

JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5
LORCA

SENTENCIA: [REDACTED]

C) PADRE MOROTE, S.N. - LORCA
Teléfono: 968-442373, Fax: 968-442339
Correo electrónico: MIXTO5.LORCA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: 1
[REDACTED]
[REDACTED]

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO [REDACTED]

Procedimiento origen: /
Sobre OTRAS MATERIAS
DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]
Procurador/a Sr/a. SALVADOR DIAZ GONZALEZ DE HEREDIA
Abogado/a Sr/a. JUAN MIGUEL MURCIA MERLOS
DEMANDADO D/ña. BANKIA SA
Procurador/a Sr/a. [REDACTED]
Abogado/a Sr/a. [REDACTED]

S E N T E N C I A

En la ciudad de Lorca, a 13 de octubre de 2.020.

[REDACTED] Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº Cinco de Lorca y su Partido, ha visto y examinado los presentes autos de **Juicio Ordinario**, seguidos con el [REDACTED] a instancias de [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia y defendido por el Letrado Sr. Merlos Juan, contra "BANKIA, S.A.", representado por el Procurador de los Tribunales Sr. [REDACTED] y defendido por la Letrada [REDACTED] sobre reclamación de cantidad.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia, en nombre y representación de [REDACTED] se interpuso demanda de Juicio Ordinario contra "BANKIA, S.A.". Se alegaban, los hechos y fundamentos de derecho justificativos de la pretensión formulada, y terminaba suplicando que se dicte sentencia por la que se le condene a la devolución de las siguientes cantidades más los intereses devengados desde la fecha de las entregas realizadas a la entidad Bankia, S.A. la devolución de la cantidad de 30.000 euros, más los intereses legales indicados o subsidiariamente desde la presentación de la demanda y costas.

SEGUNDO.- Presentada dicha demanda, con los documentos y copias, fue admitida a trámite, en virtud de Decreto y se dio traslado con emplazamiento a la mercantil demandada para que compareciera y contestara en plazo legal. Mediante escrito presentado por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] en nombre y representación de Bankia, S.A, se personó en autos y contestó a la demanda, exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró oportunos y, tras ello, suplicó que, tras los trámites legales oportunos, se dictara sentencia desestimando la demanda e imponiendo las costas a la parte actora.

TERCERO.- Las partes no solicitaron ni audiencia previa ni vista, presentaron conclusiones y quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este juicio se han observado en esencia las prescripciones legales vigentes.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento la parte actora alega haber suscrito en agosto de 2.006 documento privado de depósito para reserva de 2 viviendas en régimen de cooperativa con S.C.L, V. RESIDENCIAL PUERTAS DE GRANADA quien iba a llevar a cabo la compra de un solar para la construcción de cinco bloques de viviendas, compuesto de sótanos destinados a garajes y trasteros, planta baja, destinada a locales comerciales, plantas altas destinadas a viviendas. La actora efectuó un primer ingreso de 30.000 euros a la firma de la constitución del depósito en la entidad Caja de Ahorros de Valencia y Castellón (Bancaja), actualmente, Bankia. Las viviendas eran para uso propio. A día de hoy no se ha iniciado los trabajos y, por tanto no han hecho entrega de la vivienda. La demandada es responsable or incumplir su deber de control y de vigilancia, ya que debió exigir a la promotora la apertura de una cuenta especial donde percibir las cantidades a cuenta de las vivienda y su destino para el buen fin de la promoción con emisión de garantía o vales incumpliendo tal deber.

La demandada niega su responsabilidad, alegando caducidad de la acción, no aplicabilidad de la ley 57/68; aplicabilidad de la teoría del retraso desleal; perfil inversor del comprador e inexistencia de infracción de su deber de vigilancia.

SEGUNDO.- Centrada así la contienda y analizando la prueba practicada y la documental obrante en autos, se extrae:

1º.- Que el actor suscribió en agosto de 2.006 documento privado de depósito para reserva de dos viviendas en régimen de cooperativa con S.C.L, V. RESIDENCIAL PUERTAS DE GRANADA quien iba a llevar a cabo la compra de un solar para la construcción de cinco bloques de viviendas, compuesto de sótanos destinados a garajes y trasteros, planta baja, destinada a locales comerciales, plantas

altas destinadas a viviendas, resultantes de la división horizontal del inmueble a edificar en la finca.

2º.- Se ha de presumir que el actor quería la vivienda para sí y no para un fin especulativo pues otra cosa no ha acreditado la demandada recayendo sobre la misma la carga de la prueba cuando ha puesto de relieve tal hecho y no hay ninguna circunstancia que indique lo contrario a resultados de la prueba practicada.

3.- El ingreso de los 30.000 euros en la entidad demandada Bancaja, hoy Bankia, S.A, ha quedado acreditado por la documental obrante en autos, documento nº 3 de la demanda, además de ser un hecho no negado de adverso y el que la demandada manifieste no saber que la cantidad iba destinada a cuenta del precio de una vivienda, se ha de poner de manifiesto que, se ha de presumir que las entidades bancarias conocen perfectamente el destino de las cuentas de las promotoras con las que trabajan y como los clientes de estas efectúan sus ingresos a cuenta de las viviendas en las mismas con ese fin, no se trata de cualquier cliente, son grandes clientes, con cuentas con un gran volumen de movimientos y la entidad conoce al sector al que se dedica empresarialmente.

4.- También ha quedado acreditado el incumplimiento por parte de la cooperativa de la falta de entrega de la vivienda a día de hoy, como demuestra el certificado emitido por arquitecto, documento nº 6 de la demanda, que determina que la promoción no ha sido construida.

Sentado lo anterior, la demandada, debe devolver la cantidad que fue ingresada por el actor, 30.000 euros a cuenta del precio de las dos viviendas en la cuenta designada por la constructora promotora en la mencionada entidad crediticia, habiendo debido esta última haber facilitado al actor aval o seguro que cubriera dicha cantidad en su día y por su deber de vigilancia del destino de dichas cantidades al buen fin de la promoción.

Nace la responsabilidad de la entidad bancaria de la ley 57/68 que viene a proteger todas "las cantidades que el comprador haya entregado anticipadamente en una cuenta bancaria sea o no la cuenta especial ligada concertada entre el promotor-vendedor y la entidad bancaria como cuenta ligada a la línea de avales y que la motivación esencial y social de dicha ley es la protección de las personas que han puesto en juego sumas de dinero por la compra de una vivienda, bien generalmente esencial para la vida, que está en fase de planificación o construcción, por lo que para su planificación únicamente se exige como condición indispensable, que se hayan entregado sumas determinadas en concreto y que la construcción de la vivienda no se inició o no se concluyó, siendo accesorias y propias a dilucidar las otras cuestiones planteadas, entre el asegurador y el constructor" (STS, 13 Enero 2.015).

En cuanto a los intereses, debe la demandada abonar los intereses desde el momento en que parte la actora efectuó el ingreso

en la cuenta de conformidad con la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1.999.

TERCERO.- Conforme al artículo 394 de la LECv, procede condenar en costas a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso de autos:

F A L L O

Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia, en nombre y representación de [REDACTED] contra Bankia, S.A, debo de condenar y condeno a la demandada a que abone al actor la cantidad de 30,000 euros, más intereses legales desde que aquel efectuó el ingreso en la indicada entidad bancaria y costas.

La presente resolución no es firme y contra la misma podrá interponerse recurso de apelación, ante este Juzgado, dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación y en la forma prevista en el artículo 458 de la L.E.C. A tal efecto deberá constituirse, previamente, depósito por importe de cincuenta euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado.

Así, por ésta mi sentencia, de la que se unirá testimonio a las actuaciones principales por el Sr. Secretario, quedando el original en el Libro de Sentencias, definitivamente juzgando en primera instancia y administrando Justicia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Sra. Juez que la dictó, estando celebrando Audiencia Pública en el mismo día de su fecha; doy fe.

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 tutelar 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.