

Responsabilidad de la entidad bancaria cuando el promotor/cooperativa no ha suscrito las garantías de la Ley 57/1968

NOS DETENEMOS EN EL ESTUDIO de la sentencia 426/2015 del Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo, dictada en fecha 16 de enero de 2015, suscitando una cuestión de actualidad como resulta la responsabilidad de las entidades bancarias cuando no se han suscrito por el promotor o cooperativa las garantías de la Ley 57/1968. Analizamos exclusivamente los aspectos suscitados en el procedimiento que se refieren a la responsabilidad de las entidades bancarias, según lo predicado por la Ley 57/1968.

Como se conoce, dicha Ley 57/1968 impone, de manera obligatoria, la suscripción por parte de las promotoras o cooperativas de vivienda de unas garantías mediante las que se aseguren las cantidades entregadas por los compradores o aportadas a la cooperativa, en caso de que las viviendas no sean entregadas a sus adquirentes.

Como indicamos, la suscripción de dichas garantías, bien en forma de aval, bien en forma de seguro, se impone a los promotores o cooperativas de viviendas en los supuestos en que los adquirentes entregan cantidades de manera anticipada, bien a cuenta del precio final de la vivienda, bien mediante aportaciones a la cooperativa. Igualmente se impone legalmente la obligación de la apertura de una cuenta especial por las entidades bancarias que pa-

ra poder recibir cantidades de los adquirentes deberán velar por que dichas garantías se hayan suscrito. En concreto, señala el artículo 1 de la Ley 57/1968: *“Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes: (...) Segunda.- 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.”*

En el caso que nos ocupa, se ejercitó acción acumulada por 27 cooperativistas, que no eran beneficiarios de garantía alguna de las impuestas por la Ley 57/68 por no haber sido las mismas suscritas por la cooperativa de viviendas, contra la referi-

da sociedad cooperativa y además contra dos entidades bancarias: la primera, aquella con la que se había suscrito el crédito promotor con hipoteca sobre la finca; y, la segunda, la entidad en que se abrieron las cuentas especiales en que se habían ido depositando las aportaciones de los socios cooperativistas a la cooperativa. Solicitaron los actores que se declarase la imposibilidad de la cooperativa de cumplir con su fin social y se declarase la responsabilidad solidaria de las tres entidades demandadas. Sustentaron la acción en dos argumentos principales:

- i) El incumplimiento de la cooperativa al haber fracasado el proyecto cooperativista y no haber sido entregadas las viviendas.
- ii) La actuación de las entidades bancarias, que no velaron por que se suscribiesen las garantías predicadas por la Ley.

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LAS ENTIDADES BANCARIAS

La demanda recayó en el Juzgado Mercantil nº 1 de Burgos (Juzgado de lo mercantil por ser estos los competentes para resolver de la acción ejercitada contra la cooperativa) y, tras los trámites procedimentales de rigor, se dictó sentencia de primera instancia, de fecha 5 de marzo de 2013, por la que se estimaba la acción en su integridad, condenando solidariamente a la

cooperativa de viviendas y a las dos entidades bancarias al reintegro de las cantidades, con imposición de las costas a las demandadas.

Deteniéndonos en la cuestión de interés, declarado el incumplimiento de la cooperativa (acción más sencilla), el Juzgado de Instancia considera que existe una responsabilidad solidaria de las entidades bancarias por el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1.2. de la Ley 57/68, artículo transcrito anteriormente.

La entidad bancaria con la que se había suscrito el crédito promotor interpuso recurso de apelación, al que se opusieron los demandantes, resolviendo el mismo la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Burgos (recurso 2336/2013), mediante sentencia de fecha 9 de septiembre

de 2013, por la que se confirma la sentencia de instancia y, por tanto, la condena solidaria a la cooperativa y a las entidades bancarias. No se formuló recurso por la entidad bancaria que tenía abiertas las cuentas especiales de la cooperativa.

Por parte de la entidad bancaria con la que se había suscrito el crédito promotor con hipoteca se interpuso recurso de casación, resuelto mediante la sentencia cuyo análisis nos ocupa, y que se refiere a los siguientes extremos:

- I) El recurso de casación se plantea por interés casacional, al vulnerarse el artículo 1 de la Ley 57/68.
- II) El Tribunal Supremo ya ha resuelto, a través de sentencias de 11 de abril de 2013 y 19 de julio de 2013, que la suscripción de las garantías constituye un elemento

esencial del contrato y que dicha obligación recae en primer término sobre el promotor o cooperativa.

- III) La entidad bancaria con la que se contrató el crédito promotor con hipoteca no abrió las cuentas especiales y no recibió las aportaciones de los socios cooperativistas, por lo que no recaía sobre ella la obligación del artículo 1.2 de la Ley 57/68 de velar por la suscripción de las garantías para poder abrir la cuenta especial y recibir las aportaciones de los socios de la cooperativa.
- IV) Se mantiene la condena a la entidad bancaria que recibió mediante ingreso en su cuenta especial las aportaciones de los cooperativistas, y que no recurrió dicho pronunciamiento. ◻

CONCLUSIÓN

La cuestión que resulta de interés es la resuelta por el Juzgado de Primera Instancia y la Sección de la Audiencia Provincial de Burgos, en relación con la responsabilidad, de conformidad con el artículo 1.2. de la Ley 57/68 de las entidades bancarias que abran las cuentas especiales para aportación de las cantidades por los adquirentes de vivienda sobre plano. Para que dichas entidades aperturen cuentas especiales y reciban en las mismas las aportaciones de compradores sobre plano o cooperativas, es obligatorio que se hayan suscrito las garantías predicadas por la Ley 57/68. En caso de que dichas garantías no hayan sido suscritas, responderá de ello la entidad bancaria, como si del garante se tratase.

La sentencia del Pleno del Tribunal Supremo aporta orden, estableciendo que dicha obligación de velar por la suscripción de las garantías de la Ley 57/68 sólo recae sobre la entidad bancaria en que se realicen las aportaciones por los socios cooperativistas o compradores de vivienda sobre plano, pero no sobre cualquier entidad bancaria relacionada con la promoción; por ejemplo, no atañe a la entidad bancaria con la que se suscribe el crédito promotor con hipoteca.