



RoJ: **SAP S 1689/2025 - ECLI:ES:APS:2025:1689**

Id Cendoj: **39075370042025100532**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **4**

Fecha: **17/09/2025**

Nº de Recurso: **732/2024**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**

Ponente: **LAURA CUEVAS RAMOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria

Apelaciones juicios ordinarios 0000732/2024

NIG: 3907542120230009663

AP007

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357137 Fax: 942357143

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 de Santander Procedimiento Ordinario

0000727/2023 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelante Leticia MARTIN JACOBO DE LA HERRAN SABICK Isabel Alonso-Villalobos Guereñu

Apelado BANCO SANTANDER SA ROSINA MENENDEZ DE LUARCA BELLIDO Belen Bajo Fuente

S E N T E N C I A nº Número de resolución

Presidente

D. Joaquín Tafur López de Lemus

Magistrados

Dª Laura Cuevas Ramos (Ponente)

D. Carlos Martínez de Marigorta Menéndez

En Santander, a 17 de septiembre del 2025.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Procedimiento Ordinario, procedentes del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 de Santander, autos nº 0000727/2023 - 0, Rollo de Sala nº 0000732/2024.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Leticia , representado por la Procuradora Sra. Isabel Alonso-Villalobos Guereñu, y defendido por el Letrado Sr. MARTIN JACOBO DE LA HERRAN SABICK; y parte apelada la mercantil BANCO SANTANDER SA, representada por la Procuradora Sra. Belen Bajo Fuente, y defendida por la Letrad Sra. ROSINA MENENDEZ DE LUARCA BELLIDO.

Es ponente de esta resolución la Iltna. Sra. Magistrada Dña. Laura Cuevas Ramos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4 de Santander, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 20 de junio del 2024, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que desestimando la demanda presentada por la Procuradora Sra. Alonso, actuando en nombre y representación de D^a Leticia , contra la entidad Banco de Santander S.A., representada por la Procuradora Sra. Bajo, absuelvo a la demandada de los pedimentos de la demanda.

Con expresa imposición de costas a la parte demandada."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se admiten los de la Sentencia de instancia, en tanto no sean contradictorios con los que a continuación se establecen; y

PRIMERO: Resumen de antecedentes y Planteamiento del recurso.

1. D^a Leticia presentó demanda contra BANCO SANTANDER S.A (como sucesor de Banco Popular, sucesor, a su vez del Banco de Andalucía), interesando la condena al pago de la cantidad de 47.986,83 €, más los intereses devengados por los pagos realizados, más los intereses legales y procesales posteriores, con expresa condena en costas. Ejercita la acción al amparo de la Ley 57/1968, de 27 de julio sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y ventas de viviendas, con fundamento en la responsabilidad que imputa a la entidad, por las cantidades abonadas con motivo de la compra de la vivienda adquirida a la promotora marroquí PROPERTY LOGIC MOROCCO S.A.R.L, DIRECCION000 , que se construiría sobre la parcela NUM000 , en la que la promotora decía estar llevando a cabo una promoción, denominada " DIRECCION001 ", en la estación turística Mediterranea Saïdia, **Marruecos**, que la vendedora decía estar llevando a cabo y que nunca se ha llegado a construir.

2. La parte demandada contestó, en el sentido de oponerse a la demanda, con las siguientes alegaciones: (i) la Ley 57/1968 no resulta de aplicación al caso habida cuenta que estamos ante una compraventa de inmueble sito en el extranjero, comprado por extranjeros, y vendido por una sociedad extranjera, lo que determina que la construcción y venta del apartamento estén reguladas por el derecho marroquí y no por el derecho español, sin que sea por tanto aplicable al caso la obligación de avalar los anticipos a cuenta de la Ley 57/1968, que es el origen de la responsabilidad del banco; (ii) no es aplicable al caso la Ley 57/1968 porque la calificación legal y urbanística de la promoción en cuestión era la de apartamentos turísticos que funcionaban como establecimientos hoteleros asegurando a los compradores el rendimiento económico a su inversión derivado de esa explotación por parte de los operadores allí instalados, a lo cual se une la elocuente nula prueba den la demanda sobre el destino de uso propio con el que la actora supuestamente compraba el inmueble -prueba que necesariamente debe venir con la demanda- y la inexistencia de prueba sobre alguna vinculación previa de la demandante con **Marruecos**; (iii) aunque se pudiese aplicar el derecho español, existe una ausencia total del requisito fundamental para apreciar la responsabilidad del banco, porque los anticipos abonados por la actora se hicieron de forma que impedían al banco identificar que se trataba de pagos a cuenta de vivienda ya que se realizaron a través de una sociedad limitada intermediaria, sin respetar la fecha fijada en el contrato y sin concepto alguno que permitiera al banco advertir que se trataba de un anticipo por la compra de una vivienda; (iv) el Contrato de compraventa no designaba ninguna cuenta abierta en BANCO SANTANDER o sus predecesoras para recibir los pagos, y la sociedad a la que la actora realizó los pagos no era la vendedora, y por tanto la entidad bancaria no tenía por qué adivinar que se trataba de anticipos de viviendas.

3. El juzgado de primera instancia n° 4 de Santander dictó sentencia en fecha de 20 de junio de 2024 desestima íntegramente la demanda, absolviendo a la demandada de las pretensiones contra ella dirigidas, con imposición a la actora de las costas del procedimiento.

Razona la juez de instancia sus conclusiones y decisión en que, tratándose de un contrato celebrado en **Marruecos** entre un nacional británico y una entidad marroquí en el que las partes pactaron expresamente su

sumisión a los Tribunales de Oujda (**Marruecos**), ha de concluirse que la voluntad de las partes fue someter el contrato a la Ley Marroquí y, en consecuencia, con exclusión de la aplicación de la Ley Española.

4. La actora interpuso recurso de apelación alegando aplicación de la legislación española, con vulneración del art. 7 de la Ley 57/1968, que concreta en: (i) no resulta de aplicación la sumisión a la jurisdicción marroquí contenida en el contrato de compraventa, puesto que esta parte no se dirige frente al promotor o la comercializadora (ambas entidades del mismo grupo), sino frente a la entidad bancaria que recibió anticipos de un comprador a través de una cuenta bancaria sita en España, que, no es parte en el contrato, por lo que no está vinculada por esa sumisión jurisdicción; (ii) en todo momento se envían los fondos a España, a las cuentas de la demandada, quien al recibir las cantidades a cuenta debía activar toda su capacidad de control y exigir conocer el origen de dichas cantidades, como exige la Ley 57/68; (iii) se trata de una acción por responsabilidad extracontractual derivada de la omisión del cumplimiento de un deber legal por parte de la entidad bancaria (art. 1.2 de la Ley 57/1968), consistente en el despliegue de unos mecanismos de control para garantizar la existencia de unas garantías que protejan los anticipos del comprador, al que le amparan unos derechos irrenunciables (art. 7 Ley 57/1968); (iii) el art. 10.9 del Código Civil establece que "Las obligaciones no contractuales se regirán por la Ley del lugar donde hubiere ocurrido el hecho de que deriven" y, siendo que el abono se hizo en una cuenta bancaria en España, y en una entidad española, está claro que la omisión de los deberes contenidos en la Ley 57/1968 se produjo en nuestro país y, por tanto, resulta aplicable su legislación, y el art. 10.10 del Código Civil añade que "La ley reguladora de una obligación se extiende a los requisitos del cumplimiento y a las consecuencias del incumplimiento...", de modo que afirmar que no es de aplicación al caso a norma 57/68 sería tanto como afirmar que la entidad bancaria que recibe cantidades del extranjero, como por cierto es el caso también aquí, exonerando a la entidad bancaria de cumplir con sus más elementales obligaciones de vigilancia;

5. BANCO SANTANDER formula expresa oposición al recurso interpuesto por las actoras, instando su desestimación.

SEGUNDO.- Resolución del recurso. Inaplicación de la Ley Española. Art. 10.5 LEC .

La sentencia de instancia fundamenta la íntegra desestimación de la demanda en no ser aplicable al contrato celebrado la ley española y, con ello, la Ley 57/1968. La apelante combate el fundamento de la sentencia alegando, en esencia, que se lo ejercitado es una acción de responsabilidad extracontractual contra el banco derivada de la omisión del cumplimiento de un deber legal por parte de la entidad bancaria, consistente en el despliegue unos mecanismos de control para garantizar la existencia de unas garantías que protejan los anticipos del comprador, al que le amparan unos derechos irrenunciables, estableciendo el art. 10.9 del CC, que las obligaciones no contractuales se regirán por la Ley del lugar en hubiera ocurrido el hecho del que deriven, y en este caso, el ingreso de los anticipos a cuenta se ha realizado en una cuenta bancaria en España y en una entidad española.

En el supuesto enjuiciado, el contrato de compraventa litigioso tiene por objeto una vivienda en construcción en el complejo inmobiliario " DIRECCION001 ", en la localidad de Saïda (**Marruecos**); dicho contrato aparece concluido en la localidad de Oujda (**Marruecos**) -lugar en el que, en todo caso, se hizo la oferta y, por tanto, lugar que debe presumirse, conforme a lo prevenido por el artículo 1262 del Código Civil, como lugar de celebración del contrato-; se encuentra suscrito entre el comprador demandante - de nacionalidad británica y residencia habitual en el Reino Unido, concretamente en Londres - y la entidad promotora y vendedora " PROPERTY LOGIC MOROCCO, SÁRL" - de nacionalidad marroquí, con domicilio social en la localidad de Oujda (**Marruecos**) e inscrita en un registro mercantil marroquí.-; no contempla estipulación alguna sobre el derecho material aplicable y en la estipulación 13 las partes se someten, de forma expresa, a la jurisdicción de los tribunales de Oujda (**Marruecos**). En tales circunstancias, habida cuenta de lo establecido por el art. 10.5 del Código Civil, debemos afirmar que el contrato litigioso se encuentra sujeto y sometido, indudablemente, a la ley marroquí, al tener por objeto un bien inmueble sito en **Marruecos**, haber identificado las partes, como lugar de celebración del contrato, **Marruecos**, no tener las partes nacionalidad o residencia común y no constar, en modo alguno, que las partes se hubieren sometido expresamente o se hubieren remitido de forma alguna a la ley nacional española.

La sujeción del contrato de compraventa litigioso al derecho marroquí -sin sometimiento o remisión al derecho nacional español- determina, indudablemente, la inaplicabilidad al mismo de las garantías establecidas en la Ley 57/1968 y, por tanto, la inexigibilidad -a las entidades bancarias receptoras de los anticipos del precio abonados por los compradores- de la obligación, al aperturar la cuenta bancaria destinada al depósito de las cantidades anticipadas por los compradores, de exigir al promotor el cumplimiento de su obligación de garantizar, la devolución de todas las cantidades anticipadas por los compradores a cuenta del precio, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección

General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido. La inaplicabilidad de la Ley 57/1968, supone que la promotora vendedora no está vinculada por las obligaciones impuestas al promotor por la citada ley, lo cual, a su vez, comporta que la entidad bancaria española a la que pertenecen las cuentas en las que se ingresaron tales anticipos, tampoco tiene obligación alguna de control de cumplimiento de tales obligaciones, por lo que ninguna responsabilidad con fundamento en la citada norma le es exigible. En este sentido vienen pronunciándose las Audiencias Provinciales, en casos idénticos al presente de adquisición de ciudadanos del Reino Unido de viviendas en construcción en el complejo inmobiliario " DIRECCION001 ", en la localidad de Saïda en contratos celebrados en dicha localidad, interviniendo como vendedora la promotora PEOPERTY LOGIC MAROCCO S.A.R.L (entre otras, SS AA PP Madrid, Sec. 10ª, 114/2025, de 20 de marzo, Madrid Sec. 14ª, 316/2024, de 18 de junio, Málaga, Sec. 5ª, 233/2024 , de 2 de abril).

Desestimamos el recurso.

TERCERO.- Costas procesales.

Desestimado el recurso, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 394 y 398.2 LEC, se imponen a la apelante las costas de esta alzada.

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de Su Majestad El Rey.,

FALLAMOS

1º.- DESESTIMAMOS EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por Leticia , contra la sentencia del juzgado de primera instancia nº 4 de Santander de 20 de junio de 2024, que debemos confirmar y confirmamos en todos sus términos.

2º.- Imponer a la apelante las costas de esta alzada.

Contra esta Sentencia cabe interponer **recurso de casación**, ante este Tribunal, en el plazo de los **veinte días** siguientes al de su notificación.

El escrito de interposición deberá ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 LEC, modificado por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y a los requisitos formales establecidos en el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles (BOE de 21 de septiembre de 2023).

Para la admisión del recurso es necesario que, al interponerse el mismo, se haya consignado como depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el Banco de Santander, con referencia a la cuenta expediente nº 3907000000073224, la cantidad de **50 euros**, lo cual deberá ser acreditado.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.-La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/La Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.