

**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: 12
Modelo: N04390

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 SANTANDER SA

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. ,

SENTENCIA

En Lorca, a 17 de junio de 2021.

Vistos por mí, [REDACTED] Magistrado-Juez Stta. del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° cinco de los de Lorca, los autos de Juicio Ordinario seguidos en este Juzgado bajo el [REDACTED] de una parte [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia, y defendida por el Letrado Sr. Murcia Merlós y de otra, **Banco Santander, S.A.** (como sucesora de Banco Popular) **Bankia S.A.**, representada ésta última por el Procurador de los Tribunales Sr. [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 Procuradora de los Tribunales Sr. 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 respectivos Procuradores, [REDACTED]

Por parte de la entidad Banco Santander S.A. presentó un escrito conjunto con la actora, que fue homologado por Auto de 16 de abril de 2021.

La entidad Bankia S.A., 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 de resolver los puntos controvertidos, compareciendo ambas partes. Toda vez que solo fue admitida la prueba documental aportada, quedaron los autos vistos para sentencia, de conformidad con el artículo 429. 8 de la LEC.

Cuarto. - 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 € de los cuales la meritada entidad se allana parcialmente en la cantidad de 14.600 euros, entendiéndose que los 400 euros que se excluyen fueron necesarios para el abono de la adquisición de socio de la cooperativa y que dicho concepto queda excluido del ámbito de aplicación de la Ley 57/68.

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."*

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.

Ello conlleva 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. Toda vez que se ha dictado, Auto de allanamiento parcial, por los 14.600 euros, tan solo pende el presente pronunciamiento sobre los 400 restantes.

Segundo. - 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.

Tercero.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a las costas procesales, procede su imposición a la demandada, 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 en su virtud, debo condenar y condeno a la entidad Bankia, S.A., a abonar a la actora, la cantidad de 400 euros, más el interés legal de dicha cantidad desde el momento en que fueron satisfechas.

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 la Sra. Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el 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.

