

Las cantidades entregadas a cuenta para la compra de vivienda

POR LUIS LÓPEZ Y JAVIER TARJUELO Abogados de Litigación y Arbitraje de Pérez-Llorca

El pasado 14 de septiembre de 2017 el TS dictó la sentencia 502/2017 en la que viene a aclarar el régimen de responsabilidad de las entidades de crédito bajo la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Como es sabido, de conformidad con el artículo 1.2 de la Ley 57/68 y con la doctrina jurisprudencial que ha tratado este precepto, si una entidad de crédito admite ingresos de los compradores de una vivienda sobre plano en una cuenta del promotor sin exigir a este la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, entonces la entidad de crédito responderá solidariamente frente a los compradores.

cantidades anticipadas por estos e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tuviese abiertas en dicha entidad.

Ante el incumplimiento de la promotora de construir la vivienda o devolver las cantidades anticipadas, la práctica de los últimos años demuestra que los compradores han optado por solicitar a los bancos la devolución de las cantidades anticipadas, en lugar de a las promotoras -o a los propios avalistas, en caso de existir- por encontrarse estas, en muchas ocasiones, en situación de concurso de acreedores como consecuencia de la crisis económica.

En la actualidad, la responsabilidad de las entidades de crédito cuando concurren las circunstancias señaladas se encuentra prevista únicamente en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ya que la Ley 57/68 quedó derogada el 1 de enero de 2016. No obstante, para las acciones fundadas en cantidades entregadas a cuenta antes de esa fecha sigue siendo de aplicación la Ley 57/68. Precisamente es esta la norma que tiene en cuenta la sentencia para resolver el supuesto de hecho que describimos a continuación.

Por medio de la sentencia, el Tribunal Supremo ha casado la sentencia 302/2014 de la Audiencia Provincial de Burgos, de 19 de diciembre de 2014, que condenó a una promotora y al banco en que esta tenía abierta su cuenta de manera solidaria al pago de los anticipos más los correspondientes intereses legales, reclamados por el comprador de una vivienda que no se entregó a tiempo.

Si bien durante el procedimiento quedó acreditado que el banco había abierto la cuenta especial y que dicha cuenta se encontraba garantizada mediante una póliza colectiva de afianzamiento suscrita por la promotora y una aseguradora, la Audiencia Provincial entendió que el hecho de que nunca se llegaran a emitir las correspondientes pólizas individuales probaría que el banco no había prestado la diligencia debida, pues debería haberse cerciorado de que la garantía era eficaz, tanto al abrirse la cuenta especial como durante todo el tiempo en que se percibieron los anticipos.

El pasado 14 de septiembre de 2017 el Tribunal Supremo ha dictado la sentencia 502/2017 (la "Sentencia") en la que viene a aclarar el régimen de responsabilidad de las entidades de crédito bajo la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (la "Ley 57/68").

Como es sabido, de conformidad con el artículo 1.2 de la Ley 57/68 y con la doctrina jurisprudencial que ha tratado este precepto, si una entidad de crédito admite ingresos de los compradores de una vivienda sobre plano en una cuenta del promotor sin exigir a este la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, entonces la entidad de crédito responderá solidariamente frente a los compradores por el total de las

La omisión del certificado individual a favor del comprador no quita la responsabilidad de la entidad de devolver la cantidad

La obligación legal de la entidad de crédito es comprobar la existencia de un aval cuando se abre la cuenta

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto por el banco, dejando sin efecto la sentencia de apelación y confirmando la de primera instancia, en la que se había desestimado la demanda frente al banco. Se apoya para ello en su propia doctrina jurisprudencial, que establece que la omisión del certificado individual a favor de cada uno de los compradores no elimina la responsabilidad de la entidad aseguradora o avalista, conjunta con la del promotor, de garantizar la eventual devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores en caso de incumplimiento del promotor.



A. ZEA

Ello lleva al Tribunal Supremo a entender que la entidad de crédito recurrente no incurrió en la responsabilidad del artículo 1.2 de la Ley 57/68, pues cumplió con todo aquello que le era exigible: (i) abrió la cuenta especial; (ii) esta cuenta se encontraba garantizada mediante una póliza colectiva de afianzamiento suscrita por la promotora y una compañía de seguros; y (iii) a mayor abundamiento, la entidad de crédito comunicó a la aseguradora la apertura de la cuenta especial.

De este modo, el Tribunal Supremo viene a aclarar que "la responsabilidad de las entidades de crédito que admitan el ingreso de cantidades anticipadas por los compradores no es una responsabilidad a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador".

En definitiva, la obligación legal de la entidad de crédito que recibe las cantidades anticipadas es la de comprobar la existencia de un seguro o aval en el momento de apertura de la cuenta, de tal forma que no le pueden afectar las condiciones que la compañía aseguradora o avalista imponga para la efectividad del mismo.

Según la sentencia, no es posible, por tanto, responsabilizar a la entidad de crédito de los efectos derivados de un contrato de aval o seguro del que no es parte, imponiéndole una obligación -como es la de velar por la subsistencia de la garantía una vez abierta la cuenta especial y depositadas las cantidades entregadas- que no ha asumido en virtud de una relación contractual ni precepto legal alguno.

La obligación legal de la entidad de crédito que recibe las cantidades anticipadas es la de comprobar la existencia de un seguro en el momento de apertura de la cuenta, de tal forma que no le pueden afectar las condiciones que la compañía aseguradora o avalista imponga para su efectividad. Según la sentencia, no es posible por tanto, responsabilizar a la entidad de crédito de los efectos derivados de un contrato de aval o seguro del que no es parte, imponiéndole una obligación, como es la de velar por la subsistencia de la garantía una vez abierta la cuenta especial y depositadas las cantidades entregadas, que no ha asumido en virtud de una relación contractual ni precepto legal alguno.