

La responsabilidad de los bancos en el pago de cantidades anticipadas por compradores de viviendas en construcción

El **Tribunal Supremo** en **Sentencia** del 12 de abril de 2.024 declara la responsabilidad de las entidades bancarias por no haberse asegurado de que el importe del descuento de las letras se haya ingresado en una cuenta especial abierta por el promotor y debidamente garantizada; cuando el comprador que ha pagado cantidades anticipadas mediante la aceptación y pago de efectos cambiarios.

En su decisión, la sala **reconsidera la jurisprudencia previa** y concluye que las entidades de crédito no son terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor en estos casos. Más bien, **tienen la responsabilidad legal** de colaborar activamente para asegurarse de que el promotor cumpla con las obligaciones legales para proteger al comprador, como recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada; siempre que la entidad bancaria conociera o pudiera conocer que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción y no exigía al promotor la apertura de una cuenta especial separada y debidamente garantizada.

Así, en el presente asunto, a diferencia de otras sentencias que tratan asuntos parecidos, no se ejercita una acción cambiaria por el tenedor de la letra de cambio contra el aceptante, en la que lo relevante sea determinar qué excepciones cambiarias pueden ser opuestas por el aceptante frente a ese tenedor. En este supuesto los compradores que han anticipado cantidades en la compra de su vivienda han ejercitado una acción de responsabilidad contra el banco en que la promotora tenía abierta una cuenta en la que se ingresaron las cantidades derivadas del descuento de las letras de cambio libradas para el pago de las cantidades anticipadas en la compraventa de vivienda, con base en el artículo 1.2º de la Ley 57/1968.

En el presente asunto se trata de una acción ejercitada por el comprador con base del referido precepto legal sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. No se trata, por tanto, **de valorar la posición del banco como tercero tenedor de la letra respecto de la excepción basada en el incumplimiento del promotor**, sino de decidir si el comprador que ha pagado las cantidades anticipadas mediante la aceptación y pago de efectos cambiarios puede **exigir responsabilidad a la entidad bancaria por no haberse asegurado de que el importe** del descuento de

las letras se haya ingresado en una cuenta especial abierta por el promotor y debidamente garantizada.

El citado artículo 1.2º de la citada Ley 57/1968 establece como condición para que el promotor pueda percibir de los compradores cantidades anticipadas en la venta de viviendas destinadas a residencia, la siguiente: Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

Esta sala, a partir de la citada sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, confirmada en las sentencias 636/2017, de 23 de noviembre, 24/2021, de 25 de enero, 574/2021, de 26 de julio, 36/2023, de 17 de enero, 1127/2023, de 10 de julio, 3/2024, de 8 de enero, y 132/2024, de 5 de febrero, ha basado en esta norma la existencia de un deber de vigilancia o control que pesa sobre el banco receptor de los anticipos, y cuyo incumplimiento genera responsabilidad. El banco debe asegurarse de que los anticipos percibidos por el promotor en la compraventa de viviendas se ingresan en la cuenta especial abierta por este y que, respecto de esta cuenta, el promotor ha contratado las garantías que le exige la ley (aval o seguro de caución). En caso de incumplir este deber, la entidad financiera incurre en responsabilidad. En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad.

Además, La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación amplió en su Disposición Adicional Primera el objeto de la garantía exigida por la Ley 57/1968. De acuerdo con esa norma, el objeto de la garantía establecida en la Ley 57/1968 no son ya solo las entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, sino que se extiende a las cantidades entregadas en efectivo o «mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

Esta responsabilidad legal se funda en que las entidades de crédito en cuyas cuentas se ingresan cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente para asegurarse de que el promotor-vendedor cumple las obligaciones legales establecidas para proteger al comprador (**recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada**), de modo que basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que «supo o tuvo que saber», según dijo literalmente la citada STS 733/2015) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada.

A mayor abundamiento, de sede tener en cuenta que al celebrar el contrato de descuento, es práctica habitual de las entidades financieras indagar sobre el origen de los créditos cuyo pago se articula a través de las letras de cambio descontadas, y la actividad a que se dedica el cliente con el que celebra el contrato de descuento, lo que le permite conocer, si emplea la diligencia debida, que las letras descontadas documentan el pago de cantidades anticipadas en la venta de viviendas. **Y el modelo de conducta al que se debe acomodar el banco no es el del buen padre de familia, sino el más exigente de comerciante experto que ejerce normalmente actividades de financiación. Por lo que la entidad bancaria es responsable por el pago de cantidades anticipadas por compradores de viviendas en construcción por no haberse asegurado de que el importe del descuento de las letras se haya ingresado en una cuenta especial abierta por el promotor y debidamente garantizada.**

STS 492/2024, de 12 de abril:

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b1576d80675bc8c6a0a8778d75e36f0d/20240418>