

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: 09
Modelo: N04390

N.I.G.: 30024 41 1 2020 0001207

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. , [REDACTED]

S E N T E N C I A

JUEZ QUE LA DICTA: [REDACTED]

Lugar: LORCA.

En la ciudad de Lorca, a 7 de septiembre de 2.021.

[REDACTED] Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° Cinco de Lorca y su Partido, ha visto y examinado los presentes autos de **Juicio Ordinario**, seguidos con el n° [REDACTED] a instancias de [REDACTED], representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia y defendido por el Letrado Sr. Murcia Merlos, contra "BANKIA, S.A", representado por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y defendido por la Letrada [REDACTED] e, y, contra, "BANCO SANTANDER, S.A", representado por el procurador [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" y. "BANCO

SANTANDER, 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, 30.000 euros y a Banco Santander, S.A, 12.000 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 las mercantiles demandadas para que comparecieran y contestaran 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, lo que asimismo hizo Banco Santander, S.A, a través de su procurador [REDACTED]

TERCERO.- Por diligencia de ordenación se convocó a las partes a la audiencia, donde las mismas ratificaron sus escritos iniciales, alegaron lo que consideraron oportuno sobre las excepciones procesales formuladas y, tras recibir el pleito a prueba, propusieron la que estimaron conveniente con el resultado que obra en autos y que fueron practicadas el día de la vista oral, como puede verificarse por la grabación audiovisual realizada y, tras conclusiones orales, 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, mediante dos ingresos de 15.000 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 las viviendas. La demandada es responsable por 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 viviendas y su destino para el buen fin de la promoción con emisión de garantía o avales incumpliendo tal deber.

La demandada, Bankia, S.A, niega su responsabilidad, alegando, caducidad de la acción, no aplicabilidad de la ley 57/68; aplicabilidad de la teoría del retraso desleal, asimismo también considera; perfil inversor del comprador e inexistencia de infracción de su deber de vigilancia. Por su parte, Banco Santander, S.A, alega falta de legitimación pasiva, falta de frustración de los negocios jurídicos, ausencia de nexo causal entre las cantidades ingresadas y su finalidad de adquisición de vivienda, desconocimiento de pertenencia de la actora a la cooperativa, posibles pérdidas imputables al socio, falta de identificación de este banco como receptor de los pagos y como avalista, inexistencia de aval por él emitido, ausencia de capacidad de control respecto de las cantidades entregadas, falta de diligencia de la actora y de resolución de los contratos, no aplicabilidad de la ley 57/68, la no condición de consumidor del actor, improcedencia de devolución de intereses desde la fecha de la entrega.

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 han acreditado las demandadas 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 resultas de la prueba practicada y ello a pesar del que el actor posea una mercantil con la que desarrolle su actividad profesional, pues en el caso de la suscripción de los contratos de depósito para adquisición de vivienda de autos, lo hizo en su propio nombre y no a nombre de la referida sociedad, por ello se ha de presumir que no hay una finalidad inversora y su condición de consumidor, invirtiéndose así la carga de la prueba sobre este extremo y no acreditando las demandadas el perfil inversor del actor.

3.- El ingreso de los 30.000 euros en la entidad demandada Bancaja, hoy Bankia, S.A, y en el Banco Popular, hoy Banco Santander, S.A, ha quedado acreditado por la documental obrante en autos, documento nº 4, 5 y 6 de la demanda, siendo las demandadas las sucesoras universales de las entidades a las que se efectuaron los ingresos, debiendo de responder de los activos y pasivos de las

mismas, desestimándose así la falta de legitimación pasiva excepcionada, así como la alegación de que las demandadas manifestaran no saber que las cantidades reclamadas en la presente litis iban destinadas a cuenta del precio de dos viviendas, pues, 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 9 de la demanda y certificado del Excmo. Ayuntamiento de Lorca que obra en autos, que indican que la promoción no ha sido construida.

5.- 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 las entidades demandadas deben responder de las cantidades reclamadas, ingresadas en las cuentas 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.

Lo mismo cabe decir respecto de los 400 euros que considera Bankia, se han de detraer de la devolución de la cantidad total que se le reclama. 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.



Sentado lo anterior, las demandadas, deben devolver las cantidades que fueron ingresadas por el actor, 30.000 euros y 12.000 euros a cuenta del precio de las dos viviendas en las cuentas designadas por la constructora promotora en las mencionadas entidades crediticias, habiendo debido estas últimas 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, faltando así a su deber de diligencia en el empleo y destino de las cantidades ingresadas en las cuentas de promotor.

Nace la responsabilidad de las entidades bancarias 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). Lo que es de aplicación al caso de autos, no tratándose de una cuestión contractual, ni que se haya de imponer al consumidor una diligencia en cuanto al destino de lo ingresado, siendo además indiferente el estado en que se encuentren sus negocios jurídicos con el promotor, estamos ante una responsabilidad de carácter imperativo que nace directamente de la ley 57/68 y por ello debe decaer también cualquier alegación de descargo realizada por las demandadas en este sentido.

En cuanto a los intereses, deben las demandadas abonar los intereses desde el momento en que la parte 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 las partes demandadas.

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 y Banco Santander, S.A,



debo de condenar y condeno a Bankia, S.A a que abone al actor la cantidad de 30,000 euros, y a Banco Santander, S.A, la cantidad de 12.000 euros, más intereses legales desde que aquel efectuó los ingresos en las indicadas entidades bancarias 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.