



Roj: **SAP SE 433/2026 - ECLI:ES:APSE:2026:433**

Id Cendoj: **41091370062026100068**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Sevilla**

Sección: **6**

Fecha: **15/01/2026**

Nº de Recurso: **6499/2022**

Nº de Resolución: **18/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FRANCISCA TORRECILLAS MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Sevilla, núm. 10, 28-03-2022 (proc. 1255/2020),
SAP SE 433/2026**

Audiencia Provincial - Sección 6ª - Civil de Sevilla

Avda. de Carlos V, s/n (Prado de San Sebastián), 41004, Sevilla, Tlfno.: 955542268 955542294, Fax: 955005060,
Correo electrónico: Audiencia.Secc6.Sevilla.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G:4109142120200043505. Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 10
Asunto origen: ORD 1255/2020

Tipo y número de procedimiento: Recurso de Apelación 6499/2022. Negociado: T

Materia:Contratos: otras cuestiones

De:BANCO SANTANDER, SA

Abogado/a:

Procurador/a:MARIA DEL PILAR VILA CAÑAS

Contra: Benita

Abogado/a:

Procurador/a:RAFAEL ANGEL CARDENAS CUBINO

SENTENCIA NÚMERO 18/2026

PRESIDENTA ILMA SRA:

Dª FRANCISCA TORRECILLAS MARTÍNEZ

MAGISTRADA/O ILMA/O SRA/SR:

Dª ROSARIO MARCOS MARTÍN

D. FEDERICO JIMÉNEZ BALLESTER

En Sevilla, a quince de enero de dos mil veintiséis.

La Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, ha visto y examinado el recurso de apelación interpuesto contra Sentencia de fecha 28/03/2022 recaída en los autos número 1255/2020 seguidos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 10 DE SEVILLA promovidos por **Dª Benita**, representada por el Procurador D. RAFAEL ANGEL CARDENAS CUBINO, contra la entidad "**BANCO SANTANDER SA**", representada por la Procuradora Dª PILAR VILA CAÑAS, pendientes en esta Sala en virtud de recurso de apelación interpuesto por la representación de la parte demandada, siendo Ponente del recurso la Magistrada Ilma. Sra. Dª **FRANCISCA TORRECILLAS MARTINEZ**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Que seguido el juicio por sus trámites se dictó sentencia por el Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 10 DE SEVILLA, cuyo fallo es como sigue: "**ESTIMAR sustancialmente** la demanda promovida por el Procurador D. Rafael Ángel Cárdenas Cubino en nombre de **DOÑA Benita** contra **BANCO SANTANDER, S.A.**, y en consecuencia: CONDENAR a BANCO SANTANDER SA al pago de la cantidad de 36.432,00€ y al abono de los intereses legales devengados desde la fecha de la reclamación en septiembre de 2020 hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

SEGUNDO.-Que contra dicha resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de "BANCO SANTANDER SA" que fue admitido en ambos efectos, oponiéndose al mismo la parte contraria, remitiéndose los autos a este Tribunal y dándose al recurso la sustanciación que la Ley previene para los de su clase, quedando las actuaciones pendientes de dictar resolución, tras la deliberación y votación de este recurso.

TERCERO.-Que en la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Los autos se inician por demanda de juicio ordinario en la que la actora reclamaba a la entidad bancaria demandada las cantidades entregadas de forma anticipada para la compraventa de una vivienda en construcción.

Exponía en la demanda que con fecha de 4 de junio de 2007, suscribió un denominado "Contrato de Reserva" que tenía por objeto una vivienda, con la mercantil "Construcciones Chafai, SL". El pago de la reserva de la vivienda, de importe de 8.428€, en concepto de señal, se hizo mediante transferencia bancaria a la cuenta de la que era titular Construcciones Chafai, SL. Con fecha de 12 de julio de 2007, suscribe un nuevo contrato, denominado "Compromiso de Compraventa de Obra Futura con Pago Aplazado", por el que se compromete a comprar y que se obliga a pagar el precio total cerrado y definitivo de 84.285€, más 11.800€ correspondientes al 14% de IVA lo que hace un total de 96.085€, IVA. El plazo de entrega del apartamento queda fijado antes de finales del 1º trimestre 2009. Con fecha de 27 de julio de 2007, realiza el segundo y tercer pago, mediante dos transferencias de mismo importe de 8.198€, cada una, contra la misma cuenta de cargo y por el mismo concepto "BL. 16, PTA 2ª, Nº 6 TIPO B **MARRUECOS** ASILAH", al mismo beneficiario "Construcciones Chafai SL" y a la misma cuenta de abono. Finalmente realiza el cuarto pago, por entrega de un pagaré de importe de 11.608€, nominativo a favor de Construcciones Chafai. La obra de ejecución de la promoción de viviendas, cuya licencia de obras fue otorgada con fecha de 9 de octubre de 2006, no ha sido concluida a la fecha de la demanda y por tanto no había sido entregada al comprador, lo cual y dado el amplio tiempo transcurrido sin que la situación experimente cambio alguno hace impensable en términos de razonabilidad cualquier recuperación de la vivienda y del dinero entregado a cuenta de la misma. Banco Santander, entidad demandada, (entonces Banco de Andalucía) no abrió cuenta especial alguna ni garantizó mediante seguro o aval las cantidades entregadas por la compra de vivienda, por lo que solicitaba la condena de la entidad bancaria al pago de la suma de 36.432,00 euros, intereses legales desde las fechas de las respectivas entregas y costas.

La entidad bancaria demandada contestó a la demanda y se opuso a la misma admitiendo la suscripción con fecha 4 de junio de 2007 de un contrato de reserva y posteriormente en fecha 12 de julio de 2007 un contrato de promesa de compraventa para adquirir un apartamento turístico en Assilah, Tánger, **Marruecos** a una sociedad de nacionalidad marroquí denominada "HOME BEACH S.A.R.L.", con domicilio en Rabat (**Marruecos**). Alega que ni en el "contrato de compromiso de compraventa" ni en el anterior de reserva se establecía cuál era la ley aplicable a las obligaciones de las partes derivadas del contrato por este motivo, la ley 57/1968 no es de aplicación pues conforme a las normas de Derecho **Internacional** Privado la ley aplicable sería la Ley marroquí y en cualquier caso, su ámbito se contrae exclusivamente a la compra de viviendas con finalidad residencial, lo que excluye a los apartamentos turísticos por su destino propio y a quienes hubieran comprado con una finalidad especulativa o de inversión. La responsabilidad no se extiende a los ingresos realizados en cuentas de una entidad que, como "CONSTRUCCIONES CHAFAI S.L.", no era la promotora de la edificación habrían de ser los demandantes los que demostrasen que compraron con tal finalidad o para ese destino residencial. "BANCO DE ANDALUCÍA S.A.", no admitió jamás ningún ingreso proveniente de la actora realizado en cuentas de la promotora HOME BEACH S.A.R.L. Pero no sólo se trata de que no era cuenta de la promotora, sino que Banco de Andalucía desconocía que se tratase de entregas a cuenta de una vivienda, al no tratarse de una cuenta abierta por el promotor "HOME BEACH S.A.R.L.". Respecto del pagaré por importe de 11.608 euros, el cual, al parecer, también fue librado, no por la promotora sino por "CONSTRUCCIONES CHAFAI S.L.", negaba que se hubiera ingresado en una cuenta abierta en BANCO DE ANDALUCÍA y a la promotora, además de que, de haber sido

así, tampoco habría tenido conocimiento el banco del fin perseguido con esa entrega. Por otra parte, la cuenta de "CONSTRUCCIONES CHAFAI S.L" a la que se transfirieron las cantidades pagadas por los demandantes, no era, ni por su origen ni por sus movimientos, ninguna cuenta especial, sino una cuenta corriente ordinaria destinada al giro y tráfico de las operaciones usuales de su titular. Oponía asimismo la caducidad de la acción y por todo ello solicitaba la desestimación de la demanda y absolución de la pretensión deducida de contrario.

Dictada sentencia en la que se estimó sustancialmente la demanda, la parte demandada ha interpuesto recurso contra la misma interesando la revocación y consiguiente desestimación de la demanda. La parte demandada se ha opuesto al recurso y ha solicitado la desestimación de mismo y confirmación de la resolución recurrida.

SEGUNDO.-En la sentencia dictada se ha estimado que la acción no está sujeta al plazo de caducidad de dos años según sostenía la demandada por otra parte, entiende aplicable la ley española y asimismo estima probado el fin residencial de la compra así como la realidad de los pagos que se dicen en la demanda y dado que la vivienda no ha sido terminada ni en el plazo pactado ni a la presentación de la demanda, concluye que la entidad bancaria Banco de Andalucía aceptó cantidades a cuenta por la venta de viviendas en construcción, sin la existencia de un aval por parte de terceros, por lo que de acuerdo con la legalidad y la jurisprudencia aplicable, existe una culpa in vigilando por parte de dicha entidad por tanto condena a la demandada al pago de las cantidades entregadas, más los intereses legales del dinero vigentes desde la reclamación efectuada, sin hacer expresa condena en costas.

La parte apelante insiste en la caducidad de la acción por el transcurso del plazo de dos años desde que la actora conoció el retraso en la entrega de la vivienda, que estaba fijada para el año 2009.

El motivo va a ser desestimado porque el plazo indicado, establecido para las acciones derivadas del contrato de seguro previsto en la Ley 20/2015 Disposición Final Tercera no es aplicable al presente caso así lo ha declarado el Tribunal Supremo en la STS 23 de noviembre de 2017 se establece:

"Pues bien, la prescripción alegada no debe ser apreciada, porque la responsabilidad del banco no se funda en el art. 1902 CC, al que se refiere el art. 1968-2.º del mismo Código, sino en una norma especial de la Ley 57/1968, su art. 1-2.ª. Se trata de una responsabilidad u obligación nacida de la ley en sentido estricto (arts. 1089 y 1090 CC) que, a falta de regulación específica de la prescripción en la propia Ley 57/1968 y como ya resolvió la sentencia de esta sala 781/2014, de 16 de enero, queda sujeta al régimen general del art. 1964 CC para las acciones personales (plazo de quince años, según su redacción al tiempo de interponerse la demanda). En consecuencia, no es necesario entrar a conocer si, conforme al art. 4 de la Ley 57/1968, el plazo de prescripción no comenzaría a correr hasta que la vivienda se hubiese entregado con la correspondiente licencia de primera ocupación."

TERCERO.-En segundo lugar, insiste en la inaplicación de la legislación española porque el contrato está suscrito en el **extranjero** y la vivienda se encuentra en **Marruecos**, por otra parte, en el contrato existe una cláusula de sumisión en la que se pacta: "Las partes, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de Tánger, **Marruecos**, para cuantas cuestiones pudieran derivarse de la interpretación y/o ejecución del presente contrato."

Efectivamente como señala la recurrente, el contrato de compraventa está suscrito en Tánger y tiene por objeto un apartamento que también se encuentra en Assilah, **Marruecos**, por ello la apelante invoca el artículo 10, regla 5ª del Código Civil que establece: "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 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 situados, y a las compraventas de muebles corporales realizadas en establecimientos mercantiles, la ley del lugar en que éstos radiquen."

No existe en el contrato sometimiento expreso en cuanto a ley aplicable, sólo sumisión a Tribunales de Tánger, pero la vendedora está domiciliada en **Marruecos**, el contrato se firma en Tánger y la vivienda se encuentra situada en **Marruecos**.

La Ley 57/68 de 27 de julio se aplica, según establece el art 1º a las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma.

A fin de obtener la devolución de las cantidades entregadas a cuenta en contratos de compraventa de viviendas en este tipo de contratos se establece la obligación que las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros se depositen en cuenta especial, seguidamente se

establece asimismo la correlativa obligación de la entidad Entidad bancaria o Caja de Ahorros de exigir, bajo su responsabilidad, la garantía de la devolución que consiste en contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Pues bien, en primer lugar y como presupuesto de la exigencia de la obligación a la entidad bancaria, que es la acción ejercitada en la demanda, es preciso determinar si el contrato se encuentra sometido a la legislación española y por aplicación del art 10.5 del C.Civil, la respuesta ha de ser negativa, porque se trata de un contrato de compraventa que no está firmado en España y se refiere a una finca situada en **Marruecos**, es decir, falta el presupuesto preciso para la aplicación de la obligación legal impuesta por la ley española a la entidad, por ello el motivo ha de ser estimado y revocando la sentencia dictada procede absolver a la entidad demandada de las pretensiones deducidas de contrario.

TERCERO.-La estimación del recurso de apelación determina, en materia de costas, que: 1º) las derivadas de la primera instancia han de imponerse a la parte actora, según se establece en el núm. 1 del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y 2º) no procede efectuar expresa imposición de las derivadas de esta alzada, a tenor de la regla prevista en el núm. 2 del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé que no se condenará en las costas del recurso a ninguno de los litigantes en caso de estimación total o parcial del mismo.

Vistos los preceptos citados y demás concordantes de general y pertinente aplicación al caso

FALLO

En atención a lo expuesto, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla acuerda:

- 1.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de la entidad "BANCO SANTANDER SA" contra la sentencia dictada el 28 de marzo de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Sevilla, en el procedimiento núm. 1255/2020 del que este rollo dimana.
- 2.- Revocamos la resolución recurrida y en su lugar acordamos desestimar la demanda formulada por la representación de Dª Benita contra la entidad "BANCO SANTANDER SA" y absolvermos a la demandada de todas las pretensiones deducidas de contrario, imponiendo a la demandante las costas de la primera instancia.
- 3.- No hacemos expresa imposición de las costas derivadas del recurso de apelación.

Dada la estimación total del recurso, devuélvase al recurrente el depósito constituido para recurrir.

Esta sentencia no es firme. Contra la misma cabe interponer recurso de casación por infracción de norma procesal y/o sustantiva, siempre que exista interés casacional, en el término de veinte días contados a partir del siguiente al de su notificación,

Y a su tiempo, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, con certificación de la presente resolución y oficio para su cumplimiento.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos los Ilustrísimos Señores Magistrados integrantes de este Tribunal.