

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1103/2024, de 16 de septiembre de 2024

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2574/2020

SUMARIO:

Compraventa de vivienda en construcción para uso residencial. Ley 57/1968. Finalidad residencial de la vivienda. Cantidades anticipadas por la promotora. Reclamación al banco. Avalista colectivo.

La jurisprudencia aplicable que con carácter general viene reconociendo la responsabilidad del avalista, aunque sea colectivo, con tal de que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda. Esta conclusión se funda en que en ambas instancias se ha declarado probado que con anterioridad a la reserva y a la firma del contrato de compraventa suscribió una línea de avales en garantía de las cantidades que entregarán a cuenta del precio de sus viviendas los compradores de dicha promoción, y el banco demandado-recurrente no ha impugnado tal declaración de hechos probados mediante recurso extraordinario por infracción procesal.

La existencia de una garantía colectiva otorgada por el banco para esta concreta promoción, cuya suficiencia y efectividad, por las razones antedichas, no cabe cuestionar, se une que todos los anticipos reclamados en este litigio tenían exacta correspondencia en el documento de reserva y que el promotor incumplió su obligación de entregar la vivienda. Estos presupuestos son suficientes, según la jurisprudencia, para declarar la responsabilidad del avalista porque no depende de que los anticipos se ingresaran o no en una cuenta de la promotora abierta en dicha avalista o en otra entidad ni del carácter de dicha cuenta, y porque tampoco es relevante, cuando de avalista se trata, que los pagos a la promotora no se hicieran directamente por los compradores sino por terceros intermediarios, ya que los pagos a la promotora se hicieron por medio sociedades mercantiles intermediarias, y esta circunstancia, en la medida que puede impedir controlar los pagos, solo es relevante cuando se exige responsabilidad a la entidad de crédito con base en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968.

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.103/2024

Fecha de sentencia: 16/09/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2574/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Alicante, sección 5.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2574/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Síguenos en...



Letrado de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1103/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 16 de septiembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la codemandada Banco Santander S.A., representada por la procuradora D.ª Beatriz López-Amor Ruano bajo la dirección letrada de D. Manuel Muñoz García-Liñán, contra la sentencia dictada el 20 de mayo de 2020 por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante en el recurso de apelación n.º 569/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1707/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Alicante sobre restitución de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción. Ha sido parte recurrida los demandantes D. Calixto y D.ª Diana, representados por la procuradora D.ª María Victoria Rodríguez- Acosta Ladrón de Guevara bajo la dirección letrada de D. Martín Jacobo de la Herrán Sabick. La codemandada Banco Sabadell S.A., no ha comparecido ante esta sala.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 13 de noviembre de 2017 se presentó demanda interpuesta por D. Calixto y D.ª Diana contra Banco Sabadell (antes CAM) y contra Banco Pastor solicitando se dictara sentencia "[...] condenando a las demandadas en los siguientes términos:

"- A BANCO DE SABADELL (antes CAM) y En cuanto a BANCO PASTOR, solidariamente, a abonar a mis mandantes 50.942 € de principal más 20.018,12 € en concepto de intereses devengados a esta fecha, más los intereses legales y procesales anteriores.

"-A En cuanto a BANCO PASTOR, además de condenarla solidariamente con la anterior, a abonar a mi mandante 104.885 de principal más 44.397,54 en concepto de intereses devengados a esta fecha, más los intereses legales y procesales posteriores; y

"En todo caso, con expresa condena en costas, y con los demás pronunciamientos que fueren conformes a Derecho".

Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Alicante, dando lugar a las actuaciones n.º 1707/2017 de juicio ordinario, y emplazadas las entidades demandadas, ambas comparecieron (Banco Pastor S.A. como Banco Popular Español S.A.) y contestaron por separado a la demanda solicitando su íntegra desestimación con imposición de costas a la parte demandante.

Tercero.

Síguenos en...



Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el magistrado-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 30 de abril de 2019 con el siguiente fallo:

"Que ESTIMANDO como ESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. DE LA CRUZ LLEDO, ENRIQUE en nombre y representación procesal de la Parte demandante: D. Calixto y D. Diana, contra la Parte demandada: BANCO SANTANDER, S.A. (Antes BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., y antes BANCO PASTOR, S.A.); y DESESTIMANDO como DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. DE LA CRUZ LLEDO, ENRIQUE en nombre y representación procesal de la Parte demandante: D. Calixto y D. Diana, contra la Parte demandada: BANCO DE SABADELL, S.A. debo:

"A).- Condenar y condeno a la Parte demandada: BANCO SANTANDER, S.A. (Antes BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., y antes BANCO PASTOR, S.A.), a que le haga pago a la Parte demandante: D. Calixto y D. Diana, de la suma de 155.827,00 euros, más los intereses legales devengados por los distintos importes que la integran, desde las fechas de las respectivas entregas hasta la fecha de la presente resolución, y con más los intereses legales por mora procesal ex. artículo 576 de la LEC.

"B).- CONDENAR y CONDENO a la Parte demandada: BANCO SANTANDER, S.A. (Antes BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., y antes BANCO PASTOR, S.A.), a que le haga pago a la Parte demandante: D. Calixto y D. Diana, de todas las costas procesales causadas en este procedimiento.

"C).- ABSOLVER y ABSUELVO LIBREMENTE a la Parte demandada: BANCO DE SABADELL, S.A. de todos los pedimentos deducidos contra ella, en este procedimiento, por los demandantes D. Calixto y D. Diana, con todos los pronunciamientos favorables.

"D).- CONDENAR Y CONDENO a la Parte demandante: D. Calixto y D. Diana, al pago de todas las costas procesales causadas en este procedimiento a la demandada: BANCO SABADELL, S.A".

Cuarto.

Interpuesto por la codemandada Banco Santander S.A. contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la parte demandante y que se tramitó con el n.º 569/2019 de la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, esta dictó sentencia el 20 de mayo de 2019 desestimando el recurso, confirmando íntegramente la sentencia apelada e imponiendo las costas a la apelante.

Quinto.

Contra la sentencia de segunda instancia la codemandada-apelante interpuso recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en tres motivos con los siguientes enunciados:

"MOTIVO PRIMERO.- POR EL CAUCE DEL ARTÍCULO 477.2.3º DE LA LEC POR PRESENTAR EL RECURSO INTERÉS CASACIONAL AL Oponerse LA SENTENCIA RECURRIDA A LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO RECOGIDA EN LA SENTENCIA 1/2020 DE 24 DE ENERO Y 12/2020 8 DE ENERO Y 322/2015 DE 23 SEPTIEMBRE EN VIRTUD DE LAS CUALES EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGIDAS POR EL ARTÍCULO 1.1 DE LA LEY 57/1968 LA RESPONSABILIDAD DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO AVALISTAS, CUANDO NO SE HAGA ENTREGA DE AVALES INDIVIDUALES, SE FUNDA EN HABER GENERADO EN LOS COMPRADORES LA CONFIANZA DE QUE LA DEVOLUCIÓN DE SUS ANTICIPOS ESTABA GARANTIZADA".

"MOTIVO SEGUNDO.- POR EL CAUCE DEL ARTÍCULO 477.2.3º DE LA LEC POR PRESENTAR EL RECURSO INTERÉS CASACIONAL AL Oponerse LA SENTENCIA RECURRIDA A LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO RECOGIDA EN LAS SENTENCIAS 33/2018 DE 5 DE SEPTIEMBRE, 675/2016 DE 16 DE NOVIEMBRE Y 436/2016 DE 29 DE JUNIO EN VIRTUD DE LA CUAL EN LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS REGIDAS POR EL ARTÍCULO 1.1 DE LA LEY 57/1968, LA RESPONSABILIDAD DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO AVALISTAS SE LIMITA A AQUELLAS CANTIDADES RESPECTO

DE LAS QUE LA ENTIDAD AVALISTA PUEDE TENER CAPACIDAD DE CONTROL SOBRE SU DESTINO Y FINALIDAD".

"MOTIVO TERCERO.- POR EL CAUCE DEL ARTÍCULO 477.2.3º DE LA LEC POR PRESENTAR EL RECURSO INTERÉS CASACIONAL AL Oponerse la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en las sentencias 142/2016, de 9 de marzo, 33/2018, de 24 de enero, 102/2018, de 28 de febrero y 142/2016, de 9 de marzo, en virtud de la cual en las compraventas de viviendas regidas por el artículo 1.1 de la Ley 57/1968, la responsabilidad de las entidades de crédito avalistas se limita a las cantidades depositadas en la propia entidad. La sentencia infringe dicha doctrina jurisprudencial al condenar al Banco Santander como avalista por cantidades no ingresadas en cuentas de dicha entidad".

Sexto.

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes indicadas en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 28 de septiembre de 2022, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición al recurso solicitando su desestimación con imposición de costas a la parte recurrente.

Séptimo.

Por providencia de 10 de julio 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 10 de septiembre siguiente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

El presente recurso de casación se interpone en un litigio en el que los demandantes, ahora recurridos, reclamaron de la entidad bancaria codemandada, ahora recurrente, como avalista colectiva, el pago de las cantidades anticipadas por ellos a la promotora más intereses de los anticipos desde las fechas de las respectivas entregas. La recurrente ha sido condenada en ambas instancias en tal condición, siendo firme desde la primera instancia la absolucióndel banco codemandado no personado ante esta sala.

Son antecedentes relevantes para la decisión del recurso los siguientes:

1. Hechos probados o no discutidos.

1.1. Con fecha 23 de octubre de 2006, D. Calixto y D.ª Diana suscribieron con Iberian Internacional Ltd (en adelante Iberian), cuya condición de intermediaria de la promotora San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos S.A. (en adelante San José o la promotora) no se discute, un documento de reserva de vivienda en construcción (doc. 3 de la demanda) referido a la vivienda n.º NUM000, parcela NUM001, modelo DIRECCION000, perteneciente al conjunto DIRECCION001, que la promotora iba a construir en una parcela de su propiedad sita en el término municipal de Orihuela (Alicante).

El 11 de diciembre de 2006 los compradores suscribieron con la promotora el contrato privado de compraventa de dicha vivienda (doc. 2 de la demanda).

1.2. Según el calendario de pagos pactado al hacerse la reserva, el precio de 203.770 euros más 7% de IVA debía abonarse de la siguiente forma:

- a) 3.000 euros a la firma del contrato de reserva.
- b) 17.377 euros el 6 de noviembre de 2006.
- c) 81.508 euros el 6 de diciembre de 2006.
- d) 50.942 euros el 30 de septiembre de 2007.
- e) 50.942 euros el 31 de diciembre de 2007.

Según la cláusula 3.- del contrato, el calendario de pagos era el siguiente:

Síguenos en...



- a) 20.377 euros a la firma del contrato.
- b) 84.508 euros antes del 15 de diciembre.
- c) 50.942 euros antes del 30 de septiembre de 2007.
- d) El resto del precio más IVA a la firma de la escritura pública de compraventa, prevista para diciembre de 2007.

1.3. A cuenta del precio los compradores anticiparon a la promotora un total de 155.827 euros, cantidad que se correspondía con los cuatro primeros pagos previstos en el documento de reserva.

Todos los pagos se hicieron a la mercantil Iberian (docs. 4 a 7 de la demanda), que no se discute fue la entidad que después abonó los anticipos a la entidad Costablanca Baleares Promociones, S.L. (en adelante Costablanca), también intermediaria de la promotora (doc. 8 de la demanda), siendo esta última la que finalmente remitió lo anticipado a la promotora mediante tres pagos de 52.002,10, 52.882,90 y 50.942 euros (docs. 8 a 12 de la demanda). Los citados 52.882 euros se abonaron mediante cheque que la promotora ingresó en la cuenta de BP indicada en el contrato (terminada en 4173). Los referidos 50.942 euros (cantidad que sí tenía correspondencia en los documentos contractuales) se abonaron mediante cheque que se ingresó en una cuenta de la promotora en la entidad Banco de Sabadell, S.A. (en adelante Sabadell).

1.4. No se discute que la promotora no entregó a los compradores aval individual en garantía de las cantidades anticipadas por ellos, pero se ha declarado probado que entregó avales individuales a otros compradores de la misma promoción (docs. 27 a 30 de la demanda) al amparo una línea de avales suscrita con anterioridad al contrato objeto de este litigio con Banco Pastor S.A., en adelante BP (luego Banco Popular Español S.A. y actualmente Banco Santander S.A., BS), en virtud de la cual BP garantizaba la devolución de las cantidades que anticiparan los compradores de viviendas de la promoción DIRECCION001 de Orihuela.

1.5. La vivienda no llegó a construirse y la promotora fue declarada en concurso (actuaciones 278/2008 del Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Alicante). En septiembre de 2011 los compradores y la promotora acordaron de mutuo acuerdo la resolución del contrato por incumplimiento de la promotora con los "efectos inherentes a dicha resolución" (doc. 16 de la demanda). En ese documento la promotora reconoció haber recibido de los compradores el total reclamado por estos de 155.827 euros (folio 61 de las actuaciones de primera instancia), cantidad igual a la suma de los dos créditos ordinarios reconocidos a los compradores en el concurso (docs. 13 y 14 de la demanda).

2. Al no recuperar las cantidades anticipadas y no ser atendidos los respectivos requerimientos extrajudiciales hechos a los bancos en octubre de 2017 (docs. 35 y 36 de la demanda), a mediados de noviembre de ese mismo año los compradores formularon la demanda de este litigio contra BP y Sabadell solicitando su condena solidaria al pago de 50.942 euros de principal ingresados en Sabadell, con sus intereses legales desde su pago (cuantificados en 20.018,12 euros a fecha de la demanda), y la condena a título individual de BP al pago del resto de lo anticipado (104.885 euros) más sus intereses desde cada pago (cuantificados en 44.397,54 euros a fecha de la demanda).

En síntesis, alegaban: (i) que ante el incumplimiento contractual de la promotora, en concurso, Sabadell debía responder como receptor de la cantidad anticipada ingresada en dicha entidad, y BP debía responder, como receptor de la cantidad anticipada ingresada en dicha entidad y como avalista colectivo, solidariamente con Sabadell de la cantidad ingresada en esta última, y a título individual del resto de lo anticipado objeto de reclamación como principal en este litigio, en todos los casos más los correspondientes intereses legales devengados por los anticipos desde la fecha de cada pago; y (ii) que la responsabilidad de BP como avalista se fundaba en la suficiencia de la póliza colectiva (línea de avales) suscrita en su día con la promotora en virtud de la cual BP había expedido avales individuales en favor de otros compradores de viviendas de la misma promoción (docs. 27 a 30 de la demanda) y en el hecho de que BP, al haber financiado la construcción de la promoción, no podía desconocer el contrato ni las entregas a cuenta.

3. Las dos entidades bancarias demandadas solicitaron la desestimación de la demanda. Por lo que ahora interesa, BP adujo, en síntesis: (i) que concurrían las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva dado que fue ajeno al contrato objeto de este litigio y, por tanto, no pudo conocer ni controlar las entregas a cuenta de los compradores; (ii) que la Ley 57/1968 no era aplicable al no haber probado los demandantes, a los que incumbía hacerlo, que la compraventa tuviera finalidad residencial (en la demanda se guardaba silencio al respecto);

(iii) que no podía exigírsele responsabilidad como avalista colectivo con fundamento en una póliza de contraaval como la aportada como doc. 37 de la demanda, dado que regulaba las relaciones entre el banco y su cliente, la promotora, pero no era un aval o seguro colectivo de la Ley 57/1968, norma que no se mencionaba en la citada póliza, como tampoco se mencionaba en ella la promoción a la que pertenecía la vivienda comprada por los demandantes; (iv) que para eximirle de responsabilidad como avalista colectivo no era óbice el hecho de que hubiera expedido avales individuales a favor de otros compradores; (v) que tampoco podía declarársele responsable como receptor del único anticipo ingresado en la cuenta de BP indicada en el contrato (52.882,90 euros), toda vez que no pudo controlar ese pago al no hacerse por los compradores sino por una sociedad mercantil (Costablanca); y (vi) que tampoco procedía el pago de los intereses, además de por su falta de responsabilidad, por la existencia de retraso desleal, y que, para el caso de que se declarase la responsabilidad de BP, no procedía fijar el comienzo del devengo en la fecha de cada pago, al existir jurisprudencia según la cual debía fijarse en la fecha del requerimiento de pago a la avalista.

4. La sentencia de primera instancia absolvió a Sabadell, con imposición a los demandantes de las costas causadas a esta entidad, y estimó íntegramente la demanda respecto de BP, al que condenó a pagar el total anticipado (155.827 euros) más los intereses legales de los anticipos desde cada pago y las costas causadas a los demandantes.

Con respecto a BP (ya BS), en síntesis, razonó lo siguiente: (i) BP debía responder frente a los demandantes como avalista colectivo en ausencia de avales individuales conforme a la doctrina jurisprudencial sobre la suficiencia de las garantías colectivas, según la cual, la responsabilidad del avalista no dependía de que las cantidades anticipadas se ingresaran en una cuenta de la promotora, todo ello al constar probada la existencia "de una cuenta de avales desde 2004 y de una Póliza de Contraavales" por la que BP garantizaba la obligación de la promotora de devolver a los compradores de viviendas de la promoción DIRECCION001 de Orihuela las cantidades anticipadas por ellos a cuenta del precio de sus viviendas y sus intereses, así como que las cantidades reclamadas en este litigio tenían correspondencia en el contrato, que la vivienda se compró con una finalidad residencial, que la promotora incumplió su obligación de entregarla y, en fin, que BP debió conocer la existencia del contrato y las entregas a cuenta por su relación con la promotora, pudiéndose presumir que también conoció la relación de esta con la intermediaria Costablanca "a la vista de las innumerables remesas de efectos para su compensación"; y (ii) procedía condenar también al pago de los intereses de las cantidades anticipadas, devengados desde cada entrega a cuenta tal y como se pidió en la demanda de conformidad con la jurisprudencia de esta sala.

5. Contra dicha sentencia recurrió en apelación únicamente BP (BS), alegando, en síntesis: (i) que la Ley 57/1968 no era aplicable por no haber probado los demandantes la finalidad residencial de la compraventa; (ii) que en cualquier caso no debía responder, ni como avalista colectivo por el carácter genérico de la póliza, no referida a la concreta promoción a la que pertenecía la vivienda comprada por los demandantes y que además estaría caducada conforme a la Ley 20/2015 por el transcurso de dos años desde el incumplimiento de la promotora, ni como receptor del único anticipo ingresado en dicha entidad, ya que los pagos se hacían mediante una "complicada estructura de intermediarios" que imposibilitaba su control; y (iii) que no procedía el pago de intereses por las razones expuestas en la contestación.

Los compradores se opusieron al recurso de apelación solicitando su inadmisión, y en todo caso su desestimación, y la confirmación de la sentencia apelada, argumentando, en lo que ahora interesa: (i) que la Ley 57/1968 sí era aplicable por tratarse de una sola vivienda comprada con una finalidad residencial; (ii) que el banco debía responder como receptor del anticipo ingresado en la cuenta de la promotora abierta en dicha entidad, por ser especial y estar indicada en el contrato; (iii) que además debía responder como avalista, dada la suficiencia de la línea de avales en virtud de la cual avaló a otros compradores de la misma promoción y, además, porque conforme a la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968, "pudo -y debió-" supervisar el contrato y conocer su existencia así como los pagos a cuenta objeto de reclamación; (iv) que el aval no estaba caducado; y (v) que procedía la imposición de los intereses legales desde la fecha de cada entrega a cuenta, sin que concurriera retraso desleal en el ejercicio de la acción.

6. La sentencia de segunda instancia, desestimando el recurso de apelación, confirmó íntegramente la sentencia apelada con imposición de costas al banco apelante.

Sus razones son las siguientes: (i) el recurso de apelación es admisible; (ii) no procede declarar la caducidad del aval conforme a la Ley 20/2015 por no ser aplicable esta norma con carácter retroactivo; (iii) la Ley 57/1968 sí es aplicable al caso porque el banco apelante, al que le incumbía la carga de la prueba, no ha probado que la compraventa no tuviera finalidad

residencial; (iv) el banco apelante es avalista colectivo de la promotora San José, dado que "firmó una póliza de aval colectivo" y entregó avales individuales a otros compradores de viviendas de la misma promoción (docs. 27 a 30 de la demanda); (v) el banco debe responder como avalista colectivo en virtud de la suficiencia de dicha póliza colectiva en ausencia de certificados individuales, la realidad de las entregas a cuenta por los importes reclamados y su correspondencia en el contrato, y que la responsabilidad del avalista no depende de que las cantidades anticipadas se ingresen en una cuenta especial, no siendo tampoco óbice para declarar la responsabilidad de la entidad avalista que los pagos a la promotora se hicieran por intermediarios; y (vi) procede condenar al pago de los intereses legales de las cantidades anticipadas desde la fecha de cada pago por ser conforme con la jurisprudencia y no concurrir retraso desleal.

7. Contra esta última sentencia el banco apelante ha interpuesto recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en tres motivos cuyo común denominador es que la recurrente niega su responsabilidad como avalista colectivo (razón por la que van a ser examinados conjuntamente) desde distintas perspectivas. Así, en el motivo primero se aduce la improcedencia de dicha condena porque el carácter genérico de la póliza impidió generar en los demandantes la confianza de que la devolución de sus anticipos estaba garantizada; en el motivo segundo se argumenta la improcedencia de dicha condena por no haber podido controlar los pagos al no hacerse estos por los compradores sino por intermediarias; y en el motivo tercero se niega dicha responsabilidad respecto de las cantidades reclamadas que no se ingresaron en dicha entidad.

8. Los compradores recurridos han solicitado la desestimación del recurso con imposición de costas a la parte recurrente.

Segundo.

El motivo primero se funda en infracción del art. 1.1 de la Ley 57/1968 y lo que se alega, en síntesis, es que la sentencia recurrida ha condenado al banco como avalista colectivo sin tener en cuenta que, según la jurisprudencia, la responsabilidad de la avalista colectiva se funda en haber generado en el comprador la confianza de que su devolución estaba garantizada, confianza derivada de que se mencione la Ley 57/1968 en el contrato de compraventa o en la póliza colectiva, de que esta se concierte expresamente para una determinada promoción y de que se entregue al comprador una copia de la póliza, presupuestos que, según el banco recurrente, no concurren en este caso.

El motivo segundo se funda también en infracción del art. 1.1 de la Ley 57/1968 y lo que se alega, en síntesis, es que la sentencia recurrida se opone a la jurisprudencia que exime de responsabilidad al avalista cuando no ha podido controlar los pagos, circunstancia que según la recurrente concurre en este caso porque todos los anticipos se abonaron por "terceros intermediarios", además de que los pagos hechos por los compradores a Iberian y por esta entidad a Costablanca no tienen correspondencia en el contrato de compraventa, tampoco tienen esa correspondencia los pagos hechos por Costablanca a la promotora, parte de los anticipos se hicieron antes de la firma del contrato y, en fin, se prescindió en todos los casos de la cuenta de BP indicada en el contrato.

El motivo tercero se funda igualmente en infracción del art. 1.1. de la citada ley y lo que se alega, en síntesis, es que la sentencia recurrida se opone a la jurisprudencia que, según la recurrente, viene reiterando que la responsabilidad de las entidades avalistas se limita "a las cantidades depositadas en la propia entidad".

La parte recurrida se ha opuesto conjuntamente a los tres motivos. Alega, en síntesis: (i) que la recurrente soslaya que sí se entregó a los compradores copia de la póliza colectiva, razón por la cual se aportó con la demanda, además de que su entrega era un hecho que BP (BS) no había controvertido en las instancias, y que el planteamiento de la avalista también omite que con cargo a la póliza colectiva se expidieron avales individuales para otros compradores de viviendas de la misma promoción, razones todas ellas por las que sí se generó en los demandantes la confianza de que la devolución de sus anticipos estaba garantizada por dicha póliza colectiva; y (ii) que en todo caso el planteamiento de la recurrente prescinde de la actual jurisprudencia según la cual la responsabilidad de la avalista no depende de que las cantidades anticipadas se ingresen en una cuenta de la promotora.

Tercero.

Síguenos en...



Como quiera que ya no se cuestiona la aplicación al caso de la Ley 57/1968, procede recordar que es jurisprudencia tan reiterada que huelga la cita de sentencias concretas, que la responsabilidad del avalista de la Ley 57/1968, aunque se trate de un aval colectivo, deriva del propio aval, y que su efectividad a la hora de responder frente a los compradores de la totalidad de los anticipos más sus intereses, sin límites cuantitativos y tal y como lo haría el promotor avalado, solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda, al no depender dicha responsabilidad de que los anticipos se ingresaran o no en una cuenta de la promotora abierta en dicha avalista o en otra entidad ni del carácter de dicha cuenta.

No obstante, en ocasiones esta sala ha exonerado de responsabilidad a la entidad avalista colectiva por no darse ninguna de las circunstancias contempladas por la jurisprudencia. Así lo han considerado las sentencias 1/2020, de 8 de enero, 429/2022, de 30 de mayo, 584/2022, de 26 de julio, 685/2023, de 8 de mayo, y 1156/2023, de 17 de julio, todas ellas dictadas en relación con otra póliza de línea de avales distinta de la póliza objeto de este litigio y suscrita con fecha 15 de diciembre de 2006 con la promotora "Promociones Eurohouse 2010 S.L." (PE) no por Banco Pastor S.A. sino por la entidad que luego la absorbió (Banco Popular Español, S.A.), tras razonar la primera de dichas sentencias, en lo que ahora interesa, que "la responsabilidad de la entidad avalista con base en los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968, cuando no haya entregado certificados individuales a los compradores, se funda en haber generado en estos la confianza de que la devolución de sus anticipos estaba garantizada, confianza derivada de la mención de la propia Ley 57/1968 en los contratos de compraventa o en la póliza colectiva, de la concertación de la línea de avales expresamente para una determinada promoción o, en fin, de la entrega a los compradores de una copia de la póliza". En aplicación de esta doctrina las referidas sentencias exoneraron a Banco Popular ponderando que en los contratos, firmados en representación de los compradores por la apoderada de un despacho de abogados con forma de sociedad limitada, no se hizo referencia a la Ley 57/1968 ni a la garantía de devolución de los anticipos, que dicha ley tampoco fue mencionada en la línea de avales, que la cuenta identificada en los contratos para hacer los pagos no se calificaba de especial ni en ella se ingresaron los anticipos, y que la línea de avales no se concertó para una concreta promoción de las muchas que promovía PE.

También sigue esta jurisprudencia la sentencia 792/2022, de 18 de noviembre, dictada en relación con otras pólizas de línea de avales (en concreto, suscritas por Banco Pastor S.A. y por Banco de Andalucía S.A.) distintas tanto de la que fue objeto de las anteriores sentencias como de la línea de avales objeto de este litigio. Esa sentencia 792/2022 exoneró de responsabilidad a Banco Popular, como sucesora de Banco Pastor y Banco de Andalucía, razonando, en lo que ahora interesa, que lo determinante para eximirla de responsabilidad como avalista colectiva era que las pólizas fueron posteriores a los anticipos, que se concertaron no para la concreta promoción a la que pertenecían las viviendas compradas sino para diferentes promociones de la misma promotora y que no constaba probado que dichas pólizas hubieran servido para expedir avales individuales a favor de otros compradores de viviendas de la misma promoción.

De esta jurisprudencia no se aparta la sentencia 1154/2023, de 17 de julio, pues si declaró responsable a la avalista colectiva BP con base en la misma línea de avales suscrita con PE el 15 de diciembre de 2006 fue porque BP ya no discutió en casación la efectividad de dicha línea de avales.

Cuarto.

Partiendo del debido respeto a los hechos probados y de los concretos términos en que la recurrente plantea la controversia en casación, la jurisprudencia aplicable, como en el caso de la sentencia 1154/2023, no es la fijada a partir de la sentencia 1/2020 con relación a pólizas genéricas, sino la que con carácter general viene reconociendo la responsabilidad del avalista, aunque sea colectivo, con tal de que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda. Esta conclusión se funda en que en ambas instancias se ha declarado probado que con anterioridad a la reserva y a la firma del contrato de compraventa BP suscribió con San José una línea de avales en garantía de las cantidades que entregarán a cuenta del precio de sus viviendas los compradores de dicha promoción, y el banco demandado-recurrente no ha impugnado tal declaración de hechos probados mediante recurso extraordinario por infracción procesal.

Síguenos en...



Así, en el fundamento de derecho tercero de la sentencia de primera instancia, bajo el epígrafe "Premisas de hecho declaradas probadas", el apdo. V declara como hecho probado que BP tenía concedidos cinco préstamos hipotecarios a San José "así como una Cuenta de Avaless desde 2004 y una Póliza de Contraavales" y que dicho banco "garantizó mediante una línea de avales las cantidades entregadas a cuenta durante la construcción por los compradores de los inmuebles en la promoción DIRECCION001 de ORIHUELA llevada a cabo por SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., si bien no entregó en todos los casos aval individual", constando que sí los entregó en los tres casos que refieren los docs. 27, 28 y 29 de la demanda.

Por su parte, la sentencia recurrida, en su fundamento de derecho quinto, también considera hechos probados integrantes de su base fáctica que San José "firmó una póliza de aval colectivo" con BP y que dicha garantía permitió que se entregaran avales individuales a otros compradores de viviendas de la promoción a la que pertenece la vivienda objeto de este litigio, de modo que el motivo primero del recurso ha de ser desestimado.

La desestimación del motivo primero comporta la desestimación de los otros dos, cuyo planteamiento, como alega la parte recurrida, es contrario a la doctrina jurisprudencial antes expuesta sobre la responsabilidad de las entidades avalistas de la Ley 57/1968. En este sentido basta decir que a la existencia de una garantía colectiva otorgada por BP para esta concreta promoción, cuya suficiencia y efectividad, por las razones antedichas, no cabe cuestionar, se une que todos los anticipos reclamados en este litigio tenían exacta correspondencia en el documento de reserva (los 155.827 euros del principal coinciden con la suma de los cuatro primeros pagos previstos en dicho documento), y que el promotor incumplió su obligación de entregar la vivienda. Estos presupuestos son suficientes, según la jurisprudencia, para declarar la responsabilidad del avalista por lo ya razonado de que no depende de que los anticipos se ingresaran o no en una cuenta de la promotora abierta en dicha avalista o en otra entidad ni del carácter de dicha cuenta, y porque tampoco es relevante, cuando de avalista se trata, que los pagos a la promotora no se hicieran directamente por los compradores sino por terceros intermediarios, ya que, como ha declarado la reciente sentencia 1/2024, de 8 de enero, dictada en casos como este en que los pagos a la promotora se hicieron por medio sociedades mercantiles intermediarias, esta circunstancia, en la medida que puede impedir controlar los pagos, solo es relevante cuando se exige responsabilidad a la entidad de crédito con base en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968.

Quinto.

Conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC, procede imponer las costas a la parte recurrente, que conforme a la d. adicional 15.ª 9 LOPJ perderá el depósito constituido.

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 de casación interpuesto por la codemandada Banco Santander S.A. contra la sentencia dictada el 20 de mayo de 2020 por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante en el recurso de apelación n.º 569/2019.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- E imponer las costas a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido.

Líbrense 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).

Síguenos en...

