

OBLIGACIONES BANCARIAS

La entidad de crédito no vulnera su deber de control si no podía conocer los ingresos de la compradora en la cuenta que la promotora tiene en la entidad.

TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, de 22 de julio de 2024, STS: 1046/2024, Recurso 1321/2020. Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

Antecedentes – Interpretación jurisprudencial del artículo 1-2.ª de la Ley 57/1968 – Resolución del Tribunal Supremo (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Lucía Salvo)

Antecedentes: “[...] [E]l 13 de junio del mismo año D.ª Araceli, como parte compradora, y la entidad Grupo Promotor Cabido Casas, S.L. (en adelante GPCC o la promotora), como vendedora, suscribieron un contrato privado de compraventa que tuvo por objeto una vivienda. [...] **Todos los pagos se hicieron mediante ingresos en efectivo en la cuenta** [...] indicada en el contrato (cláusula segunda) **que la promotora tenía abierta en la entidad Kutxabank, S.A.** [...] En el primero **la compradora solo hizo constar su nombre y dos apellidos y como concepto un número de "abonaré", mientras que en los dos últimos hizo constar además junto al nombre y los apellidos la expresión " DIRECCIONooo "**. [...] Dado que la vivienda debía entregarse en diciembre de 2008 y que llegado ese año ni tan siquiera se había iniciado su construcción, la compradora demandó a la promotora interesando que se declarase resuelto el contrato por incumplimiento de esta y que se la condenara a devolver a la compradora la totalidad de lo anticipado a cuenta del precio de su vivienda con sus intereses. [...] Con fecha 21 de mayo de 2016 la compradora, [...], formuló queja/reclamación ante el servicio de atención al cliente del banco exigiéndole "un pronunciamiento". [...] El banco contestó por escrito de 11 de agosto de 2016 rechazando su responsabilidad. **En julio de 2018, la compradora presentó la demanda de este litigio contra el banco interesando su condena pagarle la parte del total anticipado que le faltaba por recuperar (8.790,13 euros) más intereses legales desde cada pago. En síntesis, alegó que el banco debía responder conforme al art. 1-2.ª de la Ley 57/1968.** [...] La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda e impuso las costas a la entidad demandada. Limitada la controversia a la capacidad de control del banco, razonó que a este le incumbía probar que no pudo controlar los pagos por no poderlos vincular con entregas a cuenta del precio de la vivienda litigiosa, lo que podía haber hecho -pero no hizo, y de ahí que debiera soportar las consecuencias. [...] El banco apeló insistiendo en que no podía exigírsele responsabilidad por no haber podido controlar los ingresos, y la sentencia de segunda instancia, estimando el recurso, desestimó íntegramente la demanda. [...] Contra dicha sentencia la demandante-apelada interpuso recurso de casación por interés casacional. [...]” [Énfasis añadido]

Interpretación jurisprudencial del artículo 1-2.ª de la Ley 57/1968: “[...] [L]a responsabilidad de las entidades de crédito establecida en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 no depende de que las cantidades anticipadas por los compradores a cuenta del precio de su vivienda se ingresen en la cuenta especial a que se refiere la misma norma y, de otro, que dicha responsabilidad legal no es una responsabilidad "a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador", **sino que nace del incumplimiento de su deber de control** "sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor" en la propia entidad de crédito, **siendo lo relevante si ésta conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen**, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas. [...]” [Énfasis añadido]

Resolución del Tribunal Supremo: “[...] **En este caso**, los hechos determinantes del juicio del tribunal sentenciador, que la recurrente soslaya, son que **el banco no conoció la existencia del contrato ni que estuviera construyéndose la promoción a la que pertenecía la vivienda** de la recurrente, **que la cuenta en la que se hicieron los ingresos era una cuenta corriente abierta antes de que se firmara el contrato de compraventa**, que dicha cuenta **no consta estuviera destinada a recibir anticipos de compradores, sino a fines diversos**, y, especialmente, que **al hacer los ingresos la ordenante no especificó que se tratara de cantidades a cuenta del precio de una vivienda en construcción**. [...] Por último, el conocimiento por el banco de que la titular de la cuenta era una promotora dedicada a una actividad inmobiliaria (hecho nunca discutido) tampoco viene considerándose relevante por la jurisprudencia en situaciones semejantes, porque **no puede exigirse al banco una labor inquisitiva sobre cualquier ingreso realizado en la cuenta de la promotora**. [...] En suma, en tales circunstancias la valoración jurídica de la sentencia recurrida se ajusta a la jurisprudencia de esta sala. [...]” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
