



Roj: **SAP M 3815/2026 - ECLI:ES:APM:2026:3815**

Id Cendoj: **28079370102026100110**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **10**

Fecha: **25/03/2026**

Nº de Recurso: **1402/2024**

Nº de Resolución: **115/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **VIRGINIA VILLANUEVA CABRER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 9, 17-10-2023 (proc. 84/2021),
SAP M 3815/2026**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: 914933917,914933918

37007740

N.I.G.:28.079.00.2-2020/0207034

Recurso de Apelación 1402/2024

O. Judicial Origen:Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 9

Autos de Procedimiento Ordinario 84/2021

APELANTE:CAJAMAR CAJARURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO

PROCURADOR D. IGNACIO BATLLO RIPOLL

BANCO SANTANDER SA

PROCURADOR D. JAIME QUIÑONES BUENO

APELADO:D. Leon

PROCURADORA Dña. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO

SENTENCIA N° 115/2026

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMA. SRA. PRESIDENTA:

Dña. MARÍA ISABEL FERNÁNDEZ DEL PRADO

ILMAS. SRAS. MAGISTRADAS:

Dña. MARIA BEGOÑA PEREZ SANZ

Dña. VIRGINIA VILLANUEVA CABRER

En Madrid, a veinticinco de marzo de dos mil veintiséis.



La Sección Décima de la Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por las Sras. Magistradas que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Procedimiento Ordinario 84/2021 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Madrid, a instancia de CAJAMAR CAJARURAL SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO y BANCO SANTANDER SA apelantes - demandados, representados por el Procurador D. IGNACIO BATLLO RIPOLL y por el Procurador D. JAIME QUIÑONES BUENO respectivamente y defendidos por Letrado, contra D. Leon apelado - demandante, representado por la Procuradora Dña. MARIA DEL CARMEN ORTIZ CORNAGO y defendido por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 17/10/2023.

VISTO, Siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Dña. VIRGINIA VILLANUEVA CABRER

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Madrid, se dictó Sentencia de fecha 17/10/2023, cuyo fallo es el tenor siguiente:

"Que estimando la demanda interpuesta por D. Leon contra Banco Santander y Cajamar Caja Rural debo declarar y declaro que las entidades bancarias adeudan al actor la suma total de 103.604,29€, condenando a la entidad Cajamar en la suma de 51.951,90€ y a la entidad Santander (en su día Banco Andalucía) en la suma de 51.652,39€, más los intereses legales de dichas sumas desde que se hicieren todos los ingresos a cada una de dichas entidades hasta el momento de la presente resolución, con los de la mora procesal del art. 576 de la LEC desde la fecha de la Sentencia hasta el efectivo pago; con expresa imposición de costas a los demandados."

SEGUNDO.-Contra la anterior resolución se interpusieron sendos recursos de apelación por cada uno de los demandados, que fueron admitidos, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.-Por providencia de esta Sección, de fecha 15/01/2026, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 24/03/2026.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Por la representación procesal de D. Leon se formuló demanda de juicio ordinario contra BANCO SANTANDER SA y contra CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO en la que se ejercita acción de incumplimiento de la Ley 57/68 y se solicita: "*...se dicte Sentencia por la que, previa declaración de la responsabilidad de BANCO SANTANDER Y CAJAMAR frente a mi representado en relación a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de la vivienda identificada en la parte fáctica de esta Demanda, junto con los intereses legalmente procedentes, SE LES CONDENE:*

I.- En el supuesto de que se constate la existencia de una Cuenta Especial en CUALQUIERA de las entidades financieras demandadas, constituida ex profeso para ingresar las cantidades a cuenta recibidas con motivo de la promoción en la que mi representado adquirió la vivienda: 1.- COMO RESPONSABLE/S DE LA APERTURA DE DICHA/S CUENTA/S, a pagar a mi representado de manera solidaria si en las dos o individualizada si sólo en una de ellas, por el concepto de devolución de las cantidades en su día entregadas a cuenta del precio, todas las cantidades en su día pagadas al Promotor inmobiliario. Es decir, CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (103.604,29 EUROS).

2.- COMO RESPONSABLE/S DE LA APERTURA DE DICHA/S CUENTA/S a pagar a mi representado los intereses legales devengados desde que se hicieron los pagos junto con los que se sigan devengando durante la sustanciación del procedimiento y hasta el dictado de la Sentencia; y a partir del dictado de la Sentencia y hasta el efectivo pago, conforme al artículo 576 de la LEC.

3.- Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

II.- En el supuesto de que no se constate la existencia de una cuenta especial, constituida ex profeso para ingresar las cantidades a cuenta recibidas con motivo de la promoción en la que mi representado adquirió la vivienda, conforme a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (Sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, 142/2016, de 9 de Marzo, 174/2016, de 17 de marzo, 226/2016, de 8 de Abril y 468/2016, de 7 de Julio), SE LES CONDENE

1.- A pagar a mi representado, por el concepto de devolución de las cantidades en su día abonadas, todas aquellas que acreditemos haber sido ingresadas en Cuenta/s del Promotor en cada una de las entidades demandadas. Y al menos, las directamente transferidas por mi representado.

2.- A pagar a mi representado los intereses legales devengados desde que se hicieron los ingresos junto con los que se sigan devengando durante la sustanciación del procedimiento y hasta el dictado de la Sentencia; y a partir del dictado de la Sentencia y hasta el efectivo pago, conforme al artículo 576 de la LEC.

3.- Todo ello con expresa imposición de Costas a la parte demandada."

A la cantidad referida ascendían los pagos a cuenta del precio fijado en el contrato de compraventa de vivienda sobre plano, suscrito por el actor con la mercantil PROPERTY LOGIC MOROCCO SARL, de fecha 28 de agosto de 2007, sobre una vivienda sita en Marruecos en un complejo inmobiliario, dentro de la promoción "Le Jardín de Fleur", en la localidad de Saida. La demanda se dirige contra las entidades bancarias demandadas, al haberse realizado las transferencias de los pagos a cuenta, en las mismas. Se efectuaron concretamente los siguientes pagos; 1.500 euros pagados en concepto de reserva de la vivienda con transferencia a Cajamar oficina en Benahavís (Málaga) como beneficiario Property Logic Invest SL; la suma de 50.451,90€ que se remiten desde la cuenta de abogados Legalex Marbella SL a la cuenta de Cajamar, siendo ese despacho de abogados a la que se les remite a los clientes para todos los contactos y 51.652,39€ que se pagan mediante transferencia directamente de la cuenta del actor a Banco de Andalucía con oficina en Alhaurín de la Torre (Málaga). La citada promoción no llegó a construirse.

En fecha 17 de octubre de 2023 se dictó sentencia por la Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Madrid, en la que se estima la demanda y se condena a las demandadas el pago de la suma de 103,604,29 EUROS (de los que correspondería abonar CAJAMAR la cantidad de 51.951,90 euros y BANCO SANTANDER (que cuando se efectuaron los pagos a cuenta era Banco de Andalucía) la suma de 51.652,39 euros, más los intereses legales de tales sumas y las costas del procedimiento.

En la sentencia se tiene en consideración que no se acciona en virtud de un contrato sino de la Ley 57/68 y que las entidades demandadas donde se entregaron las cantidades a cuenta son españolas. Se comprueba que en la constitución de la promotora Property Logic Morocco SARL intervienen las mismas personas que en la constitución de Property Logic Invest SL; esta es la mercantil que el grupo promotor utiliza para los ingresos en las cuentas bancarias y de hecho cuando se van efectuando las entregas a cuenta se remite por parte del Director General D. Secundino la confirmación de las entregas en relación a la propiedad del actor NUM000 en Le Jardín de Fleur Saidía (Marruecos) y al pie de la comunicación figuran tanto la promotora Property Logic Morocco SARL como quien resulta la mercantil en España donde se gestionan las entregas del dinero, Property Logic Invest SL con domicilio en Benahavís (Málaga).

No es el promotor formal, pero sí quién realmente lleva todas las gestiones de promoción de facto, quién indica al comprador que haga los pagos a través de un tercero, Legalex Marbella SL con domicilio en Marbella, por lo que los motivos de oposición de no aplicación de la Ley 57/68 por ser un "tercero" quién efectúa los ingresos a cuenta y por ser un "tercero", no el promotor quién los recibe, deben ser íntegramente desestimados.

La operativa del actor es siempre conforme le indica la promotora inicialmente y luego recibe todas las órdenes a través de Property Logic Invest SL, efectuando los ingresos en los dos bancos españoles que se le indican, Cajamar en la oficina de Alhaurín de la Torre en Málaga y en Banco de Andalucía en la oficina de Benahavís (Málaga), la misma del domicilio de Property Logic Invest SL.

Que las entidades bancarias aquí demandadas conocían al cliente Property Logic Invest SL y el percibo de numerosas cantidades de clientes extranjeros -casi todos británicos- en los que se referenciaban los datos del pago (figuraba en la referencia un número que era la propiedad del inmueble y el apellido del comprador) y aunque en ese momento no se exigía nada sobre blanqueo de capitales o protección de datos, es claro que los demandados conocían la actividad de "promotora" de facto de la titular de la cuenta Property Logic Invest SL que en el caso de Banco de Andalucía, tenía su sede en la misma población de Benahavís (Málaga) donde todos se conocen, así como la relación con el despacho de Marbella desde el que se hacían todos los pagos; tratándose claramente de la venta de promociones de vivienda y por tanto, las obligaciones que a los demandados le correspondían de abrir una cuenta especial o tener garantías al efecto exigidas al promotor y nada de ello se produjo por lo que claramente no cumplieron lo dispuesto en el art. 2c) de la Ley 57/68.

Igualmente rechaza la oposición basada en que no se acredita la condición de consumidor del actor, y el hecho de que figurase una cláusula de cesión, que figuraba en todos los modelos que han aportado a los autos, en relación a otros compradores, no ha desvirtuado el hecho de que no se adquiere como inversión para explotar, que sólo se compró uno, y que no ha comprado ni tiene ninguna otra vivienda salvo la suya en propiedad en Gran Bretaña.

SEGUNDO.-Las entidades bancarias demandadas formulan ambas recurso de apelación contra la sentencia.

Como primer motivo del recurso tanto BANCO SANTANDER como CAJAMAR alegan infracción del artículo 12.6 del Código Civil en conexión con el artículo 10.5 del mismo cuerpo legal al no aplicarse correctamente la norma de conflicto que en este caso sería la **marroquí** y no la española indebidamente aplicada en la litis.

El art. 12-6 del Código Civil establece: "Los Tribunales y autoridades aplicarán de oficio las normas de conflicto del derecho español." Y el 10-5 del mismo texto legal dispone: "Se aplicará a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate; en su defecto, la ley nacional común a las partes; a falta de ella, la de la residencia habitual común, y, en último término, la ley del lugar de celebración del contrato.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, a falta de sometimiento expreso, se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde estén sitios, y a las compraventas de muebles corporales realizadas en establecimientos mercantiles, la ley del lugar en que éstos radiquen."

Aplicando el citado precepto al supuesto objeto de recurso, no podemos considerar de aplicación la Ley 57/68 sino que el contrato suscrito está sujeto a la Ley **marroquí**, dado que el inmueble objeto del contrato esta sito en Marruecos, el lugar de la celebración del contrato es Marruecos, no tienen nacionalidad o residencia común los contratantes y en la cláusula 13 del contrato se fija la competencia de los órganos judiciales de Uchda (Marruecos).

Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado esta Sala en distintas sentencias, entre ellas, en la sentencia de fecha 20 de marzo de 2025, en los siguientes términos: "*haciendo nuestros los razonamientos que se contienen en la SAPM, Sección 14^a, nº Sentencia 316/2024 de 28 Jun. 2024, Rec. 353/2023, y los contenidos en la SAPM Sección 25^a, Sentencia 87/2024 de 12 Feb. 2024, Rec. 223/2023, la impugnación va a ser estimada y, por tanto, rechazada la demanda por otros motivos.*

*Como dice la segunda de las sentencias citadas, examinando un contrato idéntico al presente, "En el supuesto enjuiciado, el contrato de compraventa litigioso tiene por objeto una vivienda en construcción en el complejo inmobiliario "Le Jardín de Fleur", en la localidad de Saida (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 aunque el actor realizara su aceptación en Reino Unido-; el contrato se encuentra suscrito entre el comprador demandante -con doble nacionalidad, española y británica y residencia habitual en Reino Unido(nacionalidad británica en el supuesto presente)- y la entidad promotora y vendedora " PROPERTY LOGIC MOROCCO, SÁRL" - de nacionalidad **marroquí** y con domicilio social en la localidad de Oujda (Marruecos)-; no recoge estipulación contractual alguna alusiva al derecho material aplicable al mismo y en su estipulación 13 las partes se someten, de forma expresa, a la jurisdicción de los tribunales de Oujda (Marruecos)(Casablanca en el presente litigio). En la medida de ello, debe afirmarse, habida cuenta de lo establecido por el anteriormente transcrito artículo 10.5 del Código Civil, que el reseñado 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 al no evidenciarse, en modo alguno, que las partes del contrato se hubieren sometido expresamente o se hubieren remitido de forma alguna a la ley nacional española. CUARTO.- 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."*

No se comparte la afirmación de la sentencia sobre que la promotora y transmitente de la vivienda "de facto" lo fue PROPERTY LOGIC INVEST SL, sociedad española, sobre la premisa de la identidad de socios y la pertenencia al grupo inmobiliario FADESA de dicha entidad y la vendedora PROPERTY LOGIC MOROCCO SARL. El principio de autonomía personal y patrimonial de las personas jurídicas no puede obviarse ni eludirse arbitrariamente, sin apoyo en normas jurídicas o en la doctrina jurisprudencial del levantamiento del velo. De la prueba practicada, incluyendo la aportada con la demanda, resulta plenamente acreditado que la promotora del inmueble lo fue PROPERTY LOGIC MOROCCO SARL. Si la parte actora fundamenta su pretensión en la alegación de que fue

*promotora PROPERTY LOGIC INVEST SL, ha sido acreditado que esta entidad gestionaba los cobros pero no que era la promotora. Se gestionaban los cobros de una compraventa y por lo tanto del contrato sometido a la legislación **marroquí**."*

La relación contractual no queda sometida a la Ley española. La legislación que ha de aplicarse al contrato de compraventa es la **marroquí** y no es de aplicación la Ley 57/68. Al no constar que exista en la legislación **marroquí** la previsión de nuestro ordenamiento de garantizar las entidades bancarias la devolución de las cantidades anticipadas, debe desestimarse la demanda. (documento 3 de la contestación a la demanda de BANCO SANTANDER)

Por lo tanto, ha de ser estimado este motivo del recurso formulado por las demandadas y consecuentemente sin más argumentación procede revocar la sentencia de instancia al tener que ser desestimada la demanda en su integridad por la fundamentación jurídica expuesta y con expresa condena en costas en la instancia a la parte demandante.

TERCERO.-Al estimarse los dos recursos de apelación formulados por BANCO SANTANDER SA y CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO no procede expresa imposición de costas en esta alzada ex artículo 398 LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

ESTIMAMOS los recursos de apelación formulados por el procurador don Ignacio Batlló Ripoll en nombre y representación de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO y por el procurador don Jaime Quiñones Bueno en nombre y representación de BANCO SANTANDER S.A., contra la sentencia 406/2023, dictada el 17 de octubre de 2023 en el procedimiento ordinario 84/2021 al que el presente rollo se contrae y DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la resolución indicada dejando sin efecto sus pronunciamientos y acordando en su lugar:

Se desestima la demanda formulada por la procuradora doña Carmen Ortiz Cornago en nombre y representación de DON Leon contra CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO y BANCO SANTANDER S.A. a quienes se absuelve de todas las pretensiones contra ellas formuladas con condena al demandante al pago de las costas de primera instancia.

No procede expresa condena en costas de esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Remítase la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueda interponerse recurso extraordinario de casación, si concurre alguno de los supuestos previstos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2577-0000-00-1402-24, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

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

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.