 de febrero de 2019 por la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 680/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 573/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Valencia sobre restitución de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción. Ha sido parte recurrida la entidad demandada Banco Santander S.A. (antes Banco Popular Español S.A.), representada por el procurador D. Jaime Quiñones Bueno bajo la dirección letrada de D. Manuel Muñoz García-Liñán.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 3 de mayo de 2017 se presentó demanda interpuesta por D. Segismundo contra Banco Popular Español S.A. solicitando se dictara sentencia por la que "se condene a la demandada BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., a la devolución (y pago) a DON Segismundo, del importe de las cantidades entregadas a cuenta para la compra de la vivienda, que ascienden a SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS EUROS (74.900,00.- €), más los correspondientes intereses legales desde cada una de las entregas a cuenta (32.100,00.- € el día 27/1/2009; 26.750,00.-€ el día 20/2/2009; y 16.050,00.- € el día 16/12/2009).

"Todo ello con expresa imposición de costas a las demandadas, así como todo lo demás que en Derecho proceda".

Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Valencia, dando lugar a las actuaciones n.º 573/2017 de juicio ordinario, y emplazada la entidad demandada, esta compareció y contestó a la demanda planteando las excepciones de falta de legitimación pasiva y subsidiariamente falta de litisconsorcio pasivo necesario y solicitando la estimación de las citadas excepciones o, en su defecto, que se dictara sentencia por la que:

"I. Se desestime la demanda presentada de contrario, con condena en costas a la parte actora, al no existir obligación de entregar aval individualizado a la parte demandante, ni obligación de pago frente a la misma, conforme a lo expuesto anteriormente.

"II. En todo caso, se reconozca la falta de legitimación activa para reclamar la parte actora la totalidad de la cantidad entregada a cuenta para la adquisición de la plaza de garaje.

"II. Y, en caso de condenar a mi representada al abono de alguna cantidad:

· "Que no se engloben en ningún caso dentro de dicha condena las cantidades reclamadas por la parte compradora y supuestamente entregadas que hubieran sido garantizadas por otra entidad financiera, así como aquéllas que no consten efectivamente ingresadas en cuenta de la aquí demandada.

· "Que el devengo de intereses se compute desde la fecha de la interposición de la demanda; siendo éstos en su caso calculados al tipo de interés legal conforme normativa".

Tercero.

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el magistrado-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 22 de junio de 2018 desestimando la demanda con imposición de costas al demandante.

Cuarto.

Interpuesto por el demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la entidad demandada y que se tramitó con el n.º 680/2018 de la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, esta dictó sentencia el 13 de febrero de 2019 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo las costas a la parte apelante.

Mediante escrito de 28 de febrero de 2019 el demandante-apelante interesó el complemento de la referida sentencia por falta de pronunciamiento respecto del motivo del recurso de apelación referido a la existencia de aval, y con fecha 10 de abril de 2019 se dictó auto con la siguiente parte dispositiva:

"Completar la Sentencia de 13 de febrero de 2019, en los términos antes expuestos".

La parte dispositiva se remitía al fundamento de derecho único del citado auto, cuyo texto era el siguiente:

"ÚNICO.- D. Segismundo, interesa el complemento de la sentencia en relación a la falta de pronunciamiento respecto, del motivo del recurso en relación a la existencia del aval. Si bien la sentencia de apelación implícitamente, está desestimando la existencia de aval, no obstante se comparte la valoración del Juzgador de Instancia, en cuanto a la conclusión de su inexistencia, ya que del contenido del documento núm 5 de la demanda "póliza de liquidación, responsabilidad y garantía de operaciones mercantiles", así como del denominado póliza de contra aval (folio 186) y examinados se concluye que no son de los que garantizan las cantidades entregadas, en virtud de la Ley 57/68".

Quinto.

Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandante-apelante interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal se articulaba en dos motivos con los siguientes enunciados:

"PRIMERO.- Fundado en el artículo 469.1.4º de la Ley adjetiva, se denuncia la vulneración en la sentencia recurrida del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, reconocido en el artículo 24 de la Constitución española, al existir error patente en la valoración de la prueba pues no tiene en cuenta la sentencia de instancia uno de los documentos aportados por la promotora en los que se funda nuestro derecho como lo es el Documento nº 12 de su escrito de 31 de mayo de 2018, consistente en una carta de la demandada dirigida a la promotora, de fecha

13/9/2010, por la que le comunica la reclamación de un tercero al pago de un aval, lo cual tiene efectos relevantes en la questio iuris del presente litigio".

"SEGUNDO.- Fundado en el artículo 469.1.4º de la Ley adjetiva, se denuncia la vulneración en la sentencia recurrida del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, reconocido en el artículo 24 de la Constitución española, al existir error patente en la valoración de la prueba pues no tiene en cuenta la sentencia de instancia como hechos acreditados que en los documentos contractuales de compraventa de la vivienda y de la plaza de aparcamiento, aportados como Documentos números Tres y Cuatro de la demanda, constan los importes satisfechos anticipadamente por ambas compras, hechos estos puestos en relación con la comunicación por la promotora al Banco Pastor por medio del impreso bancario del referido contrato de compraventa, acompañado como Documento nº 3 al escrito de 31 de mayo de 2018 presentado por la promotora, ya que de los mismos se constata el conocimiento de la demandada del referido contrato de compraventa en el que se recogió los pagos anticipados realizados por el comprador a la fecha del contrato, lo cual tiene efectos relevantes en la questio iuris del presente litigio".

El recurso de casación se articulaba en tres motivos con los siguientes enunciados:

"PRIMERO.- Por presentar interés casacional, según el art. 477.2.3º LEC, por infracción del art. 24 de la Constitución española en relación con el art. 1282 del Código Civil, y oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta, representada por las sentencias del Tribunal Supremo 162/2018 de 21 de marzo y 150/2016 de 10 de marzo, en el sentido de que la interpretación de los contratos constituye una función de los tribunales de instancia y la realizada por éstos ha de prevalecer, salvo cuando sea contraria a alguna de las normas-legales que regulan la interpretación de los contratos, o se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario como ha ocurrido en el presente caso al interpretar la póliza de contraaval. [Se adjunta el texto de ambas sentencias].

"Infringe dicha jurisprudencia la sentencia de apelación por haber realizado una interpretación ilógica, irracional y arbitraria del contrato litigioso, sin acudir a las reglas legales del art. 1282 CC, por haber realizado una interpretación literal del contrato que resulta insuficiente para conocer la voluntad de los contratantes y no haber tenido en cuenta los actos coetáneos y posteriores de las partes, que le lleva a concluir erróneamente que la póliza de contraaval, suscrita entre el promotor y la entidad financiera demandada, no cumplía la función de servir de línea de avales para garantizar la eventual obligación de devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores en virtud de la Ley 57/68, cuando la única interpretación razonable, conforme a la jurisprudencia existente sobre ese tipo de pólizas colectivas, es que debe hacerse en atención a los actos coetáneos y posteriores de las partes".

"SEGUNDO.- Por presentar interés casacional, según el art. 477.2.3º LEC, por infracción de los artículos 1.1ª y 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, por oposición a la jurisprudencia que los interpreta, representada por las sentencias del Tribunal Supremo 322/2015, de 23 de septiembre (del Pleno) y 272/2016 de 22 de abril, en el sentido de que la póliza de contraaval, merced a la interpretación realizada de los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968, cubre la eventualidad garantizada, sin que la ausencia de los correspondientes avales individuales impida 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 de contraaval. [Se adjunta el texto de ambas sentencias].

"Infringe dicha jurisprudencia la sentencia de apelación por considerar que la póliza de contraaval concertada entre la entidad financiera demandada y la promotora no cumplía la función de servir de línea de avales para garantizar la eventual obligación de devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores en virtud de la Ley 57/68, cuando la única interpretación razonable, conforme a la jurisprudencia existente sobre ese tipo de pólizas colectivas es que sí servía a dicho fin".

"TERCERO.- Por presentar interés casacional, según el art. 477.2.3º LEC, por infracción de los artículos 1.1ª y 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas por oposición a la jurisprudencia que los interpreta, representada por las sentencias del Tribunal Supremo 436/2016, de 29 de junio y 102/2018, de fecha 28/02/2018, en el sentido de que la entidad avalista debe responder de todas las cantidades anticipadas en la compra de la vivienda si tuvo la posibilidad de conocer la entrega a cuenta antes de constituirse en avalista. [Se adjunta el texto de ambas sentencias].

"Infringe dicha jurisprudencia la sentencia de apelación por considerar que la entidad financiera demandada no pudo tener control respecto de los ingresos realizados en su cuenta que el promotor señaló como provenientes de los pagos anticipados a cuenta realizados por el comprador de la vivienda; al no tener presente que tuvo la posibilidad de conocer las entregas a cuenta antes de constituirse en avalista con solo haber requerido del promotor-vendedor una copia del contrato de compraventa".

Sexto.

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes (la recurrida ya como Banco Santander S.A.), los recursos fueron admitidos por auto de 22 de septiembre de 2021, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación de los recursos con imposición de costas a la parte recurrente.

Séptimo.

Por providencia de 26 de mayo del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 7 de junio siguiente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Los presentes recursos, de casación y por infracción procesal, se interponen en un litigio en el que el comprador de una vivienda en construcción y de un garaje, después de haber resuelto judicialmente el contrato de compraventa frente a la promotora, reclamó al banco hoy recurrido todas las cantidades anticipadas a la promotora a cuenta del precio más sus intereses desde la fecha de cada pago, con fundamento tanto en la condición de avalista colectivo del banco (pretensión a la que se contrae el recurso de casación) como en la de receptor de dichos anticipos, habiéndose desestimado la demanda en ambas instancias por no haberse acreditado la existencia de las garantías ni la de los pagos y su correspondencia con los previstos en el contrato, ni que las cantidades anticipadas se ingresaran en la entidad demandada.

Para la decisión de los recursos son antecedentes relevantes los siguientes:

1. Hechos probados o no discutidos:

1.1. Con fecha 20 de febrero de 2009, D. Segismundo suscribió con la entidad C. Mariano Ballesteros S.L. (representada en el acto por su administrador, D. Anibal) un contrato de compraventa (doc. 3 de la demanda) que tuvo por objeto la vivienda sita en planta baja, tipo C, perteneciente a la construcción que promovía la vendedora en la CALLE000 n.º NUM000 y NUM001 de Valencia.

1.2. En lo que ahora interesa, el contrato contenía las siguientes estipulaciones:

-La primera ("OBJETO"), según la cual la entrega de la vivienda y anexos debería llevarse a cabo en el plazo de 24 meses desde la obtención de la licencia de obras. En el expositivo tercero se decía que la construcción contaba con proyecto visado por el colegio de arquitectos de Valencia de fecha 19 de junio de 2007 y que los trabajos de ejecución comenzarían en enero de 2008.

-La segunda ("PRECIO"), según la cual el precio de la vivienda era de 55.000 euros más 3.850 euros de IVA, 58.850 euros en total.

-La tercera ("FORMA DE PAGO"), según la cual la parte vendedora reconocía que 32.100 euros, IVA incluido, fueron entregados al vendedor a cuenta del precio en contrato de reserva de fecha 27 de enero de 2009, y que los restantes 26.750 euros, IVA incluido, se entregaban por el comprador en el acto de la firma del contrato de compraventa.

-Y la quinta, del siguiente tenor:

"GARANTÍA POR CANTIDADES ANTICIPADAS.- El vendedor hace constar que conforme a la normativa vigente, la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compra de la vivienda se garantizarán mediante aval".

1.3. Con fecha 16 de diciembre de 2009 las mismas partes suscribieron un contrato de compraventa que tuvo por objeto la plaza de garaje n.º NUM002 del edificio al que pertenecía la vivienda (doc. 4 de la demanda).

En el momento de la firma la parte vendedora reconocía haber recibido del comprador en efectivo la totalidad del precio (16.050 euros, IVA incluido).

1.4. Como la vivienda y el garaje no fueron entregados en plazo, el comprador promovió la resolución judicial de ambos contratos de compraventa por incumplimiento de la promotora, y por sentencia de fecha 17 de octubre de 2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Valencia, en actuaciones de juicio ordinario n.º 169/2016 (doc. 6 de la demanda), se acordó estimar la demanda, declarar resueltos los contratos y condenar a la promotora demandada (en rebeldía) a devolver al comprador las cantidades entregadas por este a cuenta del precio de los dos inmuebles (74.900 euros en total) y sus intereses.

En lo que ahora interesa, sus razones fueron las siguientes: (i) no existía póliza o aval bancario que garantizara las cantidades entregadas por el comprador a la promotora; (ii) según sentencia dictada en procedimiento anterior seguido contra la promotora por otros compradores de viviendas de la misma promoción, aunque la construcción contaba con licencia de obras el 18 de diciembre de 2007, a fecha 10 de junio de 2010 aún no había concluido; y (iii) mientras que el comprador-demandante había acreditado el cumplimiento de su obligación de pago del precio, la demandada, en rebeldía, no había podido alegar causas ajenas y excusables de la falta de entrega en plazo de los inmuebles.

No se ha acreditado la firmeza de esta sentencia, pero tampoco esta cuestión ha sido objeto de discusión en el presente litigio.

2. A comienzos de mayo de 2017 el comprador presentó la demanda de este litigio contra Banco Popular Español S.A. (en adelante BP), interesando su condena a pagar la totalidad de las cantidades anticipadas a cuenta del precio de la vivienda y del garaje (74.900 euros) más intereses legales desde cada una de las entregas y costas.

Como fundamento de tales pretensiones alegaba, en síntesis: (i) que como la promotora había incumplido su obligación de entrega efectiva de los inmuebles, en el referido litigio anterior seguido contra la promotora los contratos de compraventa fueron resueltos judicialmente y la promotora fue condenada a devolver al comprador el total de lo pagado; y (ii) que como esta no había devuelto ninguna cantidad al comprador, el banco demandado debía responder de la totalidad de las cantidades anticipadas por el comprador más sus intereses, ya como avalista, en atención a la "póliza de liquidación, responsabilidad y garantía de operaciones mercantiles" (doc. 5 de la demanda) suscrita en su día entre la promotora y el Banco Pastor S.A. (al que sucedió BP), ya conforme al art. 1-2.ª de la Ley 57/1968, al haber sido ingresadas todas las cantidades objeto de reclamación en este litigio en cuenta abierta por la promotora en dicha entidad y haberlas aceptado la entidad bancaria sin asegurarse de que la cuenta fuera especial y estuviera debidamente garantizada.

3. El banco se opuso a la demanda alegando, en lo que ahora interesa y en síntesis: (i) que no era avalista de la Ley 57/1968, dado que la "póliza de liquidación, responsabilidad y garantía de operaciones mercantiles" aportada con la demanda no era una póliza de clasificación o línea de avales, sino únicamente una póliza en la que se recogía la fianza expresa otorgada por quienes asumieron la condición de garantes de la promotora, hecho que había corroborado la sentencia dictada en el litigio anterior al negar la existencia de aval o póliza en garantía de las cantidades entregadas por el demandante; (ii) que en todo caso el aval habría caducado por el transcurso del plazo de dos años desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada; (iii) que el banco demandado no aparecía mencionado como avalista en los contratos; y (iv) que tampoco podía exigírsele la responsabilidad legal del art. 1-2.ª de la citada ley porque el comprador no había probado el pago de las cantidades reclamadas ni mucho menos su ingreso en la entidad demandada.

4. A requerimiento del juzgado, por escrito de 31 de mayo de 2008 el Sr. Anibal aportó más documental, propuesta por el demandante y admitida en el acto de la audiencia previa, consistente, en lo que ahora interesa, en extractos de los movimientos de la cuenta de la promotora en BP (docs. 5 a 10, folios 183 a 185 de las actuaciones de primera instancia) y en "Póliza de contraaval" (otorgada por BP con fecha 19 de junio de 2008) y documentación relativa a la misma (docs. 11 y 12, folios 186 y ss. de las actuaciones de primera instancia).

5. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y condenó en costas al demandante.

Sus razones fueron, en síntesis, las siguientes: (i) no constaba acreditado que la demandada concediera línea de avales, ya que ni el doc. 5 de la demanda ni la póliza de contraaval eran un aval del art. 1-1. de la Ley 57/1968, e incumbía al comprador la carga de probar la existencia de tal garantía al tratarse de un hecho constitutivo de su pretensión; (ii) tampoco debía responder el banco demandado como receptor de los anticipos con base en el art. 1-2.ª de la citada ley y la jurisprudencia que lo interpreta (citaba y extractaba las sentencias de 21 de diciembre y 30 de abril de 2015, y 29 de junio de 2016), pues dicha responsabilidad no se extendía a las cantidades abonadas por el comprador en efectivo a la promotora, como había sido el caso; y (iii) en este sentido, la mera declaración testifical del representante legal de la promotora (D. Anibal), años después de las fechas en que el comprador entregó en efectivo a la promotora las cantidades reclamadas, junto al hecho de que no existiera prueba documental de los ingresos, permitía concluir que no existía prueba ni de que dichas cantidades hubieran sido ingresadas, ni de que se ingresaran en cuenta alguna de la promotora en BP, además de que, en el caso de que hubieran sido ingresadas por la promotora, al tratarse de ingresos en efectivo no podrían ser controlados ni vinculados con pagos del comprador-demandante a cuenta del precio de su vivienda.

6. Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación el comprador alegando, en síntesis: (i) que a resultas de la documental propuesta y admitida en la audiencia previa, se requirió a la promotora para que informara de la existencia de aval y en caso afirmativo lo aportara a las actuaciones, con el resultado de que se aportó una póliza de contraaval que, según el administrador de la promotora, había servido para que otros compradores de viviendas de la misma promoción recuperasen sus anticipos, por todo lo cual debía considerarse acreditada la condición de avalista colectivo de BP; y (ii) que BP también era responsable in vigilando, dado que el administrador de la promotora admitió haber recibido del comprador las cantidades reclamadas y haberlas ingresado en el banco demandado, como hizo con todas las entregas a cuenta de otros compradores de viviendas del mismo edificio.

El banco se opuso al recurso.

7. La sentencia de segunda instancia, desestimando el recurso del comprador, confirmó íntegramente la sentencia apelada con imposición de costas al apelante.

Sus razones son, en lo que ahora interesa y en síntesis, las siguientes: (i) en ausencia de garantías, la jurisprudencia aplicable a la controversia es la que declara la responsabilidad de las entidades de crédito conforme al art. 1-2.ª de la Ley 57/1968; (ii) esta jurisprudencia descarta dicha responsabilidad cuando, como ha sido el caso, los pagos del comprador no se ingresan en una cuenta de la promotora en dicha entidad; y (iii) en este sentido, aunque la parte apelante funda su recurso en error en la valoración probatoria, se comparte la valoración probatoria de la sentencia apelada porque, además de no haber prueba de que las cantidades entregadas por el comprador al promotor fueran las que este ingresó en la entidad demandada -al no existir correspondencia de fechas ni de cantidades-, en todo caso se trataría de cantidades que escaparon a la capacidad de control del banco, pues los ingresos en efectivo hechos por el promotor, sin constar el nombre del vendedor, impedían conocer la procedencia del dinero y el concepto.

Esta sentencia fue complementada mediante auto en el sentido de rechazar expresamente la existencia de aval, ya que ni el doc. 5 de la demanda ni la póliza de contraaval (folio 186 de las actuaciones de primera instancia) "son de los que garantizan las cantidades entregadas, en virtud de la Ley 57/1968".

8. Contra esta sentencia el comprador-demandante interpuso recurso extraordinario por infracción procesal, articulado en dos motivos, y recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en tres motivos, centrándose ambos recursos en la responsabilidad del banco demandado como avalista colectivo.

Mediante otrosí, al amparo de los arts. 481.2, 471 y 271.2 LEC, la parte recurrente solicitó la admisión de prueba documental consistente en la sentencia firme dictada con fecha 29 de marzo de 2019 por la sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 897/2018, respecto de otra vivienda de la misma promoción.

9. La parte recurrida se ha opuesto a los recursos pidiendo su desestimación, sin realizar alegaciones sobre la admisión de la referida prueba documental.

Segundo.

En ausencia de trámite específico, la posible aportación de documentos en sede casacional queda constreñida, según la literalidad del artículo 271.2 LEC, a sentencias o resoluciones judiciales o administrativas que resulten "condicionantes o decisivas para resolver la cuestión sometida a casación".

En el presente caso no ha lugar a admitir el doc. 7 aportado con el escrito de interposición de los recursos de casación y por infracción procesal por no ser decisivo para resolver la cuestión controvertida en casación a tenor de cuál ha sido la razón decisoria de la sentencia recurrida.

Recurso extraordinario por infracción procesal

Tercero.

Los dos motivos de este recurso están estrechamente relacionados entre sí, pues ambos se formulan al amparo del ordinal 4.º del art. 469.1 LEC y se fundan en infracción del art. 24 de la Constitución por error patente en la valoración de la prueba.

En el motivo primero se aduce, en síntesis, que la sentencia recurrida no tuvo en cuenta el doc. 12 aportado por la parte demandante después de la audiencia previa, consistente en una carta del banco demandado dirigida a la promotora por la que comunicaba la existencia de una reclamación de otro comprador de la misma promoción con base en la póliza de contraaval, pues la existencia de esta y el hecho de que sirviera para expedir avales individuales a favor de otros compradores de la misma promoción son datos que debieron ser valorados por la sentencia recurrida en tanto que demuestran que la reclamación del comprador-recurrente estaba amparada por una garantía colectiva.

En el motivo segundo se argumenta, en síntesis, que en las actuaciones existe prueba documental del pago por el comprador a la promotora de las cantidades previstas en los contratos de compraventa de la vivienda y del garaje (en concreto serían prueba de ellos los propios contratos, aportados como docs. 3 y 4 de la demanda, puestos en relación con la comunicación de la promotora al banco a que se refiere el doc. 3 aportado con el escrito de 31 de mayo de 2018), y también de que el banco tuvo "pleno conocimiento, constancia y control... de la existencia del contrato", por lo que, al tratarse de cantidades previstas en el contrato, estaban cubiertas por el aval colectivo, pues la responsabilidad de la avalista, incluso a falta de avales individuales, solo precisa la prueba de que se hayan pagado cantidades previstas en el contrato.

El banco-recurrido se ha opuesto a ambos motivos alegando, en síntesis: (i) con carácter preliminar, que aunque en la demanda se ejercitara acción de condena contra el banco como avalista y subsidiaria al amparo del art. 1-2.ª de la Ley 57/1968, como en los recursos solo se defiende la condición de avalista del banco, esta sala solo debe enjuiciar esta cuestión; (ii) en cuanto al motivo primero, que no cabe desvirtuar la valoración conjunta de la

prueba mediante la valoración de un determinado documento por el propio recurrente, ni cabe confundir la valoración de la prueba con la interpretación contractual, en tanto que las sentencias de primera y segunda instancia han considerado que ni la póliza de liquidación, responsabilidad y garantía de operaciones mercantiles ni la póliza de contraaval son garantías de la Ley 57/1968; y (iii) en cuanto al motivo segundo, que lo que pretende la parte recurrente es fijar como probado un hecho -que el banco pudo conocer y controlar los pagos- que es ajeno a la razón decisoria de la sentencia recurrida, consistente en que el banco no era avalista.

Cuarto.

Como recuerda la sentencia 379/2022, de 5 de mayo, es jurisprudencia reiterada que no es cabe sustituir la valoración probatoria del tribunal sentenciador por las particulares conclusiones que la parte recurrente extraiga de unos documentos privados carentes del valor de prueba plena, ni es viable un motivo "que pretenda desarticular la valoración conjunta para que prevalezca un elemento probatorio sobre otros o intente plantear cuestiones que impliquen la total revisión probatoria (sentencia 635/2018, de 16 de noviembre), y menos aún mediante la cita de normas de prueba no tasadas" (sentencia 572/2019, de 4 de noviembre, citada por las posteriores 116/2020, de 19 de febrero, 639/2020, de 25 de noviembre, 681/2020, de 15 de diciembre, y 351/2021, de 20 de mayo).

Esa misma sentencia 379/2022, con cita de la 24/2021, de 25 de enero, reitera que el error fáctico -material o de hecho- "ha de ser inmediatamente verificable de forma incontrovertible a través de las actuaciones judiciales y necesariamente referirse a la valoración de un medio de prueba en concreto (entre otras, sentencias 484/2020, de 22 de septiembre, 337/2020, de 22 de junio, y 298/2020, de 15 de junio), todo lo cual obliga a la parte recurrente a exponer cómo, dónde o cuándo se ha producido el error, siendo insuficiente la mera cita como infringido del art. 24 de la Constitución, sin mayor concreción -es decir, sin identificar con precisión en qué consiste la supuesta indefensión material- (entre otras, sentencias 333/2020, de 22 de junio, y 568/2018, de 10 de octubre)".

También reitera la jurisprudencia que "no es aceptable plantear mediante un recurso extraordinario por infracción procesal cuestiones de fondo que exceden de su ámbito por ser propias del recurso de casación, ni cuestiones procesales carentes de autonomía o sustantividad propia respecto de las sustantivas que sean objeto del recurso de casación" (sentencias 574/2021, de 26 de julio, 434/2021, de 22 de junio, 479/2020, de 21 de septiembre, y 453/2020, de 23 de julio).

Quinto.

La aplicación de esta jurisprudencia al caso determina que ambos motivos deban ser desestimados por las siguientes razones:

1.ª) La sentencia recurrida, asumiendo la valoración probatoria de la sentencia apelada como resultado del conjunto del material probatorio y no de un medio de prueba en concreto, no solo descarta la existencia de garantía colectiva, sino que concluye que no hay prueba de que los pagos se hicieran y se correspondieran con los previstos en el contrato y, menos aún de que se ingresaran en la entidad bancaria demandada.

2.ª) Esta valoración probatoria no puede ser cuestionada, porque el planteamiento de la parte recurrente no respeta los límites de la función revisora de la prueba por esta sala. En este sentido, además de citar como infringido tan solo el art. 24 de la Constitución, se intenta sustituir la valoración del tribunal sentenciador por las particulares conclusiones que la parte recurrente extrae de unos documentos privados carentes del valor de prueba plena que les atribuye.

3.ª) En cualquier caso, el doc. 12 no prueba más que la expedición de un aval individual a un comprador distinto del demandante; el doc. 3 no prueba más que la comunicación del contrato de compraventa al banco "para las gestiones de subrogación"; los pagos reflejados en el contrato de compraventa no se corresponden, ni en fechas ni en cantidades, con los justificantes de diversos ingresos por el vendedor en el banco; y, en fin, ni la "póliza de liquidación, responsabilidad y garantía de operaciones mercantiles" ni la "póliza de contraaval" permiten tener por probada la existencia de un aval colectivo de la Ley 57/1968. Antes bien, su interpretación por las sentencias de ambas instancias coincide con la jurisprudencia de esta sala acerca de la distinción entre avales colectivos comprendidos en la Ley 57/1968 y avales meramente genéricos como la póliza de contraaval que el recurrente intenta hacer valer, ya que en la de liquidación, responsabilidad y garantía el banco ni siquiera figura como garante (sentencias 685/2023, de 8 de mayo, 792/2022, de 18 de noviembre, 584/2022, de 26 de julio, 429/2022, de 30 de mayo, 1/2020, de 8 de enero, y 411/2019, de 9 de julio entre otras).

Recurso de casación

Sexto.

Los tres motivos del recurso, aunque desde distintas perspectivas, plantean la misma cuestión jurídica -que el demandante estaba amparado por la garantía colectiva del banco demandado-, por lo que van a examinarse conjuntamente.

El motivo primero se funda en infracción del art. 24 de la Constitución en relación con el art. 1282 CC y de la jurisprudencia de esta sala sobre la posibilidad de revisar en casación la interpretación contractual realizada por el tribunal de instancia, y en su desarrollo se alega, en síntesis, que si se prescinde de su tenor literal y se atiende a la verdadera intención de los contratantes según sus actos coetáneos y posteriores, la correcta interpretación de las pólizas otorgadas por BP permite considerar que se trata de una garantía colectiva de las previstas en la Ley 57/1968.

El motivo segundo se funda en infracción de los arts. 1-1.^a y 3 de la Ley 57/1968 y de la jurisprudencia sobre la efectividad de los avales colectivos en ausencia de avales individuales, y en su desarrollo se insiste en que la única interpretación razonable es la de considerar que la reclamación del comprador estaba amparada por el aval colectivo prestado por BP a la promotora.

El motivo tercero se funda en infracción de los mismos arts. 1-1.^a y 3 de la citada ley, y de la jurisprudencia sobre la responsabilidad del avalista, aunque sea colectivo, por el total de las cantidades anticipadas por el comprador de una vivienda en construcción y sus intereses, independientemente de que las cantidades se ingresaran o no, y en su desarrollo se alega, en síntesis, que la sentencia recurrida no debió absolver al banco con el argumento de que no pudo conocer y por tanto controlar los ingresos realizados en la cuenta del promotor dado que el banco pudo conocer que se trataba de cantidades anticipadas por el demandante a cuenta del precio de su vivienda simplemente pidiendo al promotor una copia del contrato.

El banco recurrido se ha opuesto al recurso alegando como razón común para desestimar los tres motivos la inexistencia de interés casacional. En cuanto al motivo primero, porque lo que verdaderamente se plantea es la mera disconformidad del recurrente con los hechos probados, al reiterarse la existencia de aval pese a que la sentencia recurrida declara su inexistencia; en cuanto al motivo segundo, porque se defiende la efectividad del aval colectivo en ausencia de avales individuales soslayando lo dicho sobre la falta de garantía colectiva otorgada por BP; y en cuanto al motivo tercero, porque también se marginan los hechos probados y la razón decisoria de la sentencia recurrida, y porque incluso en la hipótesis de que se considerase probada la existencia de póliza colectiva tampoco procedería declarar responsable a BP, ya que no pudo controlar los pagos a cuenta al haberse realizado, según la sentencia recurrida, al margen del contrato y no por el comprador directamente sino por el administrador de la promotora.

Séptimo.

Los tres motivos han de ser desestimados porque, desestimado el recurso por infracción procesal y descartada por tanto la existencia de aval comprendido en la Ley 57/1968 al ajustarse la interpretación de las sentencias de ambas instancias a la jurisprudencia de esta sala, todos los motivos caen por su base.

Si a lo anterior, suficiente por sí sólo para desestimar los tres motivos del recurso, se une que, como razona el tribunal sentenciador, los justificantes de ingreso de cantidades por el vendedor en el banco demandado no guardan correspondencia alguna de fechas ni cantidades no ya con lo previsto en el contrato sino ni tan siquiera con las entregas a cuenta y sus fechas referidas en las peticiones de la demanda, y que como consideró la sentencia 582/2022, de 26 de julio, no es lógico que el comprador que va adelantando al vendedor las cantidades que este luego manifiesta recibidas en el contrato de compraventa carezca de cualquier recibo de sus anticipos, la desestimación del recurso no viene sino a corroborarse.

Octavo.

Conforme a los arts. 487.2 y 398.1 en relación con el art. 394.1, todos de la LEC, procede confirmar la sentencia recurrida e imponer las costas a la parte recurrente, que además, conforme a la d. adicional 15.^a 9 LOPJ, perderá los depósitos constituidos.

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por el demandante D. Segismundo contra la sentencia dictada el 13 de febrero de 2019 por la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 680/2018.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- E imponer las costas a la parte recurrente, que perderá los depósitos constituidos.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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.