

**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.3
LORCA**

SENTENCIA: [REDACTED]

-
CORREGIDOR, N° 5
Teléfono: 968-466107, Fax: 968-442734
Correo electrónico: MIXTO3.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, DEMANDADO D/ña. BANKIA SA, BANCO POPULAR ESPAÑOL SA

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. , [REDACTED]

S E N T E N C I A

JUEZ QUE LA DICTA: [REDACTED]

Lugar: LORCA.

Fecha: ocho de febrero de dos mil veintiuno.

Vistos en nombre de Su Majestad el Rey, por mí,
[REDACTED] Magistrado Juez del Juzgado
de Primera Instancia N° Tres de los de Lorca, los
autos de Juicio Ordinario seguidos en este Juzgado
bajo el n° arriba referenciado, de una parte [REDACTED]

[REDACTED] representado por el
Procurador de los Tribunales don Salvador Diaz
González de Heredia y defendido por el Letrado don
Carlos Ribas Albaladejo, y de otra **Bankia S.A.**,
representada por el Procurador de los Tribunales D.
[REDACTED], y bajo la dirección
letrada de Doña [REDACTED] y
Banco Santander, S.A. (como sucesora de Banco



Popular) representada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y asistida del Letrado [REDACTED] cuyos autos versan sobre acción de reclamación de cantidad, y atendiendo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Por el Procurador de los Tribunales D. Salvador Díaz González de Heredia, obrando en la indicada representación y mediante escrito que correspondió en turno a este Juzgado, se formuló demanda de Juicio Ordinario contra Bankia S.A y Banco Santander S.A., tras exponer los hechos y los fundamentos de derecho que entendía de aplicación, terminaba solicitando se dictase sentencia por la que se condene a Bankia S.A. a pagar y devolver el importe de 15.000 € de principal, más el interés legal, y a Banco Santander, S.A. a pagar y devolver el importe de 6.000 € de principal, más el interés legal, todo ello con expresa condena en costas.

Segundo. - Admitida a trámite la demanda, se emplazó a las demandadas, concediéndole un plazo de veinte días para contestar, lo que se hizo dentro del citado plazo a través de sus Procuradores [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED] quienes presentaron sendos escritos de contestación, oponiéndose a la demanda en virtud de los hechos y fundamentos de derecho alegados en sus respectivos escritos, solicitando la desestimación de la demanda, con imposición de costas a la actora. Bankia, se allanó parcialmente, en la cuantía de 14.600 euros, pero oponiéndose a los 400 restantes.

Tercero. - Las partes fueron citadas para la celebración de la audiencia previa, en aras a



resolver los puntos controvertidos, compareciendo ambas partes.

Cuarto. - Admitida la prueba propuesta y declarada pertinente, se convocó a las partes, al acto del Juicio, que ha tenido lugar hoy, día 8 de febrero. Habiendo sido citado el testigo [REDACTED], se renunció a su declaración, prestando declaración el actor, tal y como se solicitó en la Audiencia Previa. Tras emitir las conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia.

Quinto. - En la sustanciación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. - Ejercita la parte actora acción de reclamación de cantidad en base a la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, interesando la condena de Bankia S.A., al pago de la cantidad de 15.000 € y de Banco Santander, S.A. al pago de la cantidad de 6.000 €.

En particular, [REDACTED] expuso en su demanda que, suscribió con la S.C.LV. RESIDENCIAL PUERTAS DE GRANADA, documento privado de constitución de depósito para reserva de vivienda en régimen de cooperativa ingresando un primer pago en fecha 28 de agosto de 2007 en la cuenta que venía señalada en dicho documento y perteneciente a la entidad demandada, anterior Caja de ahorros de Valencia y Castellón (Bancaja), la cantidad de 15.000 Euros (documento nº 3, justificante del ingreso en la entidad bancaria Bancaja, actualmente Bankia, por importe de //15.000'00 €// (quince mil euros)).



En diciembre de 2007, se le solicitó al actor, una nueva aportación a cuenta del precio de la vivienda, por importe de 6.000 Euros, que fue ingresada el día 14 de diciembre de 2007, en la entidad Banco Popular Español (documento nº 4, justificante del ingreso en la entonces entidad Banco Popular Español, por importe de //6.000'00 €/// (seis mil euros)).

La sociedad cooperativa, para acometer la obra, contrató a la gestora Proyectos Urbanos del Mediterráneo SA, encargando la gestión integral de la promoción inmobiliaria, según contrato de arrendamiento de servicios de gestión, de 28 de septiembre de 2006, documento 5 de la demanda. El documento 6, contrato de novación del anterior, de 3 de julio de 2008.

Que ante el incumplimiento por la cooperativa, pues la construcción de edificio nunca se inició, y habiéndose depositado las cantidades entregadas en la cuenta titulizada de la sociedad cooperativa en Caja de ahorros de Valencia y Castellón (Bancaja), actual Bankia S.A., no habiendo la cooperativa asegurado ni avalado las cantidades, ni habiendo la entidad demandada exigido a la misma su contratación, como tampoco consta, la apertura de cuenta especial al efecto, que se viene a solicitar, que se declare la responsabilidad solidaria de la entidad bancaria ante una vulneración de lo dispuesto en la Ley 57/1968. El documento 7, es el certificado emitido por el arquitecto, por el que se asevera no haberse iniciado la construcción de las viviendas. Por ello, se solicitó de las entidades, documento 8 y 9, respectivamente, la devolución de las cantidades depositadas.

Alega la actora, [REDACTED] que es de profesión oficial de 1ª en el sector de la



construcción, y pretendía comprar el inmueble para vivienda habitual. Aporta como documentos números 10 y 11, respectivamente, nóminas y justificantes de las cuotas de autónomo, demostrativas de la condición laboral que ostenta el actor y su condición de consumidor en cuanto a su naturaleza laboral.

Dado que ha habido reclamaciones judiciales previas, en el mismo sentido, por otros adquirentes, aporta la Sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Primera, 246/2018, de 25 de junio de 2018 (documento 13 de la demanda).

Frente a estas pretensiones, Bankia S.A., se allanó parcialmente, en la cuantía de 14.600 euros, pero no en cuanto a los 400 restantes, por entender que esa cuantía restante, se destinó a adquirir la condición de socio de la cooperativa, y no a adquirir la vivienda. Banco Santander, S.A. se opone a la demanda, y solicita su desestimación. Sus motivos se resumen en: falta de capacidad de Santander, pues el Banco Popular se extinguió como persona, siendo absorbida por Santander, no habiendo participado Santander en la celebración de contrato alguno con el actor. En segundo lugar, estima que las entidades bancarias no pudieron conocer que las cantidades abonadas habrían sido ingresadas en concepto de anticipo, dada la ausencia de concepto en el justificante de pago, por lo que la Ley 57/68 no sería la Ley de aplicación al supuesto de autos; no se acredita que se haya incumplido la entrega de la vivienda en plazo; en ningún momento se pactó que las cantidades entregadas lo fueran entregadas a cuenta del precio, y la condición de consumidor del actor, y la relación contractual entre el actor y la cooperativa, pues solo consta la solicitud de inclusión en la misma.

Segundo. - Como desde hace meses, se viene diciendo en el Fundamento que nos ocupa, ha tenido este Juez, ocasión de pronunciarse, sobre supuestos idénticos al que nos ocupa, excepto en cuanto a la persona del comprador de la vivienda se refiere. En particular, en el Juicio Ordinario [REDACTED] se ejercitaba por parte de otro comprador, frente a Bankia, por la adquisición de una vivienda en la misma promoción, Residencial Puertas de Granada. La Sentencia, de 21 de octubre de 2019, estima íntegramente la demanda. Lo mismo ocurre, en el Juicio Ordinario [REDACTED], finalizado por Sentencia de 11 de marzo de 2020. Y muy recientemente, por ejemplo, la Sentencia de 5 de noviembre de 2020, en el Juicio Ordinario [REDACTED]. Incluso la reciente Sentencia de 13 de enero de 2021, en el Juicio Ordinario [REDACTED]. Hay pronunciamientos en el mismo sentido, por otros Juzgados de este Partido Judicial, con respecto de otros afectados en la misma promoción de viviendas. Aporta al respecto, la actora, algunas de las sentencias.

Pero es que, el criterio aplicado a estos supuestos, de tipo estimatorio con las pretensiones ejercitadas frente a las entidades bancarias, en base a la Ley 57/1968, en esta promoción de viviendas, está confirmado por el órgano superior de segunda instancia, la Audiencia Provincial de Murcia. En particular, como alega la actora, la Sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Primera, 246/2018, de 25 de junio de 2018. Se acompaña como documento 12 de la demanda.

En cuanto a la falta de capacidad alegada por Santander, por haber sido realizado el depósito en banco Popular, no tiene envergadura tal alegato,



cuando del propio documento 2 de su contestación, testimonio de la fusión por absorción de banco Santander respecto de Banco Popular, se desprende que todos los derechos y obligaciones, incluso relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales, se transmiten en bloque a Santander, como sociedad absorbente.

En relación al motivo aducido por Banco Santander, y que se podría resumir en la inaplicación de La Ley 57/1968, de 27 de julio, al supuesto de autos, por tratarse de una autopromoción, señalar que la citada Ley reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (modificada por la DA 1ª de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y hoy derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, que mantiene sus criterios esenciales en la DA 1ª de la LOE), estableció en su art. 1º la obligación de que las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas garanticen la devolución de las cantidades entregadas, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, mediante contrato de seguro, o por aval solidario prestado por Banco 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".

La disposición adicional primera de la LOE (Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), mantenía expresamente la vigencia de las obligaciones legales establecidas imperativamente en la Ley 57/68, disponiendo que la percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de

julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, conforme a la DA 1ª de la LOE de 5 de noviembre de 1999, es de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

En tal sentido, la sentencia del Tribunal Supremo 12 de julio de 2016, sobre la sujeción de las cooperativas de viviendas a la Ley 57/1968, señala lo siguiente "... La sujeción de la promoción de viviendas en régimen de cooperativa, incluidas las viviendas de protección pública, al régimen de la hoy derogada Ley 57/1968, no suscita duda alguna, porque cualquiera que pudiera existir en virtud de la normativa sectorial posterior a 1968 quedó despejada en 1999 por la Disp. Adicional 1.ª LOE, en su redacción original aplicable al caso por razones temporales, al establecer que la normativa integrada por la Ley 57/1968 y sus disposiciones complementarias «será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa». En cualquier caso, el Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, adaptó los principios de la Ley 57/1968 a las cooperativas de viviendas no protegidas, porque para las de protección oficial el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, ya había aprobado el correspondiente Reglamento, cuyos arts. 22 k) y 25 preveían la promoción en régimen de cooperativa y cuyo art. 114 exigía la garantía de devolución de las cantidades anticipadas ".

No existe duda en consecuencia sobre la aplicación de la Ley 57/68 al caso de autos en

relación a la alegación de que estaríamos ante una autopromoción.

Tercero. -En cuanto a las alegaciones relativas a que la actora no demuestra el supuesto incumplimiento acaecido, por cuanto, no ha solicitado la resolución del contrato, ni ha probado que la vivienda no se haya construido en plazo ni entregado en plazo, resultan contrarias a la notoriedad. Es el hecho de que la construcción no se haya llevado a cabo.

De la documentación presentada, y de la prueba practicada en otros procedimientos, en los que son parte todos los intervinientes en este proceso, se desprende que no se ha llegado a tener aprobado el proyecto de urbanización, no llegándose a poner ni la primera piedra. A probar el incumplimiento, en este mismo proceso, contribuye la contestación dada por el Ayuntamiento de Lorca, al Oficio remitido en marzo de 2020, solicitando, se certificase si se han realizado obras por la Sociedad Cooperativa Limitada de viviendas denominada RESIDENCIAL PUERTAS DE GRANADA, en el solar sito en Lorca denominado según el Plan General de Ordenación Urbana de Lorca como, LORCA.ED-2, ubicado en la carretera de Granada, Calle Rambla de las Señoritas, Autovía de Águilas y Camino Viejo del Puerto, Carretera de Granada y autovía Caravaca-Águilas, consistentes en 5 bloques de viviendas, compuestos de sótanos destinados a garajes y trasteros, planta baja destinada a locales comerciales, y plantas altas destinadas a viviendas. En la contestación dada, por informe de 9 de marzo de 2020, se certifica por el Arquitecto Técnico Municipal, [REDACTED] que no se han realizado las obras referidas. El documento 7 de la demanda, es el certificado emitido por el arquitecto, por el que se asevera no haberse iniciado la construcción de las

viviendas. No se necesita más prueba del incumplimiento exigido.

Y no hay duda, de que el actor, hizo los ingresos, en las entidades codemandadas, por los importes reclamados. Se trata de un hecho no controvertido.

En cualquier caso, el artículo 1 de la ley 57/1968, permite al comprador dirigirse simultáneamente contra el promotor vendedor y su aseguradora o avalista, para exigirles solidariamente la devolución de las cantidades que se hubieran anticipado, cuando se cumpla el supuesto legal de la no iniciación, no ejecución o no terminación de la obra en el plazo convenido. Permite la Jurisprudencia dirigirse únicamente, por la razón de la solidaridad, contra el avalista o el asegurador, sin tener que demandar al promotor por incumplimiento. Lo que conlleva, poder hacerlo contra la entidad de crédito que recibió el dinero para el promotor en concepto de cantidades a cuenta del precio.

Así, las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 3-7-2013, 7-5-2014, 30-4-2105, 24-10-2016.

Cuarto. - Acerca de la condición de consumidor de la parte actora, la doctrina jurisprudencial es constante al negar la protección de la Ley 57/1968 a los compradores de viviendas con una finalidad inversora, ya sea el comprador profesional o no profesional, sin que en este caso exista prueba alguna del carácter inversor o especulador de los actores que aduce la demandada.

A fin de resolver la presente cuestión, la STS 224/2017, de 5 de abril, recuerda en relación con el concepto legal de consumidor: "*Como dijimos en la sentencia 16/2017, de 16 de enero, ..., este*

concepto procede de las definiciones contenidas en las Directivas cuyas leyes de transposición se refunden en el TRLGCU y también en algunas otras Directivas cuyas leyes de transposición han quedado al margen del texto de 2007. En cuanto a las Directivas cuya transposición ha quedado refundida por el RD Legislativo 1/2007, coinciden la Directiva 85/577 (ventas fuera de establecimiento, art. 2), la Directiva 93/13 Legislación citada que se aplica (cláusulas abusivas, art. 2.b), la Directiva 97/7 (contratos a distancia, art. 2.2) y la Directiva 99/44 (garantías en las ventas de consumo, art. 1.2.a) en que consumidor es «toda persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», con ligeras variantes de redacción entre ellas.

En cuanto a las Directivas cuyas transposiciones se encuentran fuera del TRLGCU, la idea se reitera invariablemente, al aludir todas a la «persona física» (ninguna Directiva de consumo contempla las personas jurídicas en su ámbito) que actúe con un fin o propósito «ajeno a su actividad comercial o profesional» (Directiva 98/6 sobre indicación de precios, art. 2.e; Directiva 2002/65 sobre comercialización a distancia de servicios financieros, art. 2.d; Directiva 2008/48 sobre crédito al consumo, art. 1.2.a), o «a su actividad económica, negocio o profesión» (Directiva 2000/31 sobre comercio electrónico, art. 2.e), o a «su actividad económica, negocio, oficio o profesión» (Directiva 2005/29 sobre prácticas comerciales desleales, art. 2.a, y Directiva 2008/122 sobre contratos de aprovechamiento por turno, art. 2.f).

En otras normas internacionales o comunitarias, que están o han estado en vigor en España, se adopta una noción similar. Así, el Reglamento 44/2001 del Consejo UE, de 22 diciembre 2000, sobre competencia

judicial en materia civil y mercantil, introdujo un foro de competencia especial en su art. 15.1 para «contratos celebrados por una persona, el consumidor, para un uso que pudiere considerarse ajeno a su actividad profesional». Concepto que reitera el art. 17.1 del Reglamento (UE) n° 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, que ha sustituido al anterior. A su vez, el Reglamento 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 junio 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales contempla también en su art. 6 legislación citada que se aplica los «contratos de consumo», entendidos como los celebrados "por una persona física para un uso que pueda considerarse ajeno a su actividad comercial o profesional ("el consumidor") con otra persona ("el profesional") que actúe en ejercicio de su actividad comercial o profesional."

Y la misma sentencia, dictada en un supuesto de actos mixtos, proclama como doctrina general que "cuando no resulte acreditado claramente que un contrato se ha llevado a cabo de manera exclusiva con un propósito ya sea personal, ya sea profesional, el contratante en cuestión deberá ser considerado como consumidor si el objeto profesional no predomina en el contexto general del contrato, en atención a la globalidad de las circunstancias y a la apreciación de la prueba".

En otras palabras, la mencionada sentencia viene a sentar el principio de inversión de carga de la prueba a favor del consumidor, esto es, se presume que la persona física actúa en su condición de consumidor mientras no se acredite lo contrario.



En consecuencia, sí hay una presunción a favor de que las personas físicas actúen como consumidores, presunción, ésta, que deberá ser destruida por la parte demandada, conforme a las reglas de la carga de la prueba establecidas en el art. 217 de la LEC, en cuanto aquélla defiende la condición de no consumidor del actor, lo que supone un hecho obstativo al éxito de la pretensión de la parte actora, que deber ser probado a tenor del antedicho precepto, por la parte demandada.

En el caso que nos ocupa, el comprador (persona física) intervino en su propio nombre y derecho, refiriéndose de modo expreso la condición de "vivienda" del inmueble reservado.

De otra parte, y frente a estos serios indicios de que el comprador tenía la condición de consumidor, que adquiriría la vivienda para establecer su residencia, la parte demandada se ha limitado, a alegar en su escrito de contestación, la inaplicabilidad de la mencionada ley, remitiéndose a un tema formalmente probatorio, ya que, a su entender, corresponde a la parte actora acreditar el destino que pretendía darle al inmueble adquirido, y con ello, su condición de consumidor.

Pues bien, tales alegaciones no pueden acogerse, debiendo mantenerse la condición de consumidor del comprador, y ello por cuanto los hechos por los cuales la parte compradora no habría de tener la condición de consumidor, según la demandada, así como la carga de la prueba (art. 217 de la LEC) de dicho extremo, corresponde a la demandada, sin que por parte de ésta nada se haya probado, y ello, dado, de un lado, la extraordinaria dificultad que, normalmente, supondrá para el comprador acreditar que la compra de la vivienda tuvo esa finalidad, y de otro, que, como se ha referido con anterioridad,

existen signos inequívocos de que aquéllos actuaban en un ámbito ajeno a la compra especulativa o realizada para revender, sin finalidad distinta de la de establecer en la vivienda adquirida su residencia, ya permanente, ya temporal o esporádica, lo que permite reafirmar la condición de consumidor que ostenta el actor, tal y como el mismo ha declarado esta mañana en el acto del Juicio.

Quinto. - Por lo que se refiere a la alegación de la falta de acreditación de que las supuestas entregas a cuenta se ejecutaran en tal concepto, y ello por cuanto, de los abonos efectuados por la misma, no puede extraerse que las cantidades fueron entregadas en concepto de entrega a cuenta. Dicha alegación no puede prosperar. No es controvertido que el actor ingresara las cantidades que se reclaman en las cuentas que la sociedad cooperativa promotora tenía en las entidades bancarias demandadas.

Aquí cabe señalar la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 2017, la cual recoge varias citas de sentencias de la Sala sobre el particular. Y así señala que: *"La entidad garante no puede oponer como una excepción al pago que los ingresos se hayan hecho en una cuenta ordinaria y no en una cuenta especial, porque el ingreso en esta no es un elemento necesario para que surja la obligación de la entidad de prestar la garantía por las cantidades anticipadas ingresadas en la cuenta de la entidad."*

Consecuentemente con lo anterior es intrascendente que se haga constar o no el concepto del ingreso. Pues es la entidad financiera quien, además, ya que es quien recibe el dinero, debe saber el concepto o presumirlo, ya que no estamos ante una cantidad usual o de importe menor. Pues cabe preguntarse qué destino o uso sino aquel de ingreso

en la cuenta del promotor podía darle a ese importe, pues de lo contrario, sin más debía devolvérselo al depositante, de aceptarse su línea argumental.

La Jurisprudencia es también reiterada sobre ese deber de diligencia de las entidades financieras sobre las cuentas bancarias aperturadas a quienes se dedican profesionalmente a la construcción de viviendas. (Así sentencias del Tribunal Supremo de fechas 21-12-2015, 9-3-2016, 29-6-2016, 4-7-2017...).

En consecuencia, y de acuerdo con lo expuesto y la doctrina jurisprudencial señalada, no cabe duda alguna de que la entidad demandada debe responder de la cantidad reclamada, ingresada en la cuenta que la promotora tenía al no exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, incurriendo, con ello en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968.

Este mismo motivo sirve para desestimar la oposición mantenida por Bankia respecto de los 400 euros, por los que no se allana. La intención de los compradores de las viviendas, no era ser socios sin más. Se trataba de adquirir la condición de socio, y adquirir la vivienda. Por ello, se desestima su oposición.

Sexto. - Respecto a las intereses, la Ley 57/1968, en su artículo 1.1ª impone a las personas físicas o jurídicas que promuevan la construcción de viviendas la obligación de garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento del interés legal, previsión esta última modificada por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, en cuya Disposición Adicional Primera, apartado c) se señala que " la devolución garantizada comprenderá



todas las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en el que se haga la efectiva devolución". Por tanto, del juego conjunto de ambos artículos se desprende que el interés aplicable es el legal del dinero, suprimiéndose la referencia al seis por ciento de la ley originaria, así como que la obligación de devolución queda limitada al principal entregado, fijando el momento final del cómputo de los intereses, que no es otro que la efectiva devolución del importe entregado previamente o durante la construcción. Lo que no fijan las previsiones señaladas es cuál es el momento inicial de cómputo de tales intereses ni tampoco resuelve si ese momento inicial es el mismo para el promotor que percibe las cantidades a cuenta o para la entidad de crédito que las avala o debe responder de las mismas por el incumplimiento de la garantía prevista en el artículo 1. 2ª de la Ley 57/1968.

Ciertamente estamos ante un problema que, si se examina la diferente jurisprudencia existente al respecto es fácil de apreciar la existencia de diferencias en relación al momento de devengo, la mayor parte de las veces derivadas de las diferencias en lo pedido en la propia demanda por los respectivos actores, aspecto éste que condiciona el alcance de la resolución. Por ello es preciso acudir a las reglas generales para determinar el momento inicial de cómputo de los intereses por las cantidades entregadas a cuenta.

Lo primero que es preciso señalar es que la obligación derivada de la garantía del pago de las cantidades entregadas a cuenta es solidaria entre el promotor y la entidad de crédito que garantizaba el abono de las mismas. Ello implica que no es posible fijar un criterio diferente en relación al día inicial del devengo de los intereses entre el



promotor y la citada entidad de crédito pues ésta garantiza la devolución íntegra de las cantidades entregadas a cuenta y los intereses legales de las mismas, por lo que el día inicial será el mismo para ambas partes.

En segundo lugar, y en relación con la propia finalidad de la Ley 57/1968 que no es otra que la de garantizar a los compradores la devolución de las cantidades entregadas a cuenta en el supuesto de que la construcción no se lleve a cabo, tal como se establece en la propia Exposición de Motivos de la citada ley, implica que las referencias que se contienen en el artículo 1 de dicha norma deben interpretarse en un sentido favorable al comprador a los efectos de que éste recupere íntegramente las cantidades entregadas a cuenta, lo que implica la inclusión dentro de dichas cantidades de la posible depreciación de las mismas como consecuencia del paso del tiempo desde el contrato de compraventa y el pago anticipado a cuenta de precio final de la construcción y el momento de la devolución, de forma que la integridad del comprador queda garantizada con el pago de los intereses legales a computar desde la fecha de la entrega de tales cantidades. Fijar otra fecha diferente supondría vaciar de contenido el fundamento de esta ley e impedir que el comprador - consumidor pueda recuperar íntegramente las cantidades entregadas a cuenta debidamente actualizadas.

Sentadas las premisas anteriores debe señalarse que la doctrina jurisprudencial viene a reconocer el derecho de los compradores a percibir las cantidades más los intereses legales desde la fecha de los respectivos abonos a los efectos de una efectiva y total protección de los derechos e indemnidad de los compradores. Así se viene estableciendo en la jurisprudencia, pudiéndose citar a tal efecto la STS

de 17 de marzo de 2016 cuando señala que "... suma total de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta del promotor abierta en dicha entidad, incrementada con los intereses legales devengados desde su ingreso...". Este criterio también es seguido por la Audiencia Provincial de Murcia pudiéndose citar al efecto las SSAP Murcia (5ª) de 31 de enero de 2012: " ...han de ser los intereses legales vigentes desde las fechas de las entregas de las cantidades anticipadas a la parte vendedora..." o la de 23 de mayo de 2016 (1ª): "... exige la cobertura de todas las cantidades entregadas y la integridad de los intereses legales..." . Tal doctrina, que expresamente se señala en estas resoluciones es incluso advertida como de imposible aplicación dada la vigencia del principio de congruencia en otras muchas resoluciones que fijan un día de cómputo inicial totalmente diferente de acuerdo con lo pedido por el actor, tal como se apunta en la STS de 2 de febrero de 2017 "... más los intereses legales no desde que se abonaron dichas sumas sino, por haberse solicitado así en la demanda, desde la fecha en la que se tuvo conocimiento de la resolución..." o en la SAP Murcia (1ª) de 11 de julio de 2016 "... no habiendo formulado impugnación la parte demandante, no procede la modificación de oficio que interesa... en el sentido de que los intereses legales han de devengarse desde su ingreso, lo que supondría una reformatio in peius que no es admisible...".

La conclusión anterior es lógica, pues no nos encontramos ante un supuesto ordinario de mora por incumplimiento de una de las partes del contrato, lo que implicaría la aplicación de las previsiones de los artículos 1100 y 1108 CC , sino ante una previsión específica para este tipo de contratos y cantidades entregadas a cuentas fijada en una ley especial de carácter marcadamente tuitiva para los



compradores y que por ello viene a establecer una previsión especial que prevalece sobre las normas generales del Código Civil en materia de mora por incumplimiento.

Por todo ello, los intereses legales se computarán desde la fecha del pago a cuenta realizado por parte del comprador y actor de este proceso.

Séptimo.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a las costas procesales, procede su imposición a las codemandadas, al haber sido estimada íntegramente la demanda.

Vistos los preceptos legales citados y demás de concordante y general aplicación al caso de autos

FALLO

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda formulada por [REDACTED], frente a **Bankia S.A.** y **Banco Santander, S.A.**, y en su virtud:

1º.- Debo condenar y condeno a la entidad Bankia S.A., a abonar a [REDACTED] la cantidad de 15.000 euros, más el interés legal de dicha cantidad desde el momento en que fueron ingresados.

2º - Debo condenar y condeno a la entidad Banco Santander, S.A., a abonar a [REDACTED] la cantidad de 6.000 euros, más el interés legal de dicha cantidad desde el momento en que fueron satisfechas.



3º.- Con expresa imposición de costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber, que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial, en el plazo de veinte días desde su notificación.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta mi resolución, de la que se incorporará testimonio a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: La anterior sentencia ha sido dada, leída y publicada por El Sr. Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.