



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 26 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66, Planta 4 - 28020

Tfno: 914932787

Fax: 914932789

NIG: [REDACTED]

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [REDACTED]

Materia: Contratos en general

Demandante: [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

Demandado: BANKIA, S.A.

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº [REDACTED]

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D. [REDACTED]

Lugar: Madrid

Fecha: doce de abril de dos mil veintiuno

Don [REDACTED] Juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Madrid, ha visto en juicio oral y público los presentes autos de Juicio Ordinario número [REDACTED] seguidos en este Juzgado a instancia de la [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] y asistido de la Letrada doña [REDACTED] contra BANKIA S.A., representada por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] y asistida de los letrados doña [REDACTED] y don [REDACTED] en reclamación de cantidad

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 18 de septiembre de 2018 se turnó a este Juzgado demanda presentada por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] en representación de la herencia yacente de don [REDACTED] frente a Bankia S.A. en la que, tras exponer los hechos que dieron origen a la reclamación judicial y de alegar los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación al caso, terminaba suplicando que, tras los trámites legales, se dictara sentencia por la que:

1º.- Se declarara que Caja General de Ahorros de Granada y Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), hoy Bankia S.A. incumplieron el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/1968 respecto a las cantidades abonadas por el demandante a la Promotora Ingofersa S.L. en relación al contrato de reserva de 16 de julio de 2004 y anexo de 17 de mayo de 2006.

2º Se condenara a Bankia S.A. a pagar a la demandante, la herencia yacente de don [REDACTED] la indemnización que hubiera percibido si hubiera existido la garantía prevista en la Ley 57/1968, esto es:



- a) La cantidad de 36.937,93 € en concepto de la indemnización que habrían percibido si hubiera existido la garantía de la Ley 57/1968: aportaciones realizada a la Promotora por importe de 24.000 € más los intereses legales de cada una de las aportaciones, devengados desde su pago y hasta la fecha de la reclamación extrajudicial (12.937,93 €), que detallaba en liquidación de intereses que aportaba.
- b) Los intereses establecidos en el artículo 1.108 del C.C., calculados sobre las entregas a cuenta de la vivienda (24.000 €) y que se devenguen desde la fecha de la presente demanda y hasta el efectivo pago de la condena.
- c) Las costas procesales causadas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por decreto de 27 de enero de 2020 se emplazó a la demandada Bankia S.A., que se personó en autos representada por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] y, tras plantear como excepciones de falta de legitimación pasiva de Bankia S.A. porque no es titular de relación jurídica alguna con la demandante, siendo completamente ajena a los contratos celebrados, se oponía al fondo de la reclamación por falta de acreditación por la actora del supuesto incumplimiento producido, por no ser de aplicación la Ley 57/1968 porque la obligación de crear cuenta especial corresponde a las personas físicas o jurídicas que promuevan las construcciones de vivienda y la promotora nunca interesó la apertura de cuenta especial ni informó a la entidad bancaria sobre la causa de los ingresos que se estaban efectuando en las cuentas, sin que tampoco la actora se asegurara de la existencia de cuenta especial, por no acreditar que los ingresos fueron realizados en la entidad ni se informara a ésta del concepto, por la posibilidad de cobro de las cantidades reclamadas en el concurso de la mercantil promotora y el posible enriquecimiento injusto, y por el conocimiento de la actora de la falta de entrega al menos desde 2012, en que se dictó la declaración de concurso. Alegados los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando que se tuviera por contestada la demanda y, tras los trámites legales oportunos, se dictara sentencia por la que se desestimara íntegramente la demanda, con expresa condena en costas a la actora.

TERCERO.- Por diligencia de ordenación de 13 de marzo de 2020 se tuvo por contestada la demanda y se convocó a las partes a la audiencia previa que habría de tener lugar el 10 de septiembre de 2020, que se celebró con el resultado que refleja el acta. Propuesta como prueba la documental aportada y la exhibición documental por la demandada, así como solicitud de respuesta escrita a personas jurídicas (la Administración Concursal de la promotora Ingofersa S.L.) y se convocó a las partes a la vista que tendría lugar el 25 de febrero de 2021, sin que la demandada diera cumplimiento al requerimiento alegando imposibilidad dado el tiempo transcurrido y las vicisitudes sufridas por las cajas de ahorro que dieron lugar a Bankia S.A. y sin que el Administrador Concursal Ingofersa diera cumplimiento al requerimiento efectuado. Los letrados emitieron en la vista sus respectivas conclusiones y quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la [REDACTED] acción en reclamación de la cantidad de 36.937,93€ frente a Bankia S.A. por incumplimiento de ésta del deber de vigilancia que le imponía el artículo 1.2 de la -ya

derogada con efectos de 1 de enero de 2016- Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

La completa y bien estructurada prueba documental aportada con el escrito de demanda deja acreditados los siguientes hechos:

1º.- Don [REDACTED] firmó el 16 de julio de 2004 con Ingofersa S.L. contrato de reserva de vivienda y compraventa de la vivienda 917-A-A, que formaría parte de la promoción de viviendas y locales comerciales a construir sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado S-4 de Garrucha (Almería), por precio de 72.122 € más el 7% IVA, a pagar de la siguiente forma:

- a) A la firma del contrato la cantidad de 30.000 € mediante transferencia bancaria al número de cuenta [REDACTED] de Ingofersa S.L., de Unicaja, sirviendo el contrato como fiel carta de pago.
- b) El día 15 de septiembre de 2004 la cantidad de 6.000 euros.
- c) El día 15 de marzo de 2005 la cantidad de 6.000 euros.
- d) El día 15 de septiembre de 2005 la cantidad de 6.000 euros.
- e) El día 15 de marzo de 2006 la cantidad de 6.000 euros.
- f) El día 15 de septiembre de 2006 la cantidad de 6.000 euros.
- g) El día 15 de marzo de 2007 la cantidad de 6.000 euros.
- h) El día 15 de junio de 2007 a la entrega de las llaves la cantidad de 6.122 euros.
- i) El IVA a la firma de la escritura pública.

2º.- Se dispuso que en caso de retraso en la fecha de entrega de la vivienda se descontaría un 5% de interés anual del precio de la vivienda sobre el tiempo transcurrido entre la fecha prevista de entrega y la entrega real, que se deduciría del pago final establecido y que, una vez obtenida la licencia de obra del Ayuntamiento en el plazo de un mes se procedería a la escrituración de la Declaración de Obra Nueva y, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, Ingofersa S.L. enviaría por correo certificado una nota simple de la vivienda correspondiente al comprador, que podría solicitar que hipotecara su vivienda para hacer frente a los pagos acordaron que restaran desde la inscripción de la escritura.

3º.- En 17 de mayo de 2006 la promotora y don [REDACTED] formalizaron Anexo al contrato de reserva y compraventa de la vivienda en el que se expresaba que, debido al evidente retraso que estaba sufriendo el inicio de las obras del Plan Parcial Sector 4 de Garrucha, acordaban que, a partir de la firma del Anexo, los pagos reflejados en el contrato apartados F, G, H e I de la segunda estipulación, quedaban aplazados hasta la fecha en que se efectuara la entrega de la vivienda, siendo el importe a aplazar el de 23.170,54 € IVA incluido, aplazamiento que no constituía incumplimiento de los pagos pendientes de realizar, que se efectuarían a la firma de la escritura pública.

4º.- Don [REDACTED] entregó anticipadamente las siguientes cantidades:
- 30.000 € mediante transferencia efectuada el 22 de julio de 2004 en la cuenta [REDACTED] de Ingofersa S.L. en Unicaja (entidad distinta no incorporada en Bankia S.A.)
- 6.000 euros el día 22 de septiembre de 2004 en la cuenta [REDACTED] (Bancaja).
- 6.000 euros el día 22 de marzo de 2005 en la cuenta [REDACTED] (Bancaja).

- 6.000 euros el día 19 de septiembre de 2005 en la cuenta [REDACTED] (Caja General de Ahorros de Granada).

- 6.000 euros el día 23 de marzo de 2006 en la cuenta [REDACTED] (Caja General de Ahorros de Granada).

Estos cuatro últimos mediante pago de respectivos efectos bancarios emitidos por Ingofersa S.L. y adeudo por domiciliaciones en la cuenta del comprador en Caja Rural de Jaén.

5º.- Dentro de los procesos de fusión y reconversión de las cajas de ahorro en bancos Bancaja y Caja General de Ahorros de Granada pasaron a formar parte de Bankia S.A., que se subrogó en sus derechos y obligaciones. Ambas entidades, en las que Ingofersa S.L. tenía abiertas las indicadas cuentas bancarias eran las entidades encargadas de la gestión de cobro de los efectos bancarios aceptados por el Sr. [REDACTED] de forma que las entidades presentaban al cobro los efectos y eran abonados o cargados en la cuenta de domiciliación.

Bancaja fue depositaria y Bankia S.A. lo es de los anticipos realizados por el causante de la actora a cuenta de la compra de la vivienda, sin haber cumplido la obligación establecida en el artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, por la cual las entidades depositarias de los anticipos deben exigir a los promotores previamente a aceptar el depósito de los mismos la contratación por éstos de las garantías legales establecidas para la devolución de los anticipos; pese a conocer dichas entidades de crédito la actividad de Ingofersa S.L. y el objeto y finalidad de dichos pagos o ingresos realizados por los compradores, no exigió previamente a aperturar las cuentas bancarias y a recibir las aportaciones de los comuneros la suscripción de las garantías legales, de donde deriva su responsabilidad. Consta documentado que Bancaja remitió correspondencia a Ingofersa en 2004 y 2005 en la que indicaba los recibos a cargo de clientes que habían domiciliado el pago en las cuentas abiertas en esa entidad y rogaba la gestión del cobro y abono de su importe en la cuenta corriente.

6º.- El desarrollo urbanístico del Sector 4 está paralizado, sin que haya llegado a iniciarse la urbanización ni la construcción de vivienda alguna, por lo que no existe licencia de primera ocupación, tal y como certifica el Ayuntamiento de Garrucha en fecha 11 de marzo de 2019.

7º.- En fecha 23 de julio de 2012 el Juzgado de primera instancia e Instrucción nº 1 y de lo Mercantil de Toledo dictó auto de declaración de concurso necesario abreviado del deudor Ingofersa S.L., en el que se reconoció a doña [REDACTED], doña [REDACTED] y doña [REDACTED] (titulares de la nuda propiedad de mitad indivisa) y a doña [REDACTED] (titular del usufructo de la mitad del crédito y en pleno dominio de la otra mitad) un crédito de 54.000 euros de crédito ordinario, correspondiente a las entregas a cuenta realizadas para la adquisición de la vivienda 917-A, del Sector 4 en Garrucha.

8º.- Ante tal situación la herencia yacente de don [REDACTED] remitió a la Promotora burofax el 5 de febrero de 2019 comunicando la resolución del contrato al encontrarse en la imposibilidad de recuperar de la Promotora, insolvente, las aportaciones realizadas a cuenta de la vivienda a construir adquirida.

9º.- De haber suscrito las garantías previstas en la Ley 57/1968 la actora podría haber recuperado las cantidades anticipadas con sus intereses legales, pero al carecer de tales garantías la entidad bancaria es responsable de los daños y perjuicios causados a la actora por su incumplimiento de la obligación legal establecida en la Ley 57/1968.

10º.- Los daños y perjuicios equivalen a la cantidad de 36.937,93 euros, a que asciende la cantidad de 24.000 € en concepto de aportaciones realizadas en cuentas de la Promotora en entidades que pasaron por fusión a integrarse en Bankia S.A. más los intereses legales de cada una de las aportaciones, devengados desde su pago y hasta la fecha de la reclamación extrajudicial (21 de febrero de 2019), que ascienden a 12.937,93 €.

SEGUNDO.- Como cuestión de previo pronunciamiento Bankia S.A. opone como cuestión jurídico-procesal la falta de legitimación activa porque no es titular de relación jurídica alguna con la demandante, siendo completamente ajena a los contratos celebrados. Sin embargo, su legitimación no le viene dada por mantener relación jurídica con la demandante sino por su condición de depositaria de las cantidades recibidas por la Promotora. Las entidades financieras Bancaja y Caja Granada eran responsables de las cantidades entregadas por el Sr. [REDACTED] para la adquisición de la vivienda a construir por Ingofersa S.L. en virtud del contrato de 16 de julio de 2004, vivienda que no fue construida.

Por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones dimanantes del artículo 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, a cuyo tenor “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, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda. En contrato de seguro o el aval unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo a los efectos prevenidos en el título XV del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley. Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponder al cesionario con arreglo a la legislación vigente”.

La controversia que mantienen las partes en esta *litis* radica en si la entidad bancaria Bankia S.A., sucesora de Bancaja y de Caja de Ahorros de Granada, ha de responder de las cantidades ingresadas por don [REDACTED]

El demandante ejercita los derechos derivados de las garantías legales de las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas y funda la demanda en la formalización de contrato de reserva de vivienda y compraventa fechado el 16 de julio de 2004 con la promotora Ingofersa S.L.

Los contratos se formalizan estando en vigor la Ley 57/1968 -que sería derogada con efectos de 1 de enero de 2016 por la Ley de Ordenación de la Edificación-, que establece en la Disposición Adicional primera, relativa a la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción, que:

“Uno. Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

1. Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero

(...)

Cuatro. Ejecución de la garantía.

Si la construcción no hubiera llegado a iniciarse o la vivienda no hubiera sido entregada, el adquirente podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en los intereses legales, o conceder al promotor prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.”.

TERCERO.- La responsabilidad exigida a los promotores de la construcción de viviendas aparece en el artículo 1 de la Ley, que garantiza la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, 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 Ley 57/1968 fue desarrollada por los Decretos 3114/1968 y 3115, 1968, ambos de 12 de diciembre, y por la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968 sobre el Seguro de afianzamiento de las cantidades anticipadas para viviendas, para el caso de construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, disponiendo que entrará en juego la garantía del asegurador. Esta garantía también tiene reflejo en la disposición adicional 1ª de la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la que establece 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 julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas". Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las modificaciones introducidas, entre ellas, que "la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución". Y en caso de incumplimiento por los promotores de la entrega de la vivienda, se puede acudir a la vía declarativa o a la vía ejecutiva por

los compradores. Así el artículo 3 de la Ley 57/1968 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 (tras la LOE interés legal), o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda".

La jurisprudencia se ha pronunciado sobre la interpretación de los indicados preceptos de la Ley 57/1968. Así, la Sentencia núm. 503/2018, de 19 septiembre, de la Sección 1ª de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo razona que "Como recuerda la sentencia 436/2016, de 29 de junio, el cuerpo de doctrina interpretativo de la Ley 57/1968 "no admite, por regla general, que recaigan sobre el comprador las consecuencias del incumplimiento por el promotor de sus propias obligaciones, como tampoco las derivadas de los incumplimientos imputables a las entidades bancarias en que el promotor tenga abiertas cuentas en las que los compradores ingresen cantidades anticipadas". "Según esta sentencia, el carácter tuitivo de la dicha Ley ha sido remarcado por una jurisprudencia en la misma línea protectora del comprador, según la cual: "Si existe garantía, los anticipos ingresados por el comprador se encuentran garantizados por el asegurador o avalista aunque no se ingresen en la cuenta especial sino en otra diferente del promotor pero en la misma entidad bancaria (sentencias de Pleno 779/2014, de 13 de enero de 2015, y 780/2014, de 30 de abril de 2015)."Si no existe dicha garantía (como ha sido el caso), ello no impide 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 respondan 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, pues a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre se fijó como doctrina en relación con la condición 2.ª del art. 1 Ley 57/1968 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 la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad" (doctrina que se reitera en las sentencias 142/2016, de 9 de marzo , 174/2016, de 17 de marzo, 226/2016, de 8 de abril, y 459/2017, de 18 de julio).

"3.ª) Como afirma la reciente sentencia 636/2017, de 23 de noviembre, "la razón fundamental de esta jurisprudencia es que las entidades de crédito depositarias de cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente con el este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada). En consecuencia, basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que 'supo o tuvo que saber', según dijo literalmente dicha sentencia) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada. No entenderlo así y exonerar de responsabilidad a la entidad de crédito en los casos en que las cantidades se recibieran 'en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones' privaría a los compradores de la protección que les blindó el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968".

"También la ya citada sentencia 459/2017, de 18 de julio, declaró al respecto que es el incumplimiento del deber de control sobre el promotor que la condición 2.^a del artículo 1 Ley 57/1968 impone al banco lo que determina su responsabilidad frente al comprador, de modo que, "siendo el promotor el obligado principal a devolver la totalidad de los anticipos, esta misma obligación es la que asumen los garantes (en caso de que haya aval o seguro) y la entidad de crédito depositaria (en defecto de aquellos)", y esto independientemente de que la cuenta en la que se ingresen tenga o no carácter especial.

"4.^a) No obstante, la sentencia 436/2016, de 29 de junio, descartó cualquier responsabilidad de la entidad de crédito, avalista además, respecto de la cantidad entregada al promotor sin posibilidad de conocimiento y control por aquella al no haberse ingresado en la cuenta indicada en el contrato, pues la ley solo la responsabiliza de las cantidades que se ingresan o transfieren a una cuenta del promotor en dicha entidad. En concreto, puntualizó: ""Desde este punto de vista, la mención de la disposición adicional 1.^a b) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), en su redacción aplicable al caso por razones temporales, a 'las cantidades entregadas en efectivo' no puede interpretarse, como propone el recurrente, en el sentido de que la garantía se extienda a cualesquiera pagos en efectivo del comprador al promotor a cuenta del precio total, sino, como explicó la ya citada sentencia de Pleno 467/2014, de 25 de noviembre, a la necesidad de llenar el vacío legal existente hasta entonces en relación con las cantidades anticipadas mediante efectos bancarios, pues la Ley 57/1968 solamente se refería a las entregas de dinero.

"En definitiva, por 'cantidades entregadas en efectivo' (disposición adicional 1.^a b) de la LOE) o por 'entregas de dinero' (art. 1 de la Ley 57/1968) habrán de entenderse, por regla general, las percibidas por el promotor 'a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros' [arts.1-2 .^a y 2. c) de la Ley 57/1968], ya sea por ingreso directo del comprador en la entidad de que se trate, ya por transferencia, pues ambas modalidades deben considerarse comprendidas en el concepto 'entrega de dinero o en efectivo', lo que no excluye que en cada caso sea preciso ponderar la capacidad de control de la entidad avalista o aseguradora pues, como bien indicó en este litigio la sentencia de primera instancia, en el caso de los seguros colectivos la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968 dispone que los contratos de compraventa han de haberse sometido al previo conocimiento de la entidad aseguradora".

"Más recientemente, la sentencia de pleno 502/2017, de 14 de septiembre, descartó la responsabilidad de la entidad de crédito recurrente porque al cumplimiento "de todo lo que le era exigible según la doctrina jurisprudencial" se unía la constancia de que los pagos no se habían realizado ni en la cuenta especial ni en ninguna otra de la promotora en la misma. "Se ha insistido en esta línea también en los casos en que se exigía responsabilidad a la entidad de crédito con base en el art. 1.2.^a Ley 57/1968, a falta de aval o seguro, siempre desde la idea de que dicha responsabilidad legal impone la constancia de que la entidad conoció o tuvo que conocer la existencia de ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen.

"Así, la sentencia 636/2017, de 23 de noviembre, declara que "la responsabilidad legal del banco derivada del art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 no se funda, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, ni en la connivencia entre banco y promotor ni en el conocimiento por el banco del ingreso de anticipos en una o varias cuentas del promotor, sino en el deber de control del banco sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor para exigirle la apertura de la preceptiva cuenta especial, debidamente garantizada, en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas". Y precisamente porque consideró

documentalmente probada la existencia de ingresos de los demandantes en una cuenta de la promotora vendedora por la compra de viviendas en construcción, siguió el criterio de la sentencia 174/2016, de 17 de marzo, de considerar que en esas circunstancias (realidad de los ingresos) no podía descargarse en los compradores "una responsabilidad de control sobre las cuentas del promotor que, legalmente, corresponde a la entidad de crédito en la que el promotor tenga una o varias cuentas" "Por último, debe recordarse que desde la sentencia de pleno 781/2014, de 16 de enero de 2015, en un caso en que eran distintas la entidad que financió la construcción y la que percibía las cantidades anticipadas en una cuenta de la cooperativa de viviendas, y en el que no se había cumplido la exigencia legal de cuenta especial y de aval, es doctrina reiterada (sentencias 126/2016, de 9 de marzo, y 468/2016, de 7 de julio) que no cabe exigir responsabilidad por incumplimiento de sus obligaciones legales a la primera, en tanto que no fue quien recibió directamente las cantidades anticipadas por los cooperativistas.

En el presente caso, como resulta de los documentos números 16 y 17 de los presentados con la demanda, tanto Bancaja como caja Granada tenían perfecto conocimiento de los ingresos que se estaban haciendo en las cuentas abiertas por Ingofersa en dichas entidades; así, Ingofersa remite comunicación a Bancaja, que recibe el 9 de septiembre de 2004, en la que reseña pagos efectuados, entre otros, por el comprador de la vivienda 917 el 15 de septiembre de 2004 por importe de 6.000 € y el 11 de febrero de 2005 fecha otra, que Bancaja recibe el 14 de marzo, a la que acompaña recibos a cargos de clientes que habían domiciliado el pago en las cuentas abiertas en esa entidad, rogando que gestionaran el cobro y abonaran su importe en la cuenta corriente que mantenían con ella, apareciendo el ingreso efectuado por don ██████████ ██████████ de 6.000 €. En el mismo sentido remite sendas comunicaciones a Caja Granada, que recibe el 14 de septiembre de 2005, comunicando entre otros ingresos dos realizados por don ██████████ ██████████ por sendos importes de 6.000 euros por la vivienda 917. Ingofersa S.L. identificó de manera suficiente que los pagos lo eran a cuenta de la compra de la vivienda adquirida por el ordenante, con ingreso en la cuenta que la promotora tenía abierta en ambas entidades financieras, por lo que Bankia S.A., sucesora tanto de Bancaja como de Caja de Granada no puede invocar su desconocimiento, por cuanto, además se impone a la entidad bancaria un deber de vigilancia especial respecto de cuentas abiertas en favor de mercantiles promotoras, como lo son las de Ingofersa en dichas entidades, en donde el extracto pone de manifiesto que desde la apertura de su cuenta fueron ingresadas numerosas cantidades de dinero por diversos titulares en concepto de pago de reserva, entrega a cuenta, pago vivienda, dejando constancia del nombre del titular y el número de vivienda, lo que impide oponer el desconocimiento de la naturaleza de las cuentas en las que se hacían los ingresos, lo que, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 57/1968, hace responder a la entidad bancaria por falta de diligencia y control de sus cuentas bancarias, pues lo fundamental no es tanto que la entidad bancaria haya abierto o no cuenta especial, como sino el hecho indiscutible de que se ingresaron cantidades de la promoción de viviendas en una cuenta bancaria perteneciente a la promotora, sin que sea exigible al comprador, como pretende Bankia S.A., que se cerciorara de la existencia de cuenta especial, por cuando lo único que podía ser exigible al comprador, en su condición de consumidor que actúa con una finalidad ajena de su actividad profesional (art. 3 TRLDCU), es su obligación de pago, que cumplió escrupulosamente de acuerdo con el calendario de pagos establecido en el contrato, tanto mediante transferencia a la cuenta bancaria que la promotora le indicó (cantidad no reclamada

aquí) como haciendo frente al pago de los efectos librados como a los adeudos por domiciliación de efectos.

CUARTO.- Bankia S.A. se opone al fondo de la reclamación por falta de acreditación por la actora del supuesto incumplimiento producido, por no ser de aplicación la Ley 57/1968 porque la obligación de crear cuenta especial corresponde a las personas físicas o jurídicas que promuevan las construcciones de vivienda y la promotora nunca interesó la apertura de cuenta especial ni informó a la entidad bancaria sobre la causa de los ingresos que se estaban efectuando en las cuentas, sin que tampoco la actora se asegurara de la existencia de cuenta especial.

La Sentencia núm. 275/2015, de 13 enero, de la Sección 1ª de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (ponente Sr. ██████████) razona que "Esta Sala debe resaltar que el artículo primero de la Ley 57/1968 de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, declara que los promotores de construcciones, que pretendan recibir de los adquirentes entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir "las condiciones siguientes"... percibir las cantidades "a través de una Entidad bancaria o caja de Ahorros en las que habrán de depositarse en cuenta especial...". Es decir, la ley impone al promotor la obligación de depositar las cantidades anticipadas en una cuenta especial, al efecto designada, pero nunca impone dicha obligación al comprador. El artículo séptimo de la mencionada ley declara que los derechos que reconoce la referida norma "a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables".

La Sentencia de la TS 733/2015, de 21 de diciembre, fijó la siguiente doctrina jurisprudencial: "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 razón fundamental de esta jurisprudencia es que las entidades de crédito depositarias de cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente con el este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada). En consecuencia, basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que "supo o tuvo que saber", según dijo literalmente dicha sentencia) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada. No entenderlo así y exonerar de responsabilidad a la entidad de crédito en los casos en que las cantidades se recibieran "en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones" privaría a los compradores de la protección que les blindaba el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968.

Tal doctrina jurisprudencial ha sido reiterada por las sentencias 142/2016, de 9 de marzo, 174/2016, de 17 de marzo, 226/2016, de 8 de abril, y la 459/2017, de 18 de julio, que puntualiza, como doctrina de la sala, que " la condición 2ª del artículo 1 de la Ley 57/1968 impone al banco una obligación de control sobre el promotor, cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador". Esta misma sentencia razona que "siendo el promotor el obligado principal a devolver la

totalidad de los anticipos, esta misma obligación es la que asumen los garantes (en caso de que haya aval o seguro) y la entidad de crédito depositaria (en defecto de aquellos)", y esto independientemente de que la cuenta en la que se ingresen tenga o no carácter especial.

Es la entidad en que se ingresan las cantidades anticipadas la que ha de responder frente al adquirente, no la que concede al promotor el préstamo de construcción con garantía hipotecaria, si esta última no ha recibido pagos anticipados de compradores, cooperativistas o comuneros (Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2015, recurso 2336/2013), siempre que no hubiese quedado sustraída una posibilidad razonable -y ajustada al negocio a que se dedica- de conocimiento y control por la entidad bancaria de que los ingresos que se hacían en la cuenta de la promotora eran adelantos o aportaciones anticipadas del valor de una vivienda concertada (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2016, número 436/2016, ya citada).

En definitiva, de lo que se ha dicho hasta ahora en relación al litigio, no cabe discutir que las entidades bancarias de las que es sucesora Bankia S.A. pudo conocer que las cantidades abonadas obedecían a anticipos a cuenta del precio de viviendas sujetas al régimen de la Ley 57/1968; y, por tanto, se deriva de ello la responsabilidad legal prevista en la misma.

Por otra parte, no ha quedado acreditado que las entidades bancarias en las que la promotora había abierto sendas cuentas en las que los adquirentes de vivienda de la promoción iban a realizar los pagos exigieran a la promotora que garantizara la devolución de las cantidades aportadas con seguro o aval ni tampoco procedió a la apertura de una cuenta especial en la que los adquirentes fueran ingresando las distintas entregas para la construcción, pese a que necesariamente tenía que ser consciente de que estaba recibiendo en cuenta de una promotora de viviendas, ingresos de particulares como anticipos fraccionados a fin de sufragar una futura adjudicación de una vivienda.

Por ello, infringió las condiciones primera y segunda del artículo 1 de la Ley 57/1968. De una parte, la obligación de exigir 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 primera ("Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, 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."). Y, de otra parte, la exigencia de apertura de cuenta especial ("Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. 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").

Las cuentas en las que los adquirentes ingresan cantidades anticipadas han de ser necesariamente, por disposición legal, de las especiales, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente pueda disponerse para las atenciones derivadas de la construcción y la responsabilidad de los bancos o cajas, expresamente establecida por el legislador, por no constatar la existencia de las garantías legales en salvaguarda del buen fin de esos ingresos o por aceptar

ingresos de adquirentes en cuentas del promotor no sujetas a las exigencias legales, no puede ser sino la devolución por la entidad de crédito de las cantidades anticipadas que fueron ingresadas a cuenta del precio de las viviendas en los casos de falta de inicio de la construcción o falta de entrega de las viviendas. De ahí la responsabilidad de las entidades Bancaja y Caja de Ahorros de Granada, hoy Bankia S.A., a la vista de que aceptó cantidades anticipadas ingresadas en cuenta de la entidad a nombre de una promotora de viviendas con finalidad de recibir los anticipos de los futuros adquirentes, sin exigir la constitución de las garantías establecidas en la Ley 57/1968.

QUINTO.- Opone también la demandada la posibilidad de cobro de las cantidades reclamadas en el concurso de la mercantil promotora y el posible enriquecimiento injusto. Como resulta del documento nº 18 de los aportados por la parte actora con la demanda las hijas y la viuda de don [REDACTED] comunicaron a la Administración Concursal el crédito por importe total de 54.000 €, calificado como ordinario, que ostentaban frente a la concursada Ingofersa S.L. A la vista de tal motivo de oposición la actora interesó en la audiencia previa se requiriera al Administrador Concursal don [REDACTED] remitiera certificado sobre si la parte demandante había percibido alguna cantidad derivada del concurso hasta la fecha; dicho Administrador Concursal recibió el 22 de octubre de 2020 por correo certificado con acuse de recibo el requerimiento, pero no atendió al requerimiento. No existe prueba de que hayan percibido cantidad alguna y, en cuanto a la posibilidad de que la perciban en el futuro, no es probable a la vista del resumen de créditos concursales reseñados por el Administrador, que cuantifica en 64.676.945,13 €. En cualquier caso, Bankia S.A. aparece como acreedora en el concurso (reconocido un crédito subordinado de 218.281,80 €), por lo que, en el caso de que se vislumbrara la posibilidad de cobrar en el concurso alguna cantidad podría oponer la existencia del presente procedimiento y lo en él resuelto, por lo que no concurre el riesgo de resarcimiento por duplicado.

SEXTO.- Finalmente opone el retardo en la reclamación efectuada por el conocimiento de la actora de la falta de entrega al menos desde 2012, en que se dictó la declaración de concurso, lo que constituye abuso del derecho.

La invocación de la “Teoría del retraso desleal”, que impide el ejercicio extemporáneo de los derechos, va acompañada de la alegación de que desde el año 2012 tenía conocimiento de la situación de la promotora en concurso de acreedores.

La Sentencia núm. 243/2019, de 24 de abril, de la Sección 1ª de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (ponente Sra. [REDACTED]) recuerda la doctrina jurisprudencial al respecto, según la cual “La regla es que el titular del derecho puede ejercitarlo hasta el último momento hábil del plazo de prescripción, pues es el legislador quien debe valorar en qué plazo se puede ejercitar cada acción. No se puede afirmar que ejercita sus derechos de mala fe quien lo hace dentro del plazo legal, sin que previamente existan hechos, actos o conductas suyos que engendren, rectamente entendidos, en el obligado la confianza de que aquéllos no se actuarán (sentencia de 16 de diciembre de 1991, rc. 143/1990). Para que el ejercicio de un derecho por su titular resulte inadmisibles es preciso que resulte intolerable conforme a los criterios de la buena fe (art. 7 CC) porque, en atención a las circunstancias, y por algún hecho del titular, se haya generado en el sujeto pasivo una confianza legítima de que el derecho ya no se ejercería, de modo que su ejercicio retrasado comporta para él algún tipo de perjuicio en su posición jurídica (sentencias 352/2010, de 7 de junio , 299/2012, de 15 de junio , 163/2015, de 1 de abril, y 148/2017, de 2 de marzo)”.

Por tanto, para apreciar retraso desleal no basta con el mero transcurso del tiempo, es preciso que concurra algún acto que pudiera hacer creer al demandado que la acción no iba a ejercitarse y que la parte actora renunciaba a su derecho; lo que en este caso no puede ser afirmado porque las herederas de don [REDACTED] aparecen como acreedoras de la promotora en el concurso de acreedores.

La consecuencia de todo ello es que Bankia S.A. es responsable del perjuicio ocasionado al Sr. [REDACTED] hoy la Herencia Yacente del mismo, por la inexistencia de la debida garantía de las cantidades ingresadas, incumpliendo la entidad las obligaciones de supervisar el destino de los fondos recibidos y exigir la constitución de la garantía establecida legalmente, en la cuenta bancaria designada en el contrato de reserva de vivienda y compraventa, viniendo obligado por establecerlo así la ya derogada Ley 57/1968 a reintegrar las cantidades entregadas por el comprador de la vivienda no construida y el interés especial previsto en el artículo 3 de la Ley 57/1968 y la Disposición Adicional Primera 2.b) de la Ley de Ordenación de la Edificación.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo interesado en la demanda la cantidad expresada devengará, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil y la Ley de Ordenación de la Edificación en la redacción anterior a la reforma operada por la Ley 20/2015, el interés legal del dinero desde las fechas de ingreso de las cantidades.

Opone finalmente Banco Popular Español S.A. el retraso desleal en la reclamación.

En un litigio parejo al presente se pronuncia la Sentencia núm. 305/2019, de 27 de junio, de la Sección 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid (ponente Sr. [REDACTED]) desestimando tal pretensión de la entidad bancaria con la siguiente argumentación, que se acoge en esta sentencia: “Entiende la parte apelante que sólo debería abonar los intereses legales de las cantidades reclamadas desde que le fueron reclamadas, y no desde la fecha en la que los actores las ingresaron, en cuanto que la condición 2ª del art. 1º de la Ley 57/1968, al referirse a tal asunto, lo hace en relación con la obligación que de ello deriva para la promotora o vendedora de la vivienda, que no para las entidades bancarias; que se trata de una obligación *ex lege* distinta de la anterior y que tiene su propio régimen jurídico; pero que al no preverse nada al respecto, debe ser de aplicación lo establecido en los arts. 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil. Tales alegaciones no pueden ser acogidas ya que conforme a la STS 459/2017, de 18 de julio, el incumplimiento del deber de control sobre el promotor que la condición 2.ª del artículo 1 de la Ley 57/1968 impone al banco lo que determina su responsabilidad frente al comprador, de modo que, "siendo el promotor el obligado principal a devolver la totalidad de los anticipos, esta misma obligación es la que asumen los garantes (en caso de que haya aval o seguro) y la entidad de crédito depositaria (en defecto de aquellos)". Obligación que se extiende al abono de intereses desde la fecha de las respectivas aportaciones conforme a la Ley 57/1968, de 27 de julio, modificada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Disposición Adicional Primera).” Se pronuncia en igual sentido la Sentencia núm. 421/2019, de 12 de septiembre, de la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid (Ponente Sra. [REDACTED]), que expresa: “En alguna resolución anterior esta Sala aplicó en cuanto al *dies ad quem* del cómputo de los intereses los artículos 1100 y 1108 del Código Civil. 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 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 *dies 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 las 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".

Ello determina que se impongan los intereses en la cuantía y con la fijación de *dies a quo* establecidos en la Ley 57/1968, esto los intereses legales de cada una de las aportaciones en la cuenta abierta a nombre de la Promotora desde la fecha de las mismas hasta su completo pago. El importe total de las aportaciones se elevó a 24.000 euros. La actora calcula que a la fecha del requerimiento fehaciente de pago efectuado el 21 de febrero de 2019, los intereses se elevan a la cuantía de 12.937,93 euros, que sumados al principal suman un total a dicha fecha de 36.937,93 euros. Más los intereses devengados desde dicha fecha hasta su completo pago.

En cuanto a los intereses procesales del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede su pago por la entidad demandada desde la fecha de esta resolución.

OCTAVO.- Conforme a lo previsto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al ser la demanda íntegramente estimatoria se imponen las costas procesales a la demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación y administrando Justicia en virtud de la autoridad conferida por la Constitución española en nombre de S.M. el Rey,

FALLO

ESTIMO la demanda instada por la [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] contra BANKIA S.A. representada por el Procurador de los Tribunales don [REDACTED] y CONDENO A ÉSTA A PAGAR A AQUÉLLA la cantidad de **VEINTICUATRO MIL EUROS (24.000€)** en concepto de principal ingresado por don [REDACTED] en las cuentas abiertas por Ingofersa S.L. en las entidades Bancaja y Caja General de Ahorros de Granada (actualmente Bankia S.A.), más la cantidad de **DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (12.937,93€)** correspondiente a los intereses devengados hasta el día 21 de febrero de 2019, más el interés legal

devengado desde dicha fecha hasta su completo pago, con aplicación de los intereses procesales del artículo 576 de la LEC desde la fecha de la presente sentencia.

Todo ello con imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta [REDACTED] de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarse en la cuenta número IBAN [REDACTED] indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 26 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos [REDACTED]

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

PUBLICACIÓN: Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por F [REDACTED]