

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Décima
c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: [REDACTED]

N.I.G.: [REDACTED]

Recurso de Apelación [REDACTED]

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 64 de Madrid
Autos de Procedimiento Ordinario [REDACTED]

APELANTE: CAIXABANK SA

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

APELADO: D./Dña. [REDACTED] y otros 5

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA N° [REDACTED]

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

D./Dña. [REDACTED]

D./Dña. [REDACTED]

D./Dña. [REDACTED]

En Madrid, a veintidós de mayo de dos mil veinte .

La Sección Décima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario [REDACTED] seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 64 de Madrid a instancia de CAIXABANK SA apelante - demandado, representado por el/la Procurador D./Dña. [REDACTED] y defendido por Letrado, contra D./Dña. [REDACTED], D./Dña. [REDACTED], D./Dña. [REDACTED], D./Dña. [REDACTED] apelados - demandados, representados por el/la Procurador D./Dña. [REDACTED] y defendido por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 25/02/2019.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

VISTO, siendo Magistrado Ponente Dña. [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 64 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 25/02/2019, cuyo fallo es el tenor siguiente: Estimo la demanda presentada por el Procurador Sr. [REDACTED], en representación de [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], frente a CAIXABANK S.A. a la que condeno al pago de seiscientos ochenta y cuatro mil ciento treinta con cincuenta y cinco euros (684.130,55 euros), más el interés legal previsto en la Ley 57/1968 en la forma indicada en el fundamento sexto de esta resolución, y con imposición de las costas causadas en esta instancia.

Esta resolución no es firme y frente a ella cabe interponer recurso de apelación ante este juzgado del que conocerá, en su caso, la Audiencia Provincial de Madrid.

Así por esta sentencia, juzgando definitivamente en esta instancia, lo acuerdo, mando y firmo, [REDACTED], Magistrada del Juzgado de Primera Instancia 64 de Madrid. “.

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de fecha 19 de mayo de 2020, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 21 de mayo de 2020.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por la representación de D. [REDACTED], D. [REDACTED], D. [REDACTED] y Dª [REDACTED], se interpuso demanda contra CAIXABANK SA, en la que se ejercita acción de responsabilidad de la entidad bancaria demandada, al amparo del art. 1-2 de la Ley 57/68, en la que se solicita el abono de las sumas abonadas por los actores a cuenta del precio de las viviendas promovidas por la cooperativa de viviendas de protección pública Teresa de Ávila, promoción denominada “La Vega de Cullera”. Se aportan como documento nº 4 los contratos suscritos por los actores con la citada cooperativa, por el que ingresaban en la misma, D. [REDACTED] en fecha 29-12-2004, D. [REDACTED] en fecha 19-3-2007, D. [REDACTED] el 16-2-2005, D. [REDACTED] el 3-12-2004 y Dª [REDACTED] el 22-3-2005. A fecha de la interposición de la demanda, el 18 de diciembre de 2015, ni siquiera se habría empezado a construir la citada promoción.

Se dirige la demanda contra CAIXABANK SA, como sucesora de la entidad “La Caixa”, entidad en que se abonaron los anticipos a cuenta y que incumplió con su obligación de cerciorarse de que la cooperativa contaba con la garantía prevista en la Ley 57/68, así como con el deber de vigilancia que le exige el art. 1-2 de la Ley 57/68, por lo que solicitan ser indemnizados en el importe de las aportaciones efectuadas, incrementadas con el interés legal del dinero desde la fecha de las aportaciones.

En fecha 25 de febrero de 2019 se dictó sentencia por la Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 64 de Madrid en la que se estima la demanda y se condena a la demandada a pagar a los actores la cantidad total reclamada de 510.155,92 euros, más los intereses legales desde la fecha de las aportaciones y con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada. En la sentencia se tiene por acreditado que los demandantes han satisfecho la suma reclamada en la demanda, que fueron ingresadas en cuentas bancarias de la demandada, de las que era titular la cooperativa y que dicha cantidad fue abonada para la construcción de la promoción, que no se han iniciado siquiera las obras de edificación, estando la cooperativa en situación de concurso. Por lo expuesto, declara la obligación de la entidad bancaria demandada a indemnizar en la cantidad a que ascienden las aportaciones depositadas en las cuentas abierta en la entidad financiera demandada y no devueltas, por incumplimiento de su obligación de exigir a la Cooperativa la constitución de seguro o aval que garantizara la devolución de las cantidades anticipadas por los socios y depositadas en la cuenta abierta en la misma para la construcción, que no llegó a buen fin.

SEGUNDO.- Por la representación de CAIXABANK SA se interpone recurso de apelación, en el que se niega que sea de aplicación la Ley 57/68, porque no consta la condición de consumidores de los demandantes y no se compraron viviendas, sino que se reservó un derecho a escoger un número de orden y no consta que se le adjudicase una vivienda en concreto.

Las cantidades reclamadas en el pleito se entregaron todas a efectos de anticipo del coste total de las viviendas, comprendiendo tanto el valor del suelo como el valor de la construcción, mediante ingreso en cuentas de la demandada. Consta primera entrega en la cuenta nº [REDACTED], cuenta aperturada por la cooperativa en la Caixa el 18 de noviembre de 2004, es decir, antes del ingreso de los actores en la cooperativa. Posteriormente, constan ingresos realizados en otra cuenta de la cooperativa abierta en la Caixa terminada en [REDACTED]. Dichos ingresos quedan acreditados con los justificantes aportados como documentos nº 6 de la demanda y la certificación de la cooperativa, en la que se indica que las cantidades se percibieron a través de la citada cuenta. Todo esos pagos se realizaron como anticipo del coste previsible que para los cooperativistas va a suponer obtener, ultimada la construcción, la adjudicación de una vivienda, que es el fin exclusivo por el que la actora ingresa en la cooperativa. Las aportaciones de los cooperativistas al coste de las futuras viviendas quedaron, por ministerio de la ley, sujetas a la regulación imperativa de la Ley 57/1968, en cuanto a la obligación del promotor de formalizar las garantías establecidas por la ley de recuperación de las cantidades entregadas cuando las obras o la entrega de las viviendas no hubiese tenido lugar en el plazo convenido.

Como se resolvió en la sentencia de la sección 13ª de 4 de mayo de 2018 y se ha pronunciado esta Sala con reiteración, la Ley 57/68 es perfectamente aplicable, aunque no existiese suelo comprado ni concretas viviendas proyectadas adjudicadas, ni plazo de inicio

ni de puesta a disposición de las fincas, desde el momento en que se habían ya realizado entregas a cuenta, ya que es precisamente la pérdida sin contraprestación por los aportantes lo que quiere impedir la norma. El propósito del legislador fue proteger a quien hiciese entregas de dinero para la adquisición de un inmueble cuya construcción no se hubiese iniciado o, iniciada, aún no se hubiese concluido, esto es garantizar que las cantidades anticipadas en la edificación fuesen devueltas al aportante, sea adquirente o cooperativista, en el supuesto que el vendedor, cooperativa, gestor o promotor de la construcción incumpliese las obligaciones que asumió por el contrato, siendo la obligatoriedad de la constitución de estas garantías cuestión de orden público, e irrenunciables los derechos que la ley otorga a los cesionarios, conforme al artículo 7 de la Ley 57/1968. La legislación vigente no distingue entre cantidades anticipadas para compra de suelo y proyecto, cuando aún no se había ni podía haberse iniciado la construcción, y cantidades anticipadas para el proceso de edificación, porque las sumas adelantadas son para la adquisición de la vivienda, que se construirá en un suelo y sujeta a un proyecto, suelo y proyecto que forman parte del precio del inmueble. Así es que la legislación aplicable al caso no distingue entre garantías antes de haberse obtenido licencia de edificación y desde la obtención de la licencia de edificación. A tenor de lo expuesto, todas las cantidades anticipadas para la construcción de las viviendas, debieron haber quedado depositadas en la cuenta especial prevista en la condición segunda del artículo 1 de la citada ley de 57/1968 y hallarse su devolución garantizada mediante seguro o aval "para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido" (mismo artículo, condición segunda). En este sentido se pronunció la STS de 13 de septiembre de 2013, conforme a la cual, según esta Sala, sería absurdo que se niegue la aplicación de la Ley 57/68 por el hecho de que no hubiera proyecto de ejecución o falta de licencia, la mencionada sentencia del TS la considera de aplicación incluso en "fases embrionarias".

En el caso objeto del presente procedimiento, no se garantizó la devolución de las cantidades aportadas con seguro o aval, por lo que la entidad bancaria demandada en la que se fueron ingresando por los cooperativistas las distintas entregas para la construcción, necesariamente conscientes de que estaban recibiendo, en cuentas de una cooperativa de viviendas, ingresos de particulares, debieron haber exigido al titular de la cuenta justificación de existencia de la garantía prevista legalmente de póliza de seguro o aval, conforme impone a estas entidades el artículo 1, condición segunda, de la Ley 57/1968, que dispone: "Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior". Además, la STS de 21 de diciembre de 2015 establece: "En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 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 la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad".

La Sala considera que los actores tienen la condición de consumidores y entendemos que las viviendas que pretendían adquirir iban a ser destinadas a su propio uso y disfrute, al no contar con indicio alguno con respecto a que dicha adquisición fuera a tener una finalidad especulativa, circunstancia esta última que, en todo caso, debería haber acreditado la parte que lo alega, esto es la entidad bancaria demandada (art. 217 de la LEC).

TERCERO.- Se alega en el recurso error en la valoración de la prueba, sobre lo que esta Sala ya se ha pronunciado en el sentido de que las partes en virtud del principio dispositivo y de rogación pueden aportar prueba pertinente siendo su valoración competencia de los Tribunales, sin que sea lícito tratar de imponerla a los juzgadores, y por lo que se refiere al recurso de apelación debe tenerse en cuenta el citado principio de que el juzgador que recibe la prueba puede valorarla de modo libre, aunque nunca de manera arbitraria, y por otro que si bien la apelación transfiere al Tribunal de la segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión, esta queda reducida a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el juez a quo de forma arbitraria o si, por el contrario, la apreciación conjunta del mismo es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso. En este sentido, la valoración y apreciación de las pruebas es función del órgano de enjuiciamiento y no revisable en apelación cuando se haya ajustado a las normas de la sana crítica y de la experiencia común, de manera que si las conclusiones probatorias se mantienen razonables deben ser mantenidas, siendo así que en este caso actuando el Juzgador de Instancia como órgano unipersonal la valoración de la prueba practicada en el juicio corresponde a dicho órgano jurisdiccional, y esta valoración, hecha imparcialmente y debidamente razonada debe prevalecer sobre la opinión parcial que dichos medios probatorios merezcan a las partes del proceso.

En el presente caso, debemos valorar la prueba documental aportada a los autos. En relación a la reclamación de D. [REDACTED] constan ingresados en la cuenta de la entidad bancaria demandada las cantidades reclamadas de 63.344 euros (folios 139 a 162). D. [REDACTED], consta acreditado mediante oficio al Banco de Santander, el ingreso en cuenta de la demandada distinta de la fijada en el contrato y terminada en 8649, por importe de 62.955,95 euros. Pero el cheque por importe de 53.756,80 euros no consta ingresado en cuenta de la entidad bancaria demandada, por lo que solo se procede el abono de la suma de 62.955,95 euros. D. [REDACTED], constan ingresos en la cuenta terminada en 2930 y a partir de enero de 2009 los ingresos se realizan en la cuenta terminada en 8649 (folios 167 a 270), ambas de la demandada, por lo que se le debe restituir la suma de 116.712,75 euros. D. [REDACTED] constan ingresos en ambas cuentas de la demandada (folios 171 a 242), pero no los importes de 10.400 y 11.553,28 euros (folios 243 y 244), cuyos ingresos no constan en las citadas cuentas, por lo que deberá percibir la suma de 120.554,65 euros. Finalmente, D^a [REDACTED] presenta los justificantes de ingreso en la cuenta de la Caixa (folios 246 a 266), por el importe reclamado de 69.449,07 euros.

El motivo del recurso debe estimarse y fijar el importe a abonar a los demandantes en la suma de 433.016,42 euros.

CUARTO.- En cuanto a los intereses. En alguna resolución anterior esta Sala aplicó en cuanto al dies ad quem del cómputo de los intereses los artículos 1100 y 1108 del CC. Esta posibilidad ha quedado excluida en base a la reiterada doctrina emanada de las sentencias del Tribunal Supremo, que se ha visto reflejada entre otras en la sentencia de STS, Civil sección 1 del 04 de julio de 2017, en la que de forma clara califica a estos intereses como remuneratorios y no moratorios, y por tanto, son exigibles desde que ese anticipo se produjo hasta su efectivo abono. Nos remitimos a lo dicho por esta misma Sección en el sentido de que las disposiciones de la Ley 57/68, como las de cualquiera otra, son imperativas e irrenunciables y el art. 3.1 de la repetida Ley 57/68 establece que "Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen

tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual", interés que ha sido modificado por la Disposición Adicional Primera apartado c) de la L.O.E. en el legal del dinero hasta el momento en que se haga efectiva la devolución. En cuanto al días a quo del devengo de los intereses legales, debemos estar a lo dispuesto por esta misma Sala en la reciente sentencia de 19 de enero de 2018 y la STS 17 de marzo de 2016, en la que se establece en su parte dispositiva, "incrementado con los intereses legales vigentes desde que se hicieran ingresos en la entidad demandada hasta su efectivo pago".

El motivo del recurso debe ser desestimado.

QUINTO.- En aplicación de lo dispuesto en los arts. 394-2 y 398-2 de la LEC, no se hace especial imposición de las costas procesales de primera instancia ni de esta alzada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Que, con estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación de CAIXABANK SA frente a la sentencia dictada en fecha 25 de febrero de 2019 por la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 64 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos revocar y revocamos la resolución indicada en el sentido de fijar el importe a cuyo pago se condena a la entidad bancaria demandada en la suma de 433.016,42 euros, sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas en primera instancia ni en esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Remítase testimonio de la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta [REDACTED], bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala nº 33/2020, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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 tutela 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.

