

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 14
VALENCIA**

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14º - 3º
TELÉFONO: [REDACTED]

N.I.G.: [REDACTED]

Procedimiento: Asunto Civil [REDACTED]

SENTENCIA N° 0 [REDACTED]

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª [REDACTED]

Lugar: VALENCIA

Fecha: diez de mayo de dos mil diecinueve

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]

Abogado: [REDACTED]

Procurador: [REDACTED]

PARTE DEMANDADA BANKIA SA

Procurador: [REDACTED]

OBJETO DEL JUICIO: Ordinarios

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- La procuradora de los Tribunales Dª [REDACTED] en nombre y representación de Dª [REDACTED] formuló demanda de juicio declarativo ordinario frente a la entidad BANKIA SA; en la que, tras alegar los hechos que consideró conveniente y los fundamentos de Derecho que estimó aplicables, terminó suplicando que, previos los trámites legales, se dicte Sentencia que: 1º- Declare que BANKIA SA, sucesora de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1-2 de la Ley 57/68, en relación a las cantidades abonadas por la parte actora a la promotora de viviendas Norvisa Promociones SA.

2º.- Condene a BANKIA SA a pagar a la demandante: en concepto de indemnización que hubiera percibido si hubiera existido la garantía de la Ley 57/68, esto es, en concepto de las aportaciones que realizaron a la promotora más los intereses legales devengados desde su pago y hasta la fecha de la presente demanda la cantidad de 69.892,21 €, y cuyo detalle viene explicado en la liquidación de intereses aportada como doc nº 9; más los intereses establecidos en el artículo 1108 del Código civil calculados sobre el principal de la cantidad aportada anticipadamente en concepto de pago a cuenta, y que se devenguen desde la fecha de la interposición de la presente demanda hasta la fecha de la sentencia; y los intereses previstos en el art. 576 L.E.C., calculados sobre los importes detallados en el punto

primero del suplico, y que se devenguen desde la fecha de la sentencia hasta el completo pago de la condena.

3º.- Condene a BANKIA SA a cargar con las costas de la presente litis.

Segundo.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la demandada, emplazándole para que la conteste en el plazo de veinte días hábiles. La procuradora Dª [REDACTED] se personó en nombre y representación de BANKIA SA, contestando y oponiéndose a la pretensión actora en los términos que constan, suplicando su desestimación.

Tercero.- En fecha 5 de junio de 2018 se celebró la audiencia previa al juicio, con la comparecencia de ambas partes, que ratificaron sus respectivos escritos expositivos y propusieron prueba. Seguidamente se acordó sobre su admisión y práctica, señalándose el día 19 de febrero de 2019 para la celebración de la vista de juicio oral. En la fecha señalada, a instancia de ambas partes, se procedió a la suspensión de la vista, y dado que la única prueba propuesta y admitida consistía en documentos aportados al proceso, se acordó formular por escrito las conclusiones. Una vez unidos a las actuaciones los escritos de conclusiones, ha quedado el juicio concluso y visto para dictar Sentencia.

Cuarto.- Que, en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo previsto para dictar Sentencia, debido a la saturación de los asuntos que pesan sobre este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La pretensión deducida en la demanda por Dª [REDACTED] frente a BANKIA SA, se fundamenta en los siguientes presupuestos fácticos, expuestos en síntesis:

1.- La demandante, en fecha 12 de febrero de 2010, suscribió contrato privado de compraventa con la promotora Norvisa Promociones SA, cuyo objeto era la vivienda ubicada en bloque 3, portal 2 letra D, primera planta, en Apatamonasterio del municipio de Atxondo (Vizcaya), unidad de ejecución 5-1, ello en la promoción inmobiliaria que Norvisa iba a construir. Habiendo efectuado pagos como anticipo a cuenta del precio por 54.570 euros.

2.- Tal suma fue entregada a la promotora por la parte compradora mediante un cheque bancario emitido por Kutxabank a nombre de Norvisa Promociones SA, con cargo a la cuenta de la Sra. [REDACTED] que se compensó en fecha 27 de febrero de 2010 en la entidad nº 2077 de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante; entidad ésta que financió la promoción.

3.- La promotora incumplió con su obligación de construir y entregar la vivienda en el plazo convenido en el contrato, en diciembre del año 2010, conforme a la estipulación segunda del mismo. Lo cual motivó que la compradora formulara demanda de resolución

contractual y devolución de cantidades contra la promotora en fecha 3 de abril de 2012. El contrato quedó resuelto por Sentencia 55/2015 de fecha 4 de mayo de 2015 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Logroño, ante el cual, en fecha 17 de noviembre de 2016 se presentó demanda de ejecución frente a la promotora y frente a Company o Garanties Compagnie des Garanties LTS, a la que nunca pudo emplazar por no existir. Requiriéndose de nuevo a la promotora mediante burofax de 28 de marzo de 2017.

4.- La promotora se encuentra en una situación ruinoso y de abandono, datando sus últimas cuentas publicadas del año 2010.

5.- La actora no puede reclamar al seguro o aval de la Ley 57/68, dado que la promotora nunca contrató la garantía.

6.- La responsabilidad de BANKIA SA se extiende al pago de intereses legales desde la fecha de las entregas efectuadas por la actora por aplicación de la Ley 57/1968.

La entidad demandada, BANKIA SA, se opone a la pretensión deducida en su contra, alegando en esencia:

1.- Caducidad de la acción.

2.- Inaplicación al caso de la Ley 57/68, dado que la entidad bancaria no podía tener conocimiento del concepto a que obedecían las cantidades entregadas a la promotora y menos que el destino del ingreso fuera la adquisición de una vivienda en construcción.

3.- Inaplicación de la Ley 57/68 en aquellos casos en que el comprador no sea el destinatario final de la vivienda, es decir, quedan excluidas las compras llevadas a cabo con finalidad inversora.

4.- Posibilidad de cobro de cantidades de la promotora, y posible enriquecimiento injusto.

5.- Errónea inclusión de los intereses, que habrán de ser los moratorios previstos para las obligaciones en el artículo 1108 del Código civil.

6.- Retraso desleal en el ejercicio de la pretensión, y actos propios de la actora, que renunció a reclamar las cantidades en momento anterior a la presentación de esta demanda.

Segundo.- No se cuestiona que D^a [REDACTED] suscribió con la mercantil promotora Narvisa Promociones SA, un contrato privado de compraventa de vivienda, en la promoción inmobiliaria sita en Apatamonasterio-Atxondo (Vizcaya), unidad de ejecución 5-1, en los términos que constan en el documento nº 3 de la demanda. Tampoco se controvierte que la construcción y entrega de la vivienda adquirida, finalmente no se llevó a cabo; quedando resuelto el contrato por incumplimiento imputable a la promotora-vendedora, en virtud de Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Logroño (doc nº 12 de la demanda). Respecto de la entrega de cantidades por la demandante a cuenta del precio de la vivienda, se constata su veracidad a tenor de los documentos nº 17 y

18 de la demanda, consistente el primero en copia de cheque bancario por importe de 54.570 € emitido a nombre de Norvisa Promociones SA, con cargo a la cuenta titularidad de D^a [REDACTED] en Kutxabank; y el segundo documento, en un justificante con acreditación de la cuenta de destino, en la entidad nº [REDACTED] de Caja de Ahorros Valencia, Castellón y Alicante, entidad que financiaba la promoción (Cláusula 7ª del contrato). Y si acudimos al contrato de compraventa, podemos comprobar que la entrega en la cuenta de la promotora en Bancaja, coincide en fechas y cantidades de pago que se pactaron en la cláusula cuarta.

Por lo demás, no consta que en este caso exista seguro ni aval para garantizar la devolución de la cantidad entregada a cuenta del precio de la vivienda.

Tercero.- Caducidad de la acción ejercitada.

Sustenta la demandada su alegación de caducidad en la supuesta aplicabilidad de la Ley 50/2015 de 14 de julio, que modifica la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, y en cuya Disposición Final Tercera establece expresamente un plazo de caducidad de dos años para que los adquirentes puedan solicitar el cumplimiento de aval que garantiza las cantidades anticipadas para el pago del precio de la vivienda en los casos en que la promotora no inicia o termina la construcción de la misma, computándose dicho plazo de caducidad a partir del incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada.

Sin embargo, tal motivo de oposición no puede estimarse, pues el referido plazo de caducidad no entró en vigor sino el 1 de enero de 2016, con arreglo a la Disposición Final Vigésimoprimera ("entrada en vigor"). En este particular, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª, de 28 de febrero de 2019, a propósito de la D.F. 3ª de la Ley 20/2015, indica: "... lo cierto es que tal norma no sería aplicable al caso que nos ocupa, pues la vivienda fue adquirida en el año 2006, por lo que no será aplicable tal norma, sino la Ley 57/1968, que ningún plazo de caducidad establecía, estando por ello ejercitando la acción en plazo".

Y en el mismo sentido resuelve la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Secc 11ª, de 30 de enero de 2019, al decir: "... siendo de reseñar que aunque la caducidad sea apreciable de oficio, en el presente caso no lo es, pues la ley 57/68 no prevé plazo alguno de caducidad, y la caducidad del aval que contempla la nueva ley 20/15, que deroga la antes citada y entrada en vigor el 1 de enero de 2016, no puede aplicarse con carácter retroactivo".

Y de acuerdo con lo expuesto y su aplicación al caso enjuiciado, ha de rechazarse la caducidad de la acción que se ejercita, máxime cuando aquí no se emitió ni entregó aval.

Cuarto.- Llegados a este punto, a propósito del motivo de oposición relativo a la supuesta imposibilidad de BANKIA SA de conocer y controlar los ingresos en la cuenta abierta por la promotora, y su destino a la adquisición de vivienda en construcción, o su condición o no de cuenta especial; procede traer a colación una serie de principios jurisprudenciales en relación con la garantía regulada en la Ley 57/68, recopilados por la S.A.P. de Valencia, Secc. 11ª, de 30 de enero de 2019. Transcribiendo aquí únicamente

aquellos que guardan relación con el caso enjuiciado:

<<1) Que el promotor de viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, para poder cobrar de los compradores cantidades anticipadas, antes y durante la construcción, debe cumplir con los requisitos dispuestos en el artículo 1 de la Ley 57/68 de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (STS 24/10/2016).

2) Que esa norma impone al promotor garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el correspondiente interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con entidad aseguradora o por aval solidario prestado por entidad financiera inscrita, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido (STS 7 de mayo de 2014 del Pleno, 24 de octubre de 2016).

3) Que como principio general, se puede sentar que por la omisión del aval o garantía, así como el depósito en una cuenta especial de las sumas anticipadas por los adquirentes, referidas en el art. 1 de la Ley 57/68, implica una vulneración grave y esencial de lo pactado (SSTS 25/10/11, 10/12/12, 5/02/13, 7/05/14...).

4) Que ello es así porque es doctrina jurisprudencial reiterada que la obligación de garantía es una obligación esencial mientras la vivienda no esté terminada y en disposición de ser entregada, de manera que su incumplimiento facultará al comprador para resolver el contrato e impedirá al vendedor resolverlo si el comprador no atiende los pagos parciales a cuenta del precio (SSTS 13/10/11, 10/12/12, 11/04/13, 7/05/14, 20/01/15, 30/04/15...).

5) Que el artículo 1 de la repetida ley permite al comprador dirigirse simultáneamente contra el promotor y su aseguradora o avalista para exigirles solidariamente la devolución de las cantidades que se hubieran anticipado, cuando se cumpla el presupuesto legal de no iniciación, no ejecución o no terminación de la obra en el plazo convenido (STS 3/07/13, 7/05/14 y 20/01/15 del Pleno, y 22/04/15, 30/04/15 del Pleno, 24/10/16...).

6) Que no obstante lo anterior, la jurisprudencia también permite dirigirse únicamente contra el avalista o el asegurador sin tener que demandar al promotor por incumplimiento (SSTS 3/07/13, 7/05/14 y 30/04/15 del Pleno, 24/10/16...).

(...)

13) Que 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 las cuentas que el promotor tenga abierta en dicha entidad (SSTS 21/12/15, 9/03/16, 29/06/16, 4/07/17...). >>

Y más adelante, expone la referida Sentencia de la AP de Valencia, a propósito de los principios jurisprudenciales aplicables: <<de modo que el banco que admita ingresos a cuenta de la compraventa de viviendas en una cuenta del promotor responderá frente a los compradores incluso aunque no sea avalista ni tenga abierta cuenta especial al promotor

(STS 29/06/2016).

(...)

d) Que por eso no debe pesar sobre el comprador que ha adelantado cantidades a cuenta la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que deja de requerir los certificados o avales individuales (SSTS 24/10/16, 21/12/16 del Pleno).

(...)

f) Que la responsabilidad de la entidad bancaria, aunque no fueran entregados los avales individualizados, viene dada porque aquella no puede desconocer los ingresos pagados por los compradores en las cuentas de la promotora, sea ésta la especial prevista legalmente, sea cualquiera de los ordinarios en los que la promotora pueda ingresar otra clase de fondos, pues en el primer caso el banco era conocedor de los ingresos a cuenta realizados por los compradores, y en el segundo caso debió exigir a la promotora la apertura de la cuenta especial, de forma que si no lo hace incurre en mala praxis bancaria (SSTS 22/04/16, 21/12/16 del Pleno ...).

g) Que en caso de que el promotor incumpla sus obligaciones con relación a la ley 57/68, la entidad bancaria asume una corresponsabilidad con el mismo a fin de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores, cuando se da el presupuesto legal de no iniciación, no ejecución o no entrega de la vivienda en el plazo convenido (STS 21/12/16 del Pleno)>>.

Denominador común de este cuerpo de doctrina jurisprudencial es que no pueden descargarse sobre el comprador, invocando por ejemplo el artículo 1827 del Código civil, las consecuencias de los incumplimientos de la Ley 57/68 por el promotor, por la entidad que admita los anticipos de los compradores en cualquier cuenta del promotor o por la entidad avalista o aseguradora, pues las normas de dicha ley son imperativas, y los derechos que reconoce al comprador son irrenunciables.

Y, ciertamente, en el presente caso, las sumas que se reclaman han sido efectivamente entregadas por la actora, como se documenta en los términos expresados en el Fundamento de Derecho Segundo de esta sentencia; se corresponden con las cantidades que refleja el contrato de compraventa, pagados en la fecha prevista en el propio contrato; y la realidad del pago no ha sido negada por la entidad financiera. Atendiendo a estas circunstancias, la demandada se hallaba obligada a realizar un control de la actividad del promotor, sin que pueda excusarse en que no le eran entregados los contratos, ya que en tal caso, debió hacer uso de las facultades legales correspondientes ante el incumplimiento del promotor; lo que no puede admitirse es que por tal decisión quede frustrada la finalidad tuitiva de las normas imperativas de que se trate. En este particular, como indica la Sentencia de la AP de Valencia Sección 11ª, de 30 de enero de 2019: "no puede oponerse al comprador la imposibilidad de control cuando la Orden Ministerial de 28 de noviembre de 1968 contempla los mecanismos de control de la entidad financiera sobre el promotor, de manera que el cumplimiento o no de esa previsión normativa por la entidad financiera en modo alguno puede constituir causa que exima del deber de afianzar todas las cantidades a

cuenta del precio de la vivienda pues a su disposición estaban los contratos y si no les requirió y si requeridos no se le entregaron no puede afectar al derecho del comprador". Y más adelante expresa: "la responsabilidad que el artículo 1.2 de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor, le haya concedido o no el préstamo a la construcción, para que los ingresos en la cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad".

De modo, que BANKIA SA vendrá obligado a pagar a la compradora demandante, el importe ingresado a cuenta del precio (54.570,00 €). Sin que se haya acreditado que la misma haya cobrado de la promotora todo o parte de la deuda; recordando aquí que, como ya ha quedado dicho, el artículo 1 de la Ley 57/68 permite al comprador dirigirse simultáneamente contra el promotor vendedor y su aseguradora o avalista para exigir solidariamente la devolución de las sumas entregadas a cuenta. Sin perjuicio de las acciones de repetición, o por enriquecimiento injusto que en su caso correspondan.

Quinto.- La objeción relativa a la inaplicabilidad de la Ley 56/68 por no ser la compradora la destinataria final de la vivienda, ha de rechazarse; pues no sólo no se acredita asiduidad o habitualidad especulativa o de reventa por parte de la demandante, sino que ni siquiera existe indicio en las acutaciones que permita aventurar que la vivienda adquirida por la misma fuera destinada a otro fin que no fuera el ser habitada por ella. No se acredita que la vivienda se adquiriera exclusivamente para su reventa o alquiler, ni que la actora a fecha del contrato fuera propietaria de otros inmuebles.

En lo que respecta al siguiente motivo invocado por la demandada, como es la doctrina del retraso desleal en el ejercicio de la acción y la existencia de acto propio de la actora; no procede en este caso su concurrencia, por no darse los presupuestos y características que según la jurisprudencia (SS TS 21 de diciembre de 2000, 16 de febrero de 2005, 12 de abril de 2006) denotan una situación de retraso desleal, cuales son: el transcurso de un periodo de tiempo sin ejercitar el derecho, la omisión del ejercicio y la creación de una confianza legítima en la otra parte de que no se ejercitará.

Y en el presente caso, no se ha de perder de vista, que el contrato de compraventa data del año 2010, que la finalización de las obras y entrega de la vivienda estaba prevista para el mes de diciembre de dicho año; que durante el año de 2011 la compradora realizó varias reclamaciones a la promotora (doc nº 10 de la demanda), y en el año 2012 formuló demanda de resolución contractual y reclamación de las cantidades entregadas frente a la promotora, recayendo Sentencia en Mayo de 2015; y que, por último ante el impago por la vendedora de la suma objeto de la condena, se presentó demanda de ejecución en noviembre de 2016; interponiéndose la demanda rectora de este proceso en octubre de 2017. Resultando razonable además que la Sra. [REDACTED] pasara un periodo de tiempo calibrando las posibilidades de reclamar las sumas anticipadas por el precio de su vivienda frente a la entidad bancaria ahora demandada. No pudiendo apreciarse, ni actos propios por ausencia de reclamación, ni prueba alguna de que la demandante creara expectativa en la demandada de que no iba a reclamar su derecho.

Sexto.- Por último, respecto de los intereses, procede traer a colación lo resuelto en la Sentencia nº 377/2017 de 13 de noviembre de la Audiencia Provincial de Valencia, en cuyo Fundamento de Derecho quinto explica: "...Y en lo que a la pretendida exoneración de pago de intereses, que sostiene de nuevo ante esta instancia, procede la desestimación del motivo de recurso, considerando que la Sala no aprecia en el supuesto de hecho concreto retraso desleal alguno que lleve aparejada la no aplicación de la norma general prevista en el artículo 1100 del código civil para el supuesto de que se consideren los intereses moratorios, por cuanto la mora no exige la interpelación del acreedor en los supuestos en que la obligación o la Ley así lo declaren expresamente, como acontece en el presente supuesto en que la obligación de pago de intereses, así como *dies a quo* de su devengo los señala la propia Ley tantas veces invocada 57/1968, modificada en tal aspecto por la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación. Es más, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 4 de julio de 2017 ha calificado los intereses a que nos venimos refiriendo como de naturaleza no moratoria, sino remuneratoria, por lo que son exigibles desde la entrega de los anticipos..."

En los mismos términos, las Sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia, Secc 11ª de 5 de diciembre de 2017, y de 30 de enero de 2019.

Argumentos que procede acoger, y cuya aplicación al caso de autos determina el rechazo de la oposición planteada por BANKIA en este particular. Por lo que procede la condena de intereses desde la fecha de la entrega a cuenta, que a fecha de la demanda constan liquidados en el documento nº 24 de la demanda en 15.322,21 €.

Séptimo.- Costas. Han de imponerse a la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el artículo 394 L.E.C.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Estimo la demanda formulada por la procuradora de los Tribunales Dª [REDACTED] en nombre y representación de Dª [REDACTED] contra la entidad BANKIA SA; declaro que BANKIA incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/68, en relación con las cantidades abonadas por la actora a la promotora Norvisa Promociones SA; y debo condenar y condeno a la demandada a pagar a la demandante la suma de **54.570 €** en concepto de suma anticipada a cuenta del precio de la vivienda, más los intereses legales desde la fecha del pago efectuado, que al momento de presentarse la demandada ascendían a **15.322,21 €**. Más los intereses establecidos en el artículo 1108 del Código civil respecto del total resultante, desde la interpelación judicial; y las del artículo 576 L.E.C. que se devenguen desde la Sentencia. Con imposición de costas procesales a la demandada.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la

Audiencia Provincial de VALENCIA (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS**, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. (art 458 de la Ley 37/11, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.) y previa acreditación de haberse consignado 50 € en la Cuenta de Depósitos y Consignación del Juzgado, debiendo indicarse en concepto de "recurso" seguido del código "02 apelación"; se indicarán dichos conceptos después de los 16 dígitos de la cuenta expediente (separados por un espacio) en el caso de realizarse mediante transferencia bancaria. Se han de realizar tantos ingresos diferenciados como resoluciones a recurrir. (disposición adicional 15ª L. O. 1/2009, 3 de Noviembre).

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado A. Justicia doy fe, en VALENCIA , a diez de mayo de dos mil diecinueve .

