

AL SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE

Reclamante.- D/D^a. (en adelante "el Cliente") suscribió con DNI cuya fotocopia se adjunta a este escrito.

Entidad.- (en adelante "el Banco" o "la Entidad")

Reclamación relativa a:

- Cantidades entregadas a cuenta por el cliente para la adquisición de vivienda en proyecto de construcción y que fueron depositadas en y cuya suma asciende a la cantidad de€

PREVIO

En la presente reclamación se solicita que el banco devuelva al cliente las cantidades que ingresó en el Banco a cuenta del precio de la compra de la vivienda en construcción. Estas cantidades se encuentran reguladas por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y de venta de vivienda (en adelante, "Ley 57/1968"). Asimismo, se reclaman los intereses legales generados hasta la devolución de las cantidades reclamadas.

En este sentido, destacamos que las cantidades fueron ingresadas en el Banco, bajo su responsabilidad. Así, de conformidad con lo establecido en el artículo primera apartado segundo de la Ley 57/1968, el Banco incurrió en la responsabilidad específica de la precitada Ley dado que la entidad supo o tuvo que haber sabido que el Cliente estaba ingresando cantidades a cuenta del precio para la adquisición de vivienda, teniendo por obligación la apertura de una cuenta especial y separada debidamente garantizada.

FUNDAMENTOS DE LA RECLAMACIÓN

Para comenzar, y de conformidad con la Ley 57/1968 de 27 de julio, el Tribunal Supremo ha afirmado en su sentencia de 733/2015 de 21 de diciembre 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”.

Así, según la norma de que se trata, los promotores deben percibir las cantidades anticipadas a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en la que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas.

Consecuentemente, para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior” (es decir, un seguro o un aval bancario) y si no lo exige, es el Banco en el que se depositan las cantidades el encargado de asegurar las mismas *”bajo su responsabilidad”*.

Así las cosas, la aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina determina que la «responsabilidad” que el art. 1-2ª de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor.

Por ello, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor de la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad, pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de «exigir».

En virtud de lo anterior,

SOLICITO A que proceda a la devolución al Cliente de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de vivienda y cuya suma asciende a la cantidad € en aplicación de lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y de venta de vivienda con intereses legales generados hasta la devolución de las cantidades reclamadas.

En, a 20.....

Fdo: