

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº XDE ZARAGOZA

XXXXXXXXXX ZaragozaZaragoza
Teléfono: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Modelo: XXXXXXXXXXXX

Proc.: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Nº: **XXXXXXXXX**
NIG: XXXXXXXXXXXXXXXX
Resolución: Sentencia XXXXXXXXXXX

Puede relacionarse telemáticamente con esta Admón. a través de la sede electrónica (personas jurídicas) hXXXXXXXX

Intervención:	Interviniente:	Procurador:	Abogado:
Demandante	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXX
Demandante	XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	XXXXX
Demandado	IBERCAJA BANCO SA		

SENTENCIA

Zaragoza, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de dos mil veintidós.

Vistos y oídos por mí, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº X de Zaragoza y su partido, los autos seguidos por juicio ordinario con el nº XXXXXXXX, seguidos a instancia de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, representados por la procuradora señora XXXXXXXXXXXXX y defendidos por la letrado señora XXXXXXXXXXXXX, contra "IBERCAJA BANCO S.A", en situación de rebeldía, teniendo por objeto reclamación decantidad.

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO- A fecha de XXXXXXXXXXXXXXXX de 2021 se dictó Decreto de admisión a trámite del procedimiento verbal.

A data de XXXXXXXXX de 2022 se declaró en rebeldía a la demandada.

A data de XXXXXXXXXXXXX de 2022 se dictó diligencia de ordenación quedando las actuaciones vistas para resolución.

SEGUNDO- En el desarrollo del procedimiento se han seguido los trámites legales sustanciales.

A los anteriores antecedentes de hecho les son de aplicación los ss:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FechaXXXXXXXXXXXX

CSV: 5XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRIMERO- La parte actora ejercita una acción de reclamación de cantidad amparada en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos :” El XXXXXXXXXXXXXXXX de 2007, la actora compró una vivienda sobre plano, abonando, al efecto ciertas entregas a cuenta. Sin embargo, y a pesar de que dicha vivienda debería haber sido entregada en marzo de 2010, la misma no se entregó a la actora en el plazo pactado. Debido a lo anterior, y al amparo de la ley 57/68, la parte actora pretende que el Banco le reembolse las cantidades que anticipó a la promotora más los correspondientes intereses, por haber permitido que la promotora percibiera del comprador, y en las cuentas que tenía en su entidad, anticipos a cuenta de las viviendas sin contar con la obligatoria garantía prevista en la Ley 57/68. Y ello en virtud del incumplimiento del deber de vigilancia que la Ley 57/68 impone a los bancos establecida por la STS (del Pleno) núm. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXX de 2015”

La parte demandada se encuentra en rebeldía procesal, lo que no quiere decir admisión de hechos, sino que es la actora quien habrá de acreditar los hechos constitutivos relatados en el escrito rector.

SEGUNDO.- De la jurisprudencia aplicable.

Jurisprudencia relativa a la responsabilidad de las entidades bancarias por cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas. Supuestos incluidos y excluidos.- Antes de entrar en el fondo del asunto, y para centrar el marco normativo del litigio, obligado es realizar con carácter previo un somero análisis de la jurisprudencia emanada de nuestro Tribunal Supremo en relación con la cuestión objeto del presente pleito, exponiendo en qué supuestos responden las entidades bancarias por las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas con fines residenciales y en qué circunstancias queda por el contrario excluida su responsabilidad. 1º) Responsabilidad de las entidades bancarias.- Al respecto y sin perjuicio de otras sentencias posteriores que se pronuncian en el mismo sentido (STS XXXXXXXXXXXXXXXX de 2018 y las más recientes de XXXXXXXXXXXXXXXX de 2019 entre otras) la doctrina jurisprudencial aplicable a la presente controversia, esto es, a los supuestos en los que se reclama de la entidad de crédito con base en el art.

1.2.a) de la Ley 57/1968 por recibir anticipos de los compradores y no garantizar debidamente su devolución mediante aval e ingreso en cuenta especial, ha sido sintetizada en la STS de XXXXXXXXXXXXXXXX de 2018 que a su vez se remite a la STS de XXXXXXXXXXXXXXXX de 2018, y a tal efecto señala esta última que la doctrina del TS que interpreta 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, y cita la sentencia XXXXXXXXXX, de 29 de junio, según la cual, el carácter tuitivo de la dicha Ley ha sido remarcado por una jurisprudencia en la misma línea protectora del

comprador, de modo que: A.-) 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 XXXXXX, de XXXXX de 2015 , y XXXXXX, de XXXXXXXXXXXX de 2015). B.-) 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 XXXXXXX, de XXXXXXXXXXXX se fijó como doctrina en relación con la condición 2.a) del art. 1º de la 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 1XXXXXX, de XXXX, XXXXXXXXXXXX, de XXXXXXX, XXXXXXXXXXX, de XXXXXXX, y XXXXXX, de XXXXXX). La

sentencia que analizamos de XXXX de 2018 y que como indicamos resume la doctrina jurisprudencial en relación con las garantías de la Ley 57/1968 respecto de las cantidades entregadas a cuenta respecto de inmuebles de uso residencial, expone el porqué de dicha responsabilidad de las entidades bancarias, y destaca que, como afirma la reciente sentencia XXXXXXX, de XXXXXXXXXXX, 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, porque 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 blindaría el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968. Por otro lado, la sentencia que seguimos en esta exposición, cita a su vez la STS XXXXXXXXXXX, de XXXXXXXXXXX, que declaró al respecto que es el incumplimiento del deber de control sobre el promotor que la condición 2.ª del artículo 1º 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. 2º) Supuestos en los que queda excluida la responsabilidad de la entidad bancaria.- Finalmente, la citada sentencia aclara también en qué concretos supuestos quedaría excluida la responsabilidad de la entidad bancaria en función de su capacidad de control de las cantidades entregadas por el comprador, y al respecto señala que la sentencia XXXXXXXXXXX, de XXXXXX, 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, sentencia que en concreto, puntualizó: "Desde este punto de vista, la mención de la d. 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 XXXXX, de XXXXXXXX, 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' (d. 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 XXXXXX de 1968 dispone que los contratos de compraventa han de haberse sometido al previo conocimiento de la entidad aseguradora". Más recientemente - continúa la STS XXXXXXXX 2018- la sentencia de Pleno XXXXXXXXXX, de XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX, de XXXXXXXX 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 XXXXXXXXXX, de XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX, de XXXXXXXX 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 XXXXXXX, de XXXXXXXX, y XXXXX, de XXXXX) 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 idéntico sentido cabe citar las SSTS n° XXXXXXXX de XXXX, n° XXXXXXX de XXXXXXX, y las recientísimas SSTS n° XXXXXXX y XXXXXXX, ambas de XXXXXXX, n° XXXXXXX de XXXXXXX y n° XXXXXXX de XXXXXXX, que reiteran dicha doctrina en cuanto a los supuestos en los que queda excluida la responsabilidad de las entidades financieras por las cantidades anticipadas para la construcción y adquisición de viviendas.

TERCERO.- La parte actora mediante la documental aportada, viene a acreditar los hechos constitutivos relatados en el escrito rector, y es que partiendo de la ley 57/1968 cuyo contenido se encuentra incorporado en la disposición adicional primera de la ley 38/1999, unido a la jurisprudencia en vigor citada, vienen a imponer la responsabilidad de las entidades bancarias si existen cantidades entregadas por comprador de vivienda (con independencia de la modalidad) y que las mismas no se hayan depositado en cuenta especial con garantía de devolución en caso de no entrega de la vivienda.

Así pues de la documental aportada se acreditan tales requisitos.

Debiendo entender que la protección de la norma cubre aunque el proyecto de construcción no fuera financiado por la entidad bancaria que recibe las aportaciones, y aunque no se depositasen en cuenta especial o no estuviesen aseguradas, y que la demandada hubo de tener conocimiento del concepto en el que se realizaban las aportaciones, tal y como consta en la documental aportada.

TERCERO- En cuanto a los intereses remuneratorios, estaremos a los 15.321,59 devengados por las aportaciones desde la fecha de su pago hasta el requerimiento extrajudicial y los intereses legales calculados sobre la cantidad anticipada, computados desde la reclamación judicial hasta su completa satisfacción.

CUARTO.- En materia de costas serán de imposición, por el principio de vencimiento objetivo.

En atención a los artículos citados y demás de pertinente y general aplicación:

FALLO

Que estimando la demanda presentada a instancia de XXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX , representados por la procuradora señora XXXXXXXXXXXXX, debo condenar a la demandada, "IBERCAJA BANCO S.A", a pagar a la parte actora:

1. Los 36.766,91 euros, en concepto de aportaciones realizadas a la Promotora.

2. Los 15.321,59 euros de intereses legales, devengados por las aportaciones, desde la fecha de su pago y hasta el requerimiento extrajudicial enviado por la parte actora al Banco.

3. Los intereses legales, calculados sobre los anticipos (36.766,91 euros), que se devenguen desde la fecha de la presente demanda y hasta su completa satisfacción.

Con expresa declaración de condena en costas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación. Notifíquese a las partes.

Así por esta mi Sentencia, que se llevará al Libro de sentencias de este Juzgado y de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

EL MAGISTRADO-JUEZ

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en ZARAGOZA.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación, presentando escrito ante este Tribunal en el que deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación



además de citar la resolución que recurre y los pronunciamientos que impugna.

Así por ésta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

EL/LA MAGISTRADO-JUEZ

DEPOSITO PARA RECURRIR: Deberá acreditarse en el momento del anuncio haber consignado en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la suma de 50 EUROS con apercibimiento que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido; salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomodependiente de alguno de los anteriores.

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 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.

