



Roj: **STS 1949/2024 - ECLI:ES:TS:2024:1949**

Id Cendoj: **28079110012024100507**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/04/2024**

Nº de Recurso: **4632/2019**

Nº de Resolución: **498/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 498/2024

Fecha de sentencia: 15/04/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4632/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/04/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, sección 8.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: CVS

Nota:

CASACIÓN núm.: 4632/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 498/2024

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 15 de abril de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por los demandantes D. Marcos y D.^a Estibaliz, representados por el procurador D. Jorge Deleito García bajo la dirección letrada de D. Santiago Dupuy de Lome Manglano, contra la sentencia dictada el 24 de junio de 2019 por la sección 8.^a de la Audiencia Provincial



de Madrid en el recurso de apelación n.º 854/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1258/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 99 de Madrid sobre restitución de aportaciones para una cooperativa de viviendas. Ha sido parte recurrida la demandada Caixabank S.A., representada por el procurador D. Miguel Ángel Montero Reiter bajo la dirección letrada de D. Ignacio Benejam Peretó

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 21 de diciembre de 2016 se presentó demanda interpuesta por D. Marcos y D.ª Estibaliz contra Caixabank S.A. solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"PRIMERO.- DECLARE que Caixabank, S.A., con CIF A- 08.663.619, incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/68, en relación a las cantidades abonadas por los actores a la cooperativa de viviendas "Los Lagos del Este, S. Coop. Mad".

"SEGUNDO.- CONDENE a Caixabank, S.A., con CIF A- 08.663.619, a pagar a los demandantes:

"2.1.- en concepto de la indemnización que hubiera percibido si hubiera existido la garantía que la Ley 57/68, esto es, en concepto de aportaciones que realizó a la promotora más los intereses legales de cada una de ellas devengados desde su pago y hasta la fecha de requerimiento de pago a la demandada -13 de julio de 2016-, la cantidad de 12.223,68 euros, según el detalle que viene explicado en la liquidación de intereses aportada como DOCUMENTO N.º 23.

"2.2.- Los intereses establecidos en el art. 1.108 CC., calculados sobre los anteriores importes, y que se devenguen desde la fecha 14 de julio de 2016 hasta la fecha de la sentencia.

"2.3.- Los intereses previstos en el art. 576 LEC, calculados sobre los importes detallados en el punto primero del presente suplico, y que se devenguen desde la fecha de la sentencia y hasta el completo pago de la condena.

"3.- Condene a Caixabank, S.A., con CIF A- 08.663.619, a cargar con las costas de la presente litis".

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 99 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 1258/2016 de juicio ordinario, y emplazada la entidad demandada, esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación con imposición de costas a los demandantes.

TERCERO.- Celebrada la audiencia previa, como la única prueba fuese la documental, el magistrado-juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 30 de mayo de 2018 con el siguiente fallo:

"Que estimando la demanda interpuesta a instancia de DON Marcos Y DOÑA Estibaliz contra la mercantil CAIXABANK, S.A., condeno a la entidad demandada al pago de la cantidad de 12.223,68 euros, así como los intereses de demora establecidos en el fundamento de derecho tercero. Ello con expresa imposición a la entidad demandada al pago de las costas procesales".

CUARTO.- Interpuesto por la parte demandada contra dicha sentencia recurso de apelación, al que se opuso la parte demandante y que se tramitó con el n.º 854/2018 de la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó auto de 11 de enero de 2019 inadmitiendo la práctica de prueba documental y testifical en segunda instancia, y sentencia el 24 de junio de 2019 con el siguiente fallo:

"1º.- ESTIMAR EL RECURSO de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Montero Reiter, en nombre y representación de CAIXABANK, S.A., contra la sentencia número 142/2018 de 30 de Mayo de 2018 del Juzgado de Primera Instancia número 99 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario número 1258/2016.

"2º.- REVOCAR la sentencia, dictando otra por la que

"DESESTIMANDO la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Deleito García en nombre y representación de DON Marcos Y DOÑA Estibaliz frente a CAIXABANK, S.A., representado por el Procurador Sr. Montero Reiter, se acuerda:

"1.- No ha lugar a declarar que Caixabank, S.A. incumplió el deber de vigilancia que le impone la Ley 57/68 por su inaplicación a este supuesto.

"2.- Absolver y absolvemos a la demandada de las peticiones de condena formuladas contra ella en la demanda.

"3.- Condenar y condenamos a la parte demandante al abono de las costas procesales causadas".



QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandante-apelada interpuso recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en dos motivos con los siguientes enunciado:

"MOTIVO PRIMERO DEL RECURSO DE CASACIÓN

"A. ENCABEZAMIENTO DEL MOTIVO PRIMERO

"1. Norma infringida

"El párrafo 1º del artículo 1 de la Ley 57/68

"2. Resumen de la infracción

"La sentencia impugnada concluye que la Ley 57/68 no resulta de aplicación a aquellos contratos de los que aun habiendo (i) una vivienda por construir, (ii) anticipos a cambio de dicha vivienda, y (iii) propósito de destinar dicha vivienda a fines residenciales, esta no se entregara en régimen de propiedad.

"Lo cual infringe el párrafo 1º del artículo 1 de la Ley 57/68, que es el que establece el ámbito de aplicación de la norma, sin exigir que la vivienda se vaya a recibir en propiedad".

"MOTIVO SEGUNDO DEL RECURSO DE CASACIÓN

"A. ENCABEZAMIENTO DEL MOTIVO SEGUNDO

"1. Norma infringida

"El apartado a) de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su redacción vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, y aplicable al caso por razones temporales. En adelante, la primitiva DA 1ª de la LOE.

"2. Resumen de la infracción

"La sentencia impugnada considera que la Ley 57/68 no resulta de aplicación la promoción de viviendas (i) cuya construcción se financiara con fondos de personas físicas, (ii) a quienes se cederá su uso cuando se terminen, y (iii) para fines residenciales, si no está previsto que dichas personas vayan a recibir las viviendas en régimen de propiedad.

"Lo cual infringe el apartado a) de la primitiva DA 1ª LOE, que extiende la aplicación de la Ley 57/68 la promoción de toda clase de viviendas".

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes, el recurso fue admitido por auto de 20 de octubre de 2021, 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 12 de marzo del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de abril siguiente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente litigio los demandantes reclamaron del banco hoy recurrido, con base en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968, el reintegro de las cantidades aportadas por ellos a una cooperativa de viviendas más sus intereses desde las fechas de las respectivas entregas, centrándose la controversia en casación, a tenor de la razón decisoria de la sentencia recurrida para desestimar la demanda, en la cuestión de si dicha ley es aplicable al caso.

Para la decisión del recurso son antecedentes relevantes los siguientes:

1. Hechos probados o no discutidos:

1.1. La entidad "Los Lagos del Este S. Coop, Mad" (en adelante la cooperativa), constituida el 9 de julio de 2013 (doc. 3 de la demanda) y cuyo objeto social según el art. 2 de sus estatutos (doc. 4 de la demanda) era "procurar exclusivamente a sus socios viviendas o locales edificaciones e instalaciones complementarias así como conservar y administrar dichos bienes inmuebles y los elementos comunes", promovía la construcción de "unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores" en una parcela sita en el término municipal de Parla (denominada " NUM000 del Sector 4-Bis "Residencial DIRECCION000 "")) sobre la que la cooperativa ostentaba un derecho de superficie (doc. 13 de la demanda).



1.2. Con fecha 2 de septiembre de ese mismo año D. Marcos y D.^a Estibaliz firmaron un documento dirigido, según su encabezamiento, "al consejo rector" de la cooperativa (doc. 6 de la demanda), en el que cada uno de ellos (solicitantes "en régimen de 50%") manifestaba "estar interesado en ingresar como socio" en dicha entidad para "poder ser beneficiario/adjudicatario de una de las viviendas con sus correspondientes anejos vinculados, así como una segunda plaza de garaje".

De su contenido cabe destacar que los referidos cooperativistas:

(i) Afirmaban ser peticionarios de "una vivienda, con su plaza de garaje y trastero vinculados".

(ii) Se comprometían con la cooperativa "a realizar las aportaciones obligatorias al capital social, necesarias para adquirir la condición de socio, así como las aportaciones, provisiones de fondos, cuotas de ingreso o cualquier otra cantidad aprobada por los Órganos correspondientes, en la cuantía que corresponda...obligándose así mismo a subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria que sea obtenido por la Cooperativa para la financiación de la promoción, en la cuantía que corresponda a la vivienda y anejos que en su día se le adjudique".

(iii) Declaraban conocer y aceptar los estatutos sociales de la cooperativa, así como haber recibido con anterioridad una copia de estos, y se obligaban a cumplirlos y respetarlos.

(iv) Declaraban conocer y aceptar los acuerdos existentes entre la cooperativa y la entidad Edimed Gestión, S.L. (identificada en el citado documento como empresa adjudicataria de los derechos urbanísticos sobre la referida parcela - objeto de cesión a la cooperativa- en virtud del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Parla formalizado en escritura pública de fecha veintiocho de octubre de 2011), y conocer y aceptar el principio de acuerdo existente entre dicha adjudicataria y Caixabank S.A. (en adelante Caixabank) para la financiación de la promoción (a cuyo efecto el cooperativista manifestaba su conformidad para que la cooperativa gestionara, formalizara y cobrara el correspondiente préstamo).

(v) Declaraban en particular conocer, por haber sido informados con anterioridad:

"[...] que las viviendas y anejos vinculados que formaran parte de esta Promoción, están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del Pliego de Condiciones Técnicas para la Constitución de un Derecho de Superficie para la Construcción y Explotación de Unidades de Alojamiento Temporal para Jóvenes y Mayores, que se indican a continuación, obligándose a respetarlas y cumplirlas en su integridad:

"Que el Derecho de Superficie es por el plazo de 75 años.

"Que el solicitante se encuentra inscrito como demandante de vivienda en el Ayuntamiento de Parla y cumpla las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en cuanto a edad, nivel de ingresos, cargas familiares, empadronamiento, etc.

"Que se dedique a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales".

(vi) Manifestaban adquirir el compromiso expreso y aceptar darse de baja de la cooperativa "en caso de sobrevenirle condiciones particulares que impliquen el incumplimiento de alguno de los requisitos exigidos por Pliego de Condiciones Técnicas...".

1.3. Con el referido documento se acompañaba un anexo sobre "Precio y formas de pago" de cuyo contenido cabe destacar lo siguiente:

(i) La vivienda se identificaba como portal NUM001 , piso NUM002 , letra NUM003 , tipo VT4

(ii) Los citados socios cooperativistas aparecían identificados con su nombre y dos apellidos, bajo el epígrafe "datos personales", como cotitulares de la vivienda.

(iii) Según el apartado "Condiciones Generales", el precio total de la vivienda era de 83.000 euros más 8.300 euros de IVA, 91.300 euros en total.

(iv) Para financiar su adquisición los cooperativistas aceptaban subrogarse en una hipoteca por importe de 66.400 euros más 6.640 euros de IVA, 73.040 euros en total.

(v) El precio debía abonarse mediante una entrega inicial de 8.600 euros más 860 euros de IVA, 9.460 euros en total; un segundo pago en el momento de la entrega de llaves de 8.000 euros más 800 euros de IVA, 8.800 euros en total; y veintisiete cuotas mensuales, cada una por importe de 296,30 euros más 29,63 euros de IVA, es decir, 325,93 euros.

(vi) Según el apartado "Condiciones particulares", al haber anticipado los cooperativistas como "reserva" la cantidad de 1.363 euros más 136,30 euros de IVA, 1.499,30 euros en total, esta cantidad de la reserva debía



restarse de la prevista en el condicionado general como entrega inicial (9.460 euros en total), lo que suponía que solo debían ingresar por tal concepto de entrega inicial la cantidad de 7.960,70 euros.

1.4. Desde el 10 de octubre de 2013 al 5 de febrero de 2015 los citados cooperativistas realizaron aportaciones a la cooperativa por un total de 11.220 euros. En concreto, abonaron los 7.960,70 euros de la entrega inicial el día 10 de octubre de 2013, y desde el 7 de mayo de 2014 al 5 de febrero de 2015 pagaron diez recibos (uno por mes) por un importe de 325,93 euros cada uno, 3.259,30 euros en total.

La entrega inicial se ingresó en una cuenta corriente de la cooperativa en Caixabank abierta ese mismo año 2013 y terminada en NUM004 (doc. 19 de la demanda). Así lo acreditan el certificado emitido por la cooperativa (doc. 16 de la demanda), el justificante de la transferencia expedido por la entidad bancaria de los cooperativistas (doc. 17 de la demanda), en el que consta en el concepto "entrada inicial (Estibaliz y Marcos)" y la pág. 9 del extracto de movimientos de la cuenta de Caixabank (doc. 18 de la demanda, folio 421 de las actuaciones de la primera instancia).

Los 325,93 euros que se abonaban mensualmente a la cooperativa también se ingresaron en Caixabank, si bien cuatro de los diez recibos se ingresaron en otra cuenta terminada en NUM005 (doc. 16 de la demanda). En los justificantes expedidos por el banco de los cooperativistas se identifica como ordenante del pago a la cooperativa y se indica como concepto de cada pago "aportación a vivienda" (doc. 17 de la demanda).

No consta que la cooperativa suscribiera aval o seguro que garantizara la devolución de los anticipos.

1.5. Como la construcción no llegó ni tan siquiera a iniciarse (doc. 13 de la demanda), en junio de 2016 los cooperativistas se dieron de baja y reclamaron a la cooperativa la devolución de sus aportaciones incrementadas con los intereses legales (doc. 12 de la demanda). La cooperativa respondió días después accediendo únicamente a tramitar la baja (doc. 15 de la demanda). En julio de 2016 requirieron extrajudicialmente de pago al banco (doc. 25 de la demanda), sin recibir respuesta.

2. Al no atenderse el citado requerimiento extrajudicial de pago, a finales de diciembre de 2016 los cooperativistas formularon la demanda de este litigio contra Caixabank pidiendo se declarara su responsabilidad, conforme al art. 1.2.ª de la Ley 57/1968, por haber admitido que los demandantes ingresaran sus aportaciones en una cuenta de la cooperativa promotora sin exigir a esta la apertura de una cuenta especial debidamente garantizada y, en consecuencia, se condenara al banco a reintegrar a los demandantes las aportaciones realizadas por ellos (los referidos 11.220 euros en total) con sus intereses legales desde la fecha de su respectivo pago y hasta la fecha del citado requerimiento extrajudicial al banco (1.003,68 euros, según la liquidación de intereses aportada como doc. 23 de la demanda), más los intereses del art. 1108 CC (calculados sobre el total de 12.223,68 euros y computados desde la fecha de la reclamación extrajudicial al banco hasta la fecha de la sentencia) y los procesales del art. 576 LEC (desde la sentencia de primera instancia hasta el completo pago de la condena), así como al pago de las costas.

Argumentaban, en síntesis: (i) que el fracaso de la promoción era un "siniestro" cubierto por dicha ley, la cual reconocía derechos irrenunciables a los compradores de viviendas, en concreto el derecho a que por el promotor se garantizara la devolución de las cantidades aportadas, siendo también responsable conforme al art. 1-2.ª el banco receptor de las aportaciones en ausencia de garantías; (ii) que, en este sentido, la d. adicional primera de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, había ampliado las coberturas de la Ley 57/1968, incluyendo las viviendas construidas por cooperativas; (iii) que no existiendo duda de que "la promoción de viviendas que compraron los actores sobre plano no ha llegado a buen fin" (pág. 20 de la demanda), en ausencia de garantías el banco debía responder conforme al citado art. 1-2.ª, puesto que todas las cantidades reclamadas fueron ingresadas en dicha entidad y el banco pudo conocer los ingresos y el concepto al que respondían por su relación con la cooperativa, dado que negoció financiar la promoción y se encargó de remitir los recibos (págs. 54 y 55 de la demanda, folios 109 y 110 de las actuaciones de la primera instancia); y (iv) que además del interés legal de la Ley 57/1968, devengado por las cantidades anticipadas desde su entrega, los demandantes tenían derecho a los intereses moratorios del art. 1108 CC, calculados sobre el total de lo anticipado y los citados intereses remuneratorios.

3. El banco se opuso a la demanda, entre otras razones y por lo que ahora interesa, porque la Ley 57/1968 no era aplicable al caso. A este respecto alegaba, en síntesis: (i) que no existía contrato de compraventa alguno que hubiera sido incumplido por la cooperativa promotora, sino únicamente un documento de adhesión de los demandantes a una cooperativa que además estaba destinada a la promoción de viviendas de protección oficial, lo que conforme al art. 1 de dicha ley las excluía expresamente de su ámbito de aplicación; (ii) que, en este sentido, el hecho de que tras la reforma de 1999 la Ley 57/1968 fuera aplicable también a las viviendas promovidas por cooperativas no se traducían en que su ámbito de aplicación se extendiera a las cooperativas de protección oficial; (iii) que, además, la cooperativa no tenía derecho de propiedad sobre la parcela en la que se iban a construir las viviendas, sino un derecho de superficie que, por tanto, no permitía vender las viviendas



sino tan solo ceder su uso temporalmente en arrendamiento; (iv) que las aportaciones de los demandantes no estaban cubiertas por la ley, porque se hicieron antes incluso de que se adquiriera el derecho de superficie y se obtuviera la licencia de obras, y en una cuenta corriente ordinaria abierta por la promotora en la demandada con carácter previo a toda actividad de la promoción; y (v) que la vivienda no estaba destinada a una finalidad residencial, porque los demandantes ya eran dueños de una vivienda sita en Málaga donde tenían su domicilio cuando firmaron el documento de incorporación a la cooperativa, de forma que, al no tener "necesidades de vivienda en Parla", tampoco podían ser adjudicatarios de vivienda alguna de la referida promoción.

4. La sentencia de primera instancia dijo estimar íntegramente la demanda, si bien fijó el comienzo del devengo de los intereses moratorios del art. 1108 CC en la fecha de la demanda en lugar de computarlos desde el día siguiente a la reclamación extrajudicial al banco, como se pidió en la demanda.

En síntesis, razonó lo siguiente: (i) la Ley 57/1968 sí era aplicable al caso porque su normativa se extiende a toda clase de viviendas, incluidas las promovidas por cooperativas, porque los demandantes eran consumidores y porque su finalidad al ingresar en la cooperativa fue "adquirir una vivienda con la finalidad de establecer en la misma su domicilio habitual, sin que se advierta de modo alguno la existencia de un propósito especulativo en dicha actuación, el cual, en todo caso, habría de acreditarse por la parte demandada, que alegó dicha circunstancia en la contestación a la demanda"; y (ii) conforme a la jurisprudencia que interpreta la Ley 57/1968, acreditadas las aportaciones, su ingreso en Caixabank (doc. 16 de la demanda), la falta de garantías y el fracaso de la promoción, la entidad bancaria receptora de las aportaciones debía responder conforme al art. 1-2.ª de dicha ley, sin que fuera óbice para declarar dicha responsabilidad que no se llegaron a firmar los contratos de compraventa o que no se llegara a solicitar la licencia de obras.

5. El banco demandado recurrió en apelación pidiendo la desestimación de la demanda por algunas de las razones ya expuestas en su escrito de contestación y, además, por no estar acreditados los ingresos en dicha entidad ni, por tanto, que el banco hubiera podido controlarlos. En síntesis, alegó: (i) que la Ley 57/1968 no era aplicable al caso, fundamentalmente porque no existía un contrato de compraventa de vivienda en construcción que hubiera sido incumplido por la cooperativa promotora, ya que esta solo tenía un derecho de superficie sobre la parcela en la que se iban a construir las viviendas, las cuales estaban destinadas a su cesión temporal en régimen de arrendamiento ("además no era cualquier arrendamiento, sino que era un arrendamiento temporal y social, por reservarse para colectivos desfavorecidos", pág. 3 del escrito de interposición del recurso de apelación); (ii) que en todo caso no debía responder con base en el art. 1-2.ª de dicha ley (pág. 11 del escrito de interposición del recurso de apelación) porque resultaba imposible verificar el destino del primer pago por importe de 7.960,70 euros, "pues no se hace mención a compra alguna" en el concepto de la transferencia, y en cuanto a los pagos mensuales por importe de 325,93 euros cada uno, porque no existía prueba de haber sido realizados, toda vez que el doc. 18 de la demanda no reflejaba ningún ingreso por ese importe "ni en las fechas de los recibos ni en fechas similares"; y (iii) que era improcedente fijar el comienzo del devengo del interés legal en la fecha de las entregas a cuenta, pues en todo caso dichos intereses debían computarse desde la fecha del requerimiento extrajudicial al banco (págs.12 y ss. del escrito de interposición del recurso de apelación).

Los demandantes se opusieron al recurso alegando, en síntesis y en lo que ahora interesa: (i) que la inexistencia de contrato de compraventa no era obstáculo para que no se aplicara la Ley 57/1968 al caso, porque de su propio tenor resultaba que esta no protegía únicamente al comprador sino, como resulta del uso de las expresiones "cedente" y "cesionario", a todo adquirente de una vivienda destinada a una finalidad residencial "en sus múltiples modalidades" (citaba y extractaba la SAP Madrid, 9.ª, de 31 de octubre de 2013, y la sentencia de esta sala 469/2016, de 12 de julio); (ii) que, además, en este caso no era cierto que las viviendas promovidas por la cooperativa estuvieran destinadas a su arrendamiento, pues lo que tenía la cooperativa era un derecho de superficie que le otorgaba "la propiedad temporal de la construcción" durante 75 años, estando facultada para transmitir ese mismo derecho a los cooperativistas por ser un derecho transmisible; (iii) que buena prueba de que no se trataba de un arrendamiento era que en el contrato de adhesión se pactó un valor de la vivienda litigiosa de 91.300 euros y una subrogación en una hipoteca por importe de 73.040 euros, cantidades que nadie abonaría por un arrendamiento; (iv) que no existía prueba de que la vivienda fuera a destinarse a una finalidad no residencial, por lo que debía presumirse que iba a destinarse a residencia, sobre todo porque esa fue la voluntad que manifestaron los cooperativistas-demandantes en el documento de adhesión (doc. 6 de la demanda); (v) que era irrelevante que las aportaciones fueran anteriores a la obtención de la licencia de obras o que se ingresaran en una cuenta no especial; (vi) que existía prueba documental de que todas las aportaciones se ingresaron en Caixabank (así resultaba del certificado expedido por la cooperativa como doc. 16 de la demanda), incluyendo las que se hicieron mediante recibos mensuales que, si no aparecían en el extracto de la cuenta aportada como doc. 18 de la demanda, era solo debido "a que en el mismo no aparecen desglosadas las remesas de recibos que remitía la demandada a los cooperativistas", aunque "en las mismas fechas en que se realizaron los abonos de los recibos en la cuenta de la actora constan que desde la entidad demandada



se remitieron las mencionadas remesas para el abono de las entregas a cuenta por los cooperativistas" (pág. 28 del escrito de oposición al recurso de apelación); y (vii) que la alegación del banco sobre intereses era una cuestión nueva en apelación, que por tanto debía inadmitirse por vulnerar el art. 456.1 LEC y, en todo caso, desestimarse, al ser los intereses de la Ley 57/1968 remuneratorios y no moratorios.

6. La sentencia de segunda instancia, estimando el recurso del banco, desestimó la demanda por considerar que la Ley 57/1968 no era aplicable al caso. Por tanto, no examinó las demás cuestiones planteadas por el banco en su recurso de apelación.

Sus razones son las siguientes: (i) de la interpretación conjunta del art. 1 de la Ley 57/1968 y de la exposición de motivos de esta norma cabe colegir que "las cantidades entregadas a cuenta garantizadas por la Ley son las que aportan los adquirentes de viviendas en construcción, sin que en el término "adquirente" pueda quedar incluido todo aquel que no va a pagar un precio para hacer suya la vivienda y destinarla a domicilio o residencia habitual, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial"; (ii) aunque por el uso del término "cesionario" pudiera parecer que la ley se extiende a los que ostentan un título distinto al de mero comprador, lo cierto es que solo ampara las entregas a cuenta "para adquirir la vivienda", siendo esta interpretación y no otra la que resulta de la SAP Madrid, 9.ª, de 31 de octubre de 2013; y (iii) en este caso, los documentos contractuales acreditan que los demandantes sabían que la cooperativa promovía viviendas que no estaban destinadas a ser adquiridas en propiedad por los cooperativistas, sino que su destino era la cesión temporal de su uso en régimen de arrendamiento siempre que los destinatarios fueran jóvenes o mayores que cumplieran los requisitos establecidos en el pliego de condiciones del contrato público municipal para la constitución del derecho de superficie ("el derecho de superficie concedido se refiere a la facultad de construir en suelo ajeno y aunque adquiere la explotación de lo construido por el plazo que dura el derecho, lo es siempre dentro de las condiciones que el Ayuntamiento estableció, y por tanto, no era para la construcción de viviendas que pudiera vender o adjudicar a los cooperativistas, por estar dispuesto que se destinaran a alojamiento temporal de jóvenes y mayores").

7. Contra dicha sentencia los demandantes-apelados interpusieron recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, articulado en dos motivos estrechamente relacionados entre sí en los que, en síntesis, se defiende que la Ley 57/1968 es aplicable "a toda clase de viviendas" y, por tanto, aunque la vivienda litigiosa no estuviera destinada a ser entregada a los demandantes en propiedad. Terminan solicitando que se case la sentencia recurrida y se confirme la de primera instancia.

8. El banco ha pedido la desestimación del recurso por causas tanto de inadmisión como de fondo.

SEGUNDO.- El motivo primero se funda en infracción del art. 1-1.ª de la Ley 57/1968 y de la jurisprudencia contenida en las sentencias 780/2014, de 30 de abril, 322/2015, de 23 de septiembre, y 360/2016, de 1 de junio, y en síntesis se argumenta: (i) que según dicha doctrina jurisprudencial, la ley tiene una finalidad tuitiva y ampara a cualquier persona que anticipe cantidades a cuenta de viviendas en construcción destinadas a una finalidad residencial; y (ii) que, en consecuencia, la decisión del tribunal sentenciador de excluir su aplicación fundándose en que la vivienda no iba a ser objeto de compraventa ni que por tanto se iba a transmitir la propiedad, sino que su uso iba a cederse temporalmente en arrendamiento, supone una improcedente interpretación restrictiva de dicha doctrina jurisprudencial contraria a la referida finalidad tuitiva de la norma, toda vez que obvia que lo relevante es que la cooperativa tenía por finalidad construir viviendas que iban a destinarse a una finalidad residencial, aunque fuera accidental o circunstancial como admite la ley.

El motivo segundo se funda en infracción del apdo. a) de la d. adicional primera de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, y de la jurisprudencia contenida en las sentencias 360/2016, de 1 de junio, 582/2017, de 26 de octubre, y 161/2018, de 21 de marzo, y en su desarrollo se argumenta: (i) que a partir de la reforma de la Ley 57/1968 llevada a cabo por la citada Ley 38/1999, aquella es aplicable a toda clase de viviendas, incluso las promovidas en régimen de cooperativa; (ii) que, por tanto, no es posible excluir de su ámbito de aplicación viviendas "que cuando se terminen serán recibidas por sus financiadores para usarlas de modo temporal", pues lo esencial no era que las recibieran en propiedad sino que se destinasen a una finalidad residencial.

El banco se ha opuesto a ambos motivos alegando: (i) que el recurso en su conjunto carece de interés casacional al prescindirse en su planteamiento de los hechos probados y de la verdadera razón decisoria de la sentencia recurrida, que no niega que la Ley 57/1968 pueda aplicarse a cesionarios que no sean propietarios sino meros adquirentes del uso temporal de la vivienda, sino que lo que razona es que en este caso los demandantes en ningún caso iban a ser ni tan siquiera cesionarios de ese uso temporal; (ii) en cuanto al motivo primero, en línea con lo antes apuntado, que los recurrentes obvian que la razón decisoria de la sentencia recurrida fue que la cooperativa no promovía viviendas para sus socios, sino viviendas "que solo podían ser



explotadas como unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores, en unos términos determinados por el Ayuntamiento de Parla, en un pliego técnico de condiciones y no para los cooperativistas", por lo que en ningún caso se opone a la jurisprudencia citada como infringida, la cual no resuelve este concreto supuesto de hecho ni un supuesto siquiera similar; y (iii) en cuanto al motivo segundo, que otra vez los recurrentes prescinden de la razón decisoria de la sentencia recurrida, toda vez esta no declara que la Ley 57/1968 no sea aplicable por haberse promovido la construcción de las viviendas en régimen de cooperativa.

TERCERO.- No concurren los óbices de admisibilidad alegados por el banco, ya que según la jurisprudencia es suficiente para superar el test de admisibilidad la correcta identificación del problema jurídico planteado y una exposición adecuada que ponga de manifiesto la consistencia de las razones de fondo del recurso partiendo del respeto a los hechos probados, y estos requisitos se cumplen en el planteamiento de la cuestión jurídico-sustantiva a que se refieren ambos motivos, consistente en si procede aplicar la Ley 57/1968 a un caso como este, siendo objeto de discusión en casación la conclusión a que llega la sentencia recurrida, como juicio de valoración jurídica a partir de unos hechos probados que en lo esencial no se discuten, de que las viviendas promovidas por la cooperativa -entre ellas la que debían recibir los demandantes de este litigio- no estaban destinadas a ser entregadas en propiedad a los demandantes. En este sentido, en el escrito de interposición, en particular en el encabezamiento mismo de los motivos, se identifican con suficiente claridad y precisión tanto las normas sustantivas pertinentes que se consideran infringidas (la condición 1.ª del art. 1 de la Ley 57/1968 y la d. primera de la Ley 38/1999, respectivamente), como la jurisprudencia de esta sala que se considera vulnerada y que sustenta la modalidad de interés casacional invocado, todo ello, como se ha dicho, desde el respeto a los hechos probados relevantes para examinar la pretensión de la parte recurrente, lo que ha permitido a la entidad recurrida oponerse al recurso con pleno y cabal conocimiento de dicha cuestión jurídica.

CUARTO.- Entrando en el fondo, los dos motivos del recurso, cuyo examen conjunto es procedente, deben ser estimados por las siguientes razones:

1.ª) Es jurisprudencia reiterada que, conforme a lo dispuesto por la d. adicional primera de la Ley 38/1999 en su redacción aplicable a este caso, la Ley 57/1968 es aplicable a la promoción de toda clase de viviendas, también a las construcciones en régimen de cooperativa (p.ej. sentencias 368/2021, de 28 de mayo, 43/2021, de 2 de febrero, 689/2020, de 21 de diciembre, y 514/2020, de 7 de octubre), incluidas las de protección oficial (sentencias 173/2021, de 29 de marzo, y 469/2016, de 12 de julio, de pleno). Por esta razón, se ha considerado plenamente aplicable en beneficio de los cooperativistas de viviendas la garantía de devolución de las cantidades anticipadas establecida en el art. 1, condición 1.ª de dicha ley, como un derecho irrenunciable según el art. 7; incluso, como declaró la sentencia 540/2013, de 13 de septiembre, de pleno, para la fase inicial o embrionaria de adquisición del solar.

Este cuerpo de doctrina jurisprudencial permite rechazar los argumentos del banco de que las viviendas eran de protección oficial y que los anticipos se hicieron antes incluso de que se adquiriera el derecho de superficie y se obtuviera la licencia de obras.

2.ª) La razón decisoria de la sentencia recurrida para excluir la aplicación de dicha ley se sustenta en una valoración jurídica sobre el destino de la vivienda que esta sala no comparte, pues lo que determina la protección que dispensa la Ley 57/1968 a los cesionarios de viviendas en construcción que realicen aportaciones a cuenta del precio para sufragar su construcción es que las viviendas estén destinadas a una finalidad residencial, la cual, contrariamente a lo que concluye el tribunal sentenciador, no resulta excluida por la documentación contractual.

Así: (i) los estatutos de la cooperativa se refieren a que su fin era procurar a los socios viviendas, y del doc. 6 de la demanda resulta que los cooperativistas manifestaron desde un principio su voluntad de adherirse a la cooperativa con el fin de que se les adjudicara una concreta vivienda para dedicarla "a domicilio habitual y permanente"; (ii) las razones de la sentencia recurrida para considerar que la Ley 57/1968 no es aplicable (que las viviendas estaban destinadas a su arrendamiento a destinatarios que no tenían que ser los aquí demandantes) no se compadecen con el tenor del citado doc. 6, del que resulta que a los cooperativistas se les informó de que la promotora tenía un derecho de superficie con una duración de 75 años, lo que sin duda determinó que aceptaran el "precio" de la vivienda antes indicado, la realización de entregas a cuenta para financiar su construcción por cuantías tan importantes que no cabe vincular con el abono de una renta o alquiler (sobre lo que además nada se decía en dicha documentación) y, en fin, que se subrogaran en el préstamo con garantía hipotecaria, garantía que no podría haberse constituido si se hubiera convenido la mera cesión del uso de la futura vivienda en arrendamiento.

En definitiva, la inferencia del tribunal sentenciador sobre el derecho al que correspondían los pagos de los demandantes -arrendamiento y no un derecho real de superficie- no es coherente, pues además de que la sentencia 1110/2002, de 26 de noviembre, ya declaró que el derecho de superficie era una figura de "especial



relieve" por su "utilidad para promover la edificación sobre terrenos pertenecientes a la Administración, incluyéndole en el texto de la Ley del Suelo", tampoco es razonable pensar que los demandantes habrían asumido tales obligaciones contractuales si solo fueran a tener derecho a disfrutar la vivienda en régimen de arrendamiento, régimen que no es compatible ni con las entregas a cuenta a una cooperativa de viviendas ni con la subrogación en un préstamo hipotecario ni, en fin, con un "precio y formas de pago" de 91.300 euros, IVA incluido, o un "resto a llaves" de 8.800 euros.

Finalmente, tampoco concurren los indicios que la jurisprudencia viene ponderando para negar la finalidad residencial, pues se trataba de una única vivienda, en el propio contrato figuraba que iba a destinarse a residencia y, entre las circunstancias concurrentes, el dato aislado al que se refirió el banco en su escrito de contestación para negar la finalidad residencial de que el Sr. Marcos era propietario de otra vivienda en Málaga no es bastante para inferir que la vivienda se fuera a destinar a inversión, pues los demandantes aportaron documentación acreditativa de que vivían en régimen de arrendamiento en el año en que se adhirieron a la cooperativa y de que la vivienda de Málaga fue comprada por el Sr. Marcos y su hermano en virtud de adjudicación en procedimiento hipotecario, dato que corrobora la alegación de los cooperativistas de que la adquisición fue para que residieran los padres del Sr. Marcos tras haber perdido su residencia a resultas de una ejecución hipotecaria.

QUINTO.- La estimación del recurso de casación determina que esta sala, en funciones de instancia, examine las demás cuestiones suscitadas por el banco en apelación. En concreto, si acertó la sentencia de primera instancia al considerar que concurren en este caso los requisitos del art. 1-2.ª de dicha ley y su jurisprudencia para responsabilizar al banco como receptor de las cantidades anticipadas por los cooperativistas-demandantes a la promotora a cuenta del precio de la vivienda y, en cuanto a los intereses de la Ley 57/1968, si fue correcta la decisión de la sentencia de primera instancia de fijar el comienzo de su devengo en la fecha de cada entrega.

Con relación a la primera cuestión, basta recordar que desde la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, es jurisprudencia constante (sintetizada por la sentencia 1127/2023, de 10 de julio, y reiterada p.ej. en las recientes sentencias 3/2024, de 8 de enero, y 132/2024, de 5 de febrero) que el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 establece una responsabilidad legal específica de las entidades de crédito que no cabe confundir con la de la entidad garante (avalista o aseguradora) y que nace del incumplimiento por la entidad de crédito ("bajo su responsabilidad") de su deber de control "sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor" en la propia entidad de crédito, de modo que la efectividad de dicha responsabilidad conforme al art. 1-2.ª no depende de que la cuenta en que se ingresen las cantidades anticipadas por los compradores a cuenta del precio de su vivienda sea la especial a que se refiere la misma norma, sino únicamente de que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que "supo o tuvo que saber", según dijo literalmente la sentencia 733/2015) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción.

Sobre el comienzo del devengo del interés legal, conforme a la consolidada jurisprudencia de esta sala contenida, p.ej. y entre las más recientes, en las sentencias 130/2024, de 5 de febrero, y 1753/2023 y 1751/2023, las dos de 18 de diciembre -estas dos últimas sentencias en casos como este de aportaciones a una cooperativa de viviendas-, los intereses a que se refieren la Ley 57/1968 (art. 3) y la d. adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación en su redacción aplicable al caso se devengan desde la fecha de cada anticipo, porque se trata de intereses remuneratorios y no moratorios.

SEXTO.- La aplicación de esta doctrina jurisprudencial al caso determina la procedencia de desestimar el recurso de apelación del banco, para, en su lugar, confirmar íntegramente la sentencia de primera instancia.

1. En cuanto al principal, porque al contestar a la demanda el banco no cuestionó su condición de receptor de las aportaciones ni adujo incapacidad de control, sino que fue en apelación cuando negó dicha condición y que hubiera podido conocer y por tanto controlar los ingresos.

En todo caso, como se indicó en el resumen de antecedentes, existe prueba documental acreditativa de que todas las aportaciones reclamadas fueron ingresadas en Caixabank y de que el banco pudo conocer, y por tanto controlar, los ingresos.

Así, el certificado emitido por la cooperativa (doc. 16 de la demanda), el justificante de la transferencia expedido por la entidad bancaria de los cooperativistas (doc. 17 de la demanda) y la pág. 9 del extracto de movimientos de la cuenta de Caixabank (doc. 18 de la demanda, folio 421 de las actuaciones de la primera instancia) prueban que la entrega inicial se ingresó en la cuenta corriente de la cooperativa en Caixabank terminada en NUM004. Y que el banco pudo controlar este ingreso lo prueba que en el concepto de la transferencia se indicara "entrada inicial (Estibaliz y Marcos)", es decir, no solo el nombre y los dos apellidos de los cooperativistas sino también que se trataba de un pago a cuenta del precio de una vivienda en construcción que Caixabank estaba en disposición de vincular sin dificultad con una vivienda promovida por la cooperativa titular de la cuenta.



Por lo que se refiere a los recibos mensuales, su ingreso en Caixabank lo acredita el doc. 16 en que se fundó la sentencia de primera instancia, además de que, aunque en el extracto de movimientos de las dos cuentas (doc. 18) no aparezcan esos pagos, sí constan apuntes por ese mismo importe de 325,95 euros (folio 426 de las actuaciones de primera instancia) o por cantidades muy parecidas que cabe asociar con recibos pagados por otros cooperativistas y con la gestión integral de recibos contratada por la cooperativa con la entidad de crédito demandada. Y en cuanto a la posibilidad de controlar estos pagos, una vez se ha acreditado que los recibos se emitieron desde dicho banco por orden de la cooperativa, este dato es prueba suficiente de que Caixabank sabía que se trataba de cantidades anticipadas a cuenta del precio de una vivienda, lo que a su vez explica que el banco pagador reflejara en los justificantes de pago que entregaba a sus clientes el concepto "aportación a vivienda".

2. En cuanto a los intereses legales remuneratorios de la Ley 57/1968 (como se ha dicho, los únicos a que se contrajo la impugnación del banco en apelación), porque la fijación del comienzo del devengo en la fecha de ingreso de cada anticipo es lo que se pidió en la demanda, lo que resulta conforme con la jurisprudencia de esta sala y lo que decidió la sentencia de primera instancia que los demandantes han pedido confirmar en su totalidad, a lo que cabe añadir que según las sentencias 703/2021 y 704/2021, las dos de 18 de octubre, y 4/2023, de 10 de enero, sería correcto el fallo de la sentencia de primera instancia sobre los intereses legales del principal más intereses desde la interposición de la demanda.

SÉPTIMO.- Conforme al art. 398. 2 LEC, no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, dada su estimación.

Y conforme al art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la LEC, procede imponer a la entidad demandada-apelante las costas de la segunda instancia, dado que su recurso de apelación tenía que haber sido desestimado. Por tanto, la confirmación de la sentencia de primera instancia en su integridad incluye la imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandada.

OCTAVO.- Conforme a la d. adicional 15.ª.8 LOPJ procede devolver a la parte recurrente 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- Estimar el recurso de casación interpuesto por los demandantes D. Marcos y D.ª Estibaliz contra la sentencia dictada el 24 de junio de 2019 por la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 854/2018.

2.º - Casar la sentencia recurrida para, en su lugar, confirmar íntegramente la sentencia de primera instancia, incluidos sus pronunciamientos sobre intereses y costas.

3.º- No imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación e imponer a la entidad demandada las costas de la segunda instancia.

4.º- Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

Líbrese 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.