



Roj: **SAP M 2670/2024 - ECLI:ES:APM:2024:2670**

Id Cendoj: **28079370212024100065**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **27/02/2024**

Nº de Recurso: **314/2023**

Nº de Resolución: **73/2024**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 20, 09-06-2022 (proc. 1312/2020),  
SAP M 2670/2024**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoprimera

C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 8 - 28035

Tfno.: 914933872/73,3872

37007740

**N.I.G.:** 28.079.00.2-2020/0195473

**Recurso de Apelación 314/2023**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1312/2020

**APELANTE:** D./Dña. Valle y D./Dña. Pedro Miguel

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO

**APELADO:** CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

PROCURADOR D./Dña. IGNACIO BATLLO RIPOLL

BANCO SANTANDER SA

PROCURADOR D./Dña. BEATRIZ LOPEZ-AMOR RUANO

–  
**SENTENCIA**

**MAGISTRADOS Ilmos Sres.:**

**D. GUILLERMO RIPOLL OLAZÁBAL**

**Dña. ALMUDENA CANOVAS DEL CASTILLO PASCUAL**

**D. JOSÉ MARÍA ORTIZ AGUIRRE**

En Madrid, a veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto, en grado de apelación los autos de juicio ordinario número 1312/2020 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 20 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como Apelante-demandante: D. Pedro Miguel y Dña.



Valle y de otra, como Apelados-demandados: CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO y BANCO SANTANDER SA.

**VISTO**, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **DON GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL**

## I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

**PRIMERO.**- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Madrid, en fecha 9 de junio de 2022, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: DESESTIMAR la demanda interpuesta por la procuradora Dª. Carmen Ortiz Cornago, en nombre y representación de D. Pedro Miguel y Dª. Valle, contra CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO y BANCO DE SANTANDER SA, y en su virtud, ABSOLVER a las demandadas de los pedimentos efectuados en su contra, con imposición de costas a la parte actora."

**SEGUNDO.**- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, del que se dio traslado a la parte demandada, quién se opuso en tiempo y forma. Elevándose los autos junto con oficio ante esta Sección, para resolver el recurso.

**TERCERO.**- Por auto de esta Sección, de 30 de octubre de 2023, se admitió la práctica de la prueba documental propuesta por la parte apelada Banco Santander SA y se celebró vista pública el día 20 de febrero de 2024, con la asistencia e intervención de los letrados de las partes.

**CUARTO.**- La deliberación de este recurso se ha realizado de forma presencial.

**QUINTO.**- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- Los demandantes, D. Pedro Miguel y Dña. Valle, son dos ciudadanos británicos, que el 22 de junio de 2006 suscribieron con una sociedad **marroquí**, Property Logic Morocco SARL, un convenio para la compra y venta de un apartamento ( NUM000 ) en un complejo de viviendas a construir en una parcela del centro turístico de Saidia (Marruecos), por un precio estipulado de 2.096.111 dirhams marroquíes (iva incluido), a satisfacer, 3.000 dirhams ya abonados de reserva; el 20% del montante del precio (419.222,20 dirhams) el 5 de julio de 2006; otro 20% del precio, iva incluido, al inicio de la construcción; y el 60% restante, iva incluido, a la terminación. El plazo de entrega del inmueble se convenía aproximadamente en 21 meses a partir de la fecha de obtención del permiso de **construir**, y se señalaba en el documento como domicilio de notificaciones del vendedor uno en la localidad de Benahavis (Málaga), conteniendo el citado documento una sumisión jurisdiccional a los tribunales de Oujda (Marruecos).

La promoción inmobiliaria fracasó, y el inmueble no se entregó a los demandantes, que promueven el juicio ordinario de que dimana el presente rollo de apelación reclamando a las demandadas, Banco Santander SA y Cajamar Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito, las cantidades satisfechas para la adquisición del inmueble.

La demanda se funda esencialmente en atribuir a una sociedad española, Property Logic Investments SL la condición de promotora inmobiliaria; y aplicarle una conocida doctrina jurisprudencial que declara que: "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"

Previamente, por auto de 14 de junio de 2021, se desestimó la declinatoria por falta de jurisdicción formulada por la demandada Banco Santander SA.

La sentencia dictada por el Juzgado, cuya completa parte dispositiva se recoge en los antecedentes de esta resolución, desestima la demanda, habiendo sido recurrida en apelación por la parte actora.

**SEGUNDO.**- La controversia viene centrada, en realidad, sobre la aplicación de la Ley 57/1968, que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, a un supuesto como el litigioso.

El convenio para la compra y venta de la vivienda entre los actores y Property Logic Morocco SARL (la sociedad **marroquí**) se celebra encontrándose en vigor la redacción original de la disposición transitoria primera de la ley de ordenación de la edificación, que establecía que: "La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato

en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:"

**TERCERO.**- Que la ley aplicable a la adquisición del inmueble no es la española sino la **marroquí**, pocas dudas ofrece en opinión del tribunal. Tanto apliquemos el Convenio de Roma de 19 de junio de 1980 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, como las disposiciones del Código Civil, entonces vigentes de derecho internacional privado, la ley aplicable al contrato era la **marroquí**.

Lo que el tribunal no ve tan claro es que la ley aplicable a la compraventa del inmueble, sea contrato de compraventa, promesa de compraventa, o similar, determine la aplicación de la Ley 57/1968 y la disposición adicional primera de la ley de ordenación de la edificación.

De ahí, la comprensible insistencia de la parte demandante, y ahora apelante, en atribuir la condición de promotora a la sociedad española Property Logic Investments SL. No es el planteamiento de la parte demandante tan desenfocado.

Cuando se dicta la ley 57/1968, que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, el legislador estaba pensando, indudablemente, en la construcción de viviendas en territorio nacional para dar una solución habitacional, permanente o de temporada, a sus ciudadanos.

Podemos entender, razonablemente, que cuando se pronuncia la ley de ordenación de la edificación en el año 1999, el legislador debió continuar con la anterior inercia.

Conforme al artículo 3 del Código Civil, las normas han de ser interpretadas conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad.

Dejando aparte supuestos de posible fraude de ley, en la realidad actual no resulta tan impensable que una promotora inmobiliaria española promueva la construcción de un complejo residencial en otro país (Marruecos es un buen ejemplo, como lo puede ser Túnez, Italia o Francia), dirigido en buena parte a adquirentes españoles, celebrándose los contratos en España, e ingresándose las cantidades a cuenta de la adquisición de las unidades inmobiliarias en cuentas de la promotora en España. Mantener que en tales casos no se aplica la Ley 57/1968 ni la disposición adicional de la ley de ordenación de la edificación, debido a que la ley aplicable a la relación contractual no es la española (por estipulación contractual o por normativa legal), no lo ve el tribunal nada claro.

Más nos parece, que la figura del promotor atraerá la aplicación de la normativa nacional (Ley 57/1968 y disposición adicional primera de la ley de ordenación de la edificación).

**CUARTO.**- Lo que sucede en este concreto caso es que la promotora inmobiliaria no es una sociedad española sino una sociedad **marroquí**, hallándose muy tenue la ligazón de los hechos con la normativa nacional.

Recordemos que el contrato consta celebrado en Oujda (Marruecos). Es cierto que los compradores eran residentes en el Reino Unido y se les remitió el contrato para su firma a su domicilio, pero en ningún caso el contrato se suscribió en territorio nacional. El objeto era la adquisición de un apartamento en una localidad **marroquí**. La promotora y parte contractual era una sociedad **marroquí**. Y los contratantes se sometían jurisdiccionalmente a los tribunales de Oujda (Marruecos).

Si entendemos, en el enfoque legal de la parte demandante y apelante, que la figura principal para atraer la aplicación de la legislación española es el promotor inmobiliario, en este caso esta entidad no es española sino **marroquí**.

Valorada en su conjunto la prueba practicada, la sociedad de responsabilidad limitada española Property Logic Investments, constituida por escritura pública de fecha 31 de enero de 2006, no actuó como promotora de la edificación, sino primeramente, promoviendo comercialmente el proyecto inmobiliario (marketing), y después facilitando a los adquirentes los pagos a través de transferencias en divisas marroquíes.

**QUINTO.**- Así que tanto nos fijemos en la legislación aplicable a la relación contractual referida a la adquisición del inmueble (como hace la sentencia recurrida), como si lo hacemos a la figura del promotor inmobiliario (preferida por el tribunal), la vinculación con la normativa nacional resulta prácticamente irrelevante, lo que hace decaer la pretensión de la parte actora.

**SEXTO.**- Es bien cierto, como ha apuntado la parte apelante, que este tribunal se ha pronunciado en dos ocasiones sobre la aplicación de la normativa nacional a adquisiciones inmobiliarias en el extranjero, concretamente en Brasil (sentencias de 26 de febrero y 11 de junio de 2019). La primera de estas sentencias fue casada por el Tribunal Supremo en sentencia de 3 de octubre de 2022, pero la misma no se pronunció



sobre la cuestión de la normativa aplicable. En todo caso, el supuesto era bastante distinto, pues el contrato se había celebrado en territorio nacional, con sometimiento a la legislación española.

**SEPTIMO.-** Procede, pues, desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia recurrida.

**OCTAVO.-** La fundamentación de la sentencia recurrida presenta las suficientes dudas de derecho como para, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 398.1 y 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no efectuar especial imposición de las costas de este recurso a ninguna de las partes.

**Vistos** los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### III.- F A L L A M O S

**FALLAMOS:** Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por D. Pedro Miguel y Dña. Valle contra la sentencia que con fecha nueve de junio de dos mil veintidós pronunció el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de Primera Instancia número veinte de Madrid, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución; sin especial imposición de las costas de este recurso a ninguna de las partes.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, a interponer ante este Tribunal en el plazo de veinte días.

**Así** por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.