

**Roj:** STS 3833/2019 - **ECLI:**ES:TS:2019:3833

**Órgano:** Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

**Sede:** Madrid

**Sección:** 1

**Nº de Recurso:** 4225/2016

**Nº de Resolución:** 645/2019

**Fecha de Resolución:** 28/11/2019

**Procedimiento:** Recurso de casación

**Ponente:** IGNACIO SANCHO GARGALLO

**Tipo de Resolución:** Sentencia

### **Resumen:**

Responsabilidad de dos entidades de crédito en las que una promotora tenía abiertas sendas cuentas corrientes, en las cuales se realizaron ingresos a cuenta por compradores de viviendas de una promoción inmobiliaria. En la medida en que existen circunstancias que ponen en evidencia que ambas entidades conocían o debían conocer que esos ingresos se correspondían a pagos a cuenta de viviendas en construcción, resulta de aplicación la jurisprudencia del art. 1.2 Ley 57/1968. Según esta jurisprudencia, estas entidades, al admitir esos ingresos en la cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, responden por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en cada una de ellas.

### **Abstract:**

En el último año la Sala 1ª del Tribunal Supremo ha venido resolviendo varios recursos de casación relativos a la interpretación que debe hacerse al artículo 1.2 de la Ley 58/1965. Entre otras se han dictado las siguientes sentencias: 733/2015, de 21 de diciembre (de pleno), 142/2016, de 9 de marzo, 174/2016, de 17 de marzo, 420/2016, de 24 de junio, 468/2016, de 7 de julio, 459/2017, de 18 de julio, 502/2017, de 14 de septiembre (de pleno), 636/2017, de 23 de noviembre, 102/2018, de 28 de febrero, y 503/2018, de 19 de septiembre.

El problema a resolver radica en la responsabilidad de las entidades de crédito cuando la promotora, dispone de una cuenta abierta en la entidad en la cual el adquirente de la vivienda realiza ingresos para pago de la promoción, con independencia de que se hubiera abierto o no una cuenta especial para tales ingresos.

Según la más reciente doctrina de la Sala 1ª, entre las cuales se encuentra la presente sentencia las entidades de crédito, al admitir los ingresos de los adquirentes en la cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, responden por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en cada una de ellas.

Sobre esta genérica afirmación deben realizarse dos precisiones, a las que ya hizo referencia la sentencia 408/2019.

La primera de ellas es que *"la ley solo responsabiliza a las entidades de crédito no avalistas de los anticipos que se ingresen o transfieran a una cuenta del promotor en dicha entidad, de modo que mientras el garante (avalista o asegurador) normalmente responde de todos los anticipos entregados por los compradores al vendedor, en cambio la entidad de crédito no garante solo responde de las cantidades que se entreguen o depositen en ella"*.

En segundo lugar que *"que la responsabilidad de las entidades de crédito establecida en el art. 1-2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968 no depende de que los anticipos se ingresen en la cuenta identificada en el contrato de compraventa, sino, como resulta de la doctrina jurisprudencial fijada por esta sala a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre , de que se ingresen en una cuenta del promotor en la entidad conociendo esta, o debiendo conocer, que los ingresos se corresponden con anticipos de compradores de viviendas protegidos por dicha ley"*.