

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO
INMOBILIARIO



Año XCII • Enero-Febrero • Núm. 753

4. DERECHO BANCARIO

Responsabilidad de las entidades financieras a la luz de la Ley 57/1968. Posicionamiento actual de la jurisprudencia*

Responsibility of financial entities in light of the Law 57/1968. Current positioning of the Jurisprudence

por

MATEO C. JUAN GÓMEZ

Abogado de Bufete Buades

RESUMEN: La Ley 57/1968 sale al paso de los abusos que en el sector de la promoción inmobiliaria se registraron en la década de los años sesenta. Si bien su redacción se ha mantenido casi inalterable durante los últimos cuarenta y siete años, no así la interpretación que la jurisprudencia ha brindado a las obligaciones que recoge su artículo 1. La mención que el precepto contiene a una posible responsabilidad de la entidad financiera depositaria de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores de las viviendas en construcción, y sobre todo su inconcreción, ha generado múltiples polémicas doctrinales acerca de los requisitos que deben cumplirse para que responda la entidad financiera, y el alcance de dicha obligación. El Tribunal Supremo ha salido al paso de algunos debates tales como la naturaleza de la acción de la que disponen los compradores frente a la entidad depositaria, la nulidad de los límites cuantitativos o temporales del documento de aval, el carácter innecesario de la previa resolución contractual, la extinción de la garantía en caso de resolución contractual consensuada o la inoponibilidad del régimen especial de la Ley 57/1968 a la entidad que ha realizado el descuento del efecto cambiario que ha servido de instrumento de pago a cuenta. Sin embargo la responsabilidad de la entidad financiera en los supuestos en los que no se han prestado garantías, ni se ha abierto cuenta especial, supone en la actualidad una zona gris que obliga a analizar el ánimo con el que esta ha actuado.

ABSTRACT: *Law 57/1968 takes into account the abuses within the sector of property development registered during the sixties. Even though its composition has been kept almost unchanged during the last forty-seven years, the interpretation of the provided jurisprudence as stated in Article 1 has transitioned. It mentions that the precept contains a possible responsibility from the depositary institution of the delivered amounts on account by the buyers of the houses under construction, and above all its imprecision, has generated multiple controversial doctrines*

* Este trabajo fue aprobado para su publicación en junio de 2015