Administración de Justicia

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº XX DE MADRID
X
Tfno: X
Fax: X
XXXX
xxx
NIG: XXX
Procedimiento: Procedimiento Ordinario XXX
Materia: Contratos en general
NEGOCIADO 3
Demandante: D./Dña. XXXX y D./Dña. XXX
PROCURADOR D./Dña. XXXX
Demandado: BANKINTER, S.A.
PROCURADOR D./Dña. XXXXXX

En Madrid, a XXXXX de 2023

VISTAS y OIDAS las presentes actuaciones por la Sra. Dª XXXXXXXX, Magistrada-Juez de Primera Instancia del Juzgado nº XXXXXXX de Madrid y su Partido, ha pronunciado EN NOMBRE DE S.M. EL REY la siguiente

SENTENCIA Nº XXXX

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 12 de noviembre de 2021 se presentó en Decanato por el Procurador Sr. XXXXXX en representación de D. XXXXXX y Dª XXXXXXX demanda de juicio ordinario en reclamación de cantidad frente a BANKINTER, repartida a este Juzgado, en la que, expuestos los hechos y fundamentos que consideró de aplicación al caso, finalizaba con la súplica dirigida al Juzgado de que, tras los trámites oportunos, dictare sentencia por laque condenare al Banco a pagar al actor:

1.- Los 22.550 euros, que el actor abonó a la promotora.

2.- Los 916,87 euros de intereses legales remuneratorios devengados por los anticipos, desde la fecha de su pago y hasta la fecha pactada de entrega de la vivienda.

3º.- Los intereses legales moratorios calculados sobre los anticipos (22.550) que se devenguen desde la fecha de la demanda y hasta su completa satisfacción.

4º.- Las costas del procedimiento.

SEGUNDO.- El Decreto de fecha 20 de diciembre de 2021 admitió a trámite la demanda disponiendo su tramitación por los trámites del juicio ordinario, y, en su consecuencia, acordó dar traslado a la parte demandada, haciéndole entrega de copia de la demanda y documentos acompañados, emplazándola para que dentro de un término de veinte días contestara la demanda, lo que llevó a cabo bajo la representación del Procurador Sra. XXXX mediante escrito en el que vino a contestar la demanda, oponiéndose a la misma en base a los hechos y fundamentos que consideró de

Madrid

aplicación, finalizando con la súplica dirigida al Juzgado de que en su día, previos los trámites que procedieran, dictare sentencia por la que se absolviera a BANKINTER de todas las pretensiones contenidas en la demanda, con expresa imposición de costas a la parte demandante.

TERCERO.- La diligencia de 28 de marzo de 2022, teniendo por contestada en tiempo y forma la demanda, dispuso convocar a las partes para la celebración de audiencia previa, que tuvo lugar en fecha 19 de septiembre de 2022 en presencia de las representaciones y defensas de ambas partes y, declarado abierto el acto, manifestándose que el litigio subsistía entre ellas y no existía disposición de alcanzar un acuerdo, cada una de ellas se ratificó en sus respectivos escritos y pedimentos, fijando hechos controvertidos, realizando las consideraciones que consideraron de interés sobre los documentos y dictámenes aportados por la parte contraria, y, habiéndose interesado por ambas el recibimiento del pleito a prueba, el mismo fue acordado, siendo admitida la que se consideró pertinente y útil en los términos que quedaron documentados en acta levantada al efecto en soporte apto para la reproducción del sonido e imagen.

CUARTO.- Practicada la prueba declarada pertinente, fueron convocadas las partes para el trámite de conclusiones, que tuvo lugar en fecha 6 de marzo, llevándose a efecto con ratificación en sus respectivos pedimentos, en la forma que quedó documentada en soporte apto para la reproducción de sonido e imagen, declarándose a continuación las actuaciones vistas para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las formalidades legales pertinentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercitan los demandantes Dª XXXXXXXX XXXXXXXXXX acción de reclamación de cantidad frente a la entidad bancaria BANKINTER con fundamento en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. Se alega en la demanda que, habiendo suscrito el 20 de mayo de 2019 con la promotora IQUALIA TORREJÓN 1 SL un documento de compraventa de vivienda para destinarla a finalidad residencial, y habiendo abonado la cantidad de 20.000 euros en el momento de la firma del contrato mediante transferencia a la cuenta que la promotora tenía abierta en la entidad demandada y dos mensualidades de la cantidad de 1.275 euros cada una de ellas, la promotora dejó de pasarles al pago las mensualidades ulteriores por haber cesado su actividad. Considera que, habiendo concurrido un fracaso de la promoción, habiendo paralizado en septiembre de 2019 las obras la promotora que ha dejado de ser propietaria de la finca donde se iba a construir la vivienda, solicita la devolución de las cantidades entregadas con sus intereses a la entidad demandada al no haberse concertado la garantía informada en el contrato, al no haber cumplido del deber de vigilancia que le es exigible legalmente.

A la anterior demanda se ha opuesto la parte demandada que, aceptando la realidad de las compraventa, manifiesta que no se ha producido el fracaso de la promoción alegado por la actora, no habiendo transcurrido el plazo determinado en el contrato para la entrega de la vivienda al no haberse otorgado licencia de obra o edificación. Manifiesta, por otro lado, que desconocía totalmente la entrega de las

cantidades que ahora se reclaman, pues no era ni banco financiador ni parte en el contrato, no habiendo recibido anticipos de precio sin asegurarse de las garantías con posterioridad a la licencia, de modo que considera que no ha incurrido en responsabilidad alguna, no habiéndose entregado aval a la actora, habiendo mediado, además, una situación de pandemia y declaración de estado de alarma en marzo de 2020. Por lo demás, considera que no se ha acreditado que la compra de la vivienda tuviera un fin residencial.

SEGUNDO.- la disposición adicional 1ª de la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación (al igual que lo hacía la Ley 57/68) dispone que: "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.

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

TERCERO.- Para el Banco demandado no consta probado el incumplimiento por parte de la promotora vendedora de la no construcción de las viviendas. Visto el contrato de compraventa, resulta que en su cláusula 8ª se estableció que “El vendedor tiene prevista la terminación de las obras de la vivienda proyectada antes del 3 trimestre de 2020, si bien este plazo se podrá ampliar tres meses caso de concurrir circunstancias ajenas al promotor vendedor que impidan su cumplimiento.

En marzo de 2020 se produjo la declaración del estado de alarma derivado de la pandemia de COVID, lo que autoriza a aplicar la prórroga manifestada, lo que autorizaría a que la conclusión se produjera en junio de 2020.

De la documental adjuntada por la demandante, resulta que la promotora dejó de presentar las cuentas anuales a partir del año 2021 (documento nº 4 de la demanda). Resulta, asimismo, que los ahora demandantes remitieron a dicha promotora el 19 de septiembre de 2019 comunicación haciéndole saber su preocupación por el estado de paralización de la obra, que llevaba varios meses sin actividad, y preguntando el motivo por el que habían dejado de pasar al cobro las mensualidades acordadas en el contrato (documento nº 10 de la demanda), interponiendo el 23 de octubre de 2019 denuncia en la COMISARÍA DEL CUERPO NACIONAL DE POLICÍA DE PARLA reiterando que, habiéndose percatado de que las obras se habían detenido por completo, y comprobando que las instalaciones de la empresa estaban cerradas y sin actividad aparente, pudieron constatar que no se había otorgado aval, encontrándose en ese

momento detenida la construcción (documento nº 11). No consta que se hubieran pasado al pago salvo los dos primeros recibos, los 11 que habían de ser abonados mensualmente. Como documento nº 14 de la demanda se ha aportado certificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE LA CALZADA emitida en agosto de 2021 de la que resulta que en esa fecha no constaba la existencia de documentación que acreditara la finalización de las obras ni solicitud para la obtención de licencia de primera ocupación para dichas viviendas. A la vista del documento nº 19 de la demanda, con fecha 19 de octubre de 2021 los demandantes remitieron a la promotora comunicación dando por resuelto el contrato, requiriendo la devolución de las cantidades entregadas.

La demandada manifiesta que, habiéndose concedido licencia de obra el 17 de mayo de 2019, subsanada el 16 de julio de 2019 (documento nº 1 de la contestación), la promoción ha finalizado, pero a cargo de una promotora diferente, con la que no consta que los demandantes tengan relación contractual alguna, como tampoco consta que se les hubiera ofrecido la posibilidad de aceptar una posible novación contractual de clase alguna.

Es de recordar que la sentencia nº XXXX, de 13 de septiembre de dos mil trece del Pleno del Tribunal Supremo ha manifestado que "avanzando en la misma línea procede declarar ahora que el incumplimiento por el vendedor del plazo estipulado para la terminación y entrega de la vivienda justifica, conforme al art. 3 de la Ley 57/68, da derecho a la resolución del contrato a instancia del comprador, siempre que, como resulta de la sentencia del pleno de esta Sala de 5 de mayo de 2014 (rec. X), el derecho a resolver se ejercite por el comprador antes de ser requerido por el vendedor para el otorgamiento de escritura pública por estar la vivienda ya terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para su entrega. Como pone de manifiesto la SAP de Madrid, sección Xª, de X, resulta irrelevante si a día de hoy las viviendas están o no construidas, lo determinante es la fecha en la que deberían de haber sido entregadas y la fecha, en su caso, de la licencia de primera ocupación. Lo anterior significa que el art. 3 de la Ley 57/68 introduce, en los contratos comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, una especialidad consistente en que el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la resolución del contrato por el comprador. Esta especialidad, a su vez, determina que en el ámbito especial regulado por la Ley 57/68 no sea aplicable la doctrina jurisprudencial que, interpretando la norma de ámbito general del art. 1124 CC, considera que el retraso de una parte contratante en el cumplimiento de sus obligaciones no constituye, por regla general, un incumplimiento de tal grado que justifique la resolución del contrato a instancia de la otra parte contratante".

De dicha resolución, plenamente aplicable en cuanto a la doctrina que de ella emana, reiterada por la de la St. del Pleno de la Sala de lo Civil de 20 de enero de dos mil quince, se deduce que por buen fin de los anticipos debe entenderse la compra de los terrenos, el comienzo de las obras, su terminación y entrega de las viviendas a los compradores, que son los titulares del derecho a la indemnización. Ha aclarado la mencionada STS del Pleno de 20 de enero de dos mil quince que en los contratos incluidos dentro del ámbito de aplicación del artículo 3 de la Ley 57/68, ha de considerarse que el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la resolución del contrato por el comprador.

Los ahora ejecutantes no han sido requeridos para el otorgamiento de escritura pública. El plazo de entrega previsto en el contrato y su prórroga había transcurrido con

creces cuando el 19 de octubre de 2021 remitieron a la promotora documento de resolución contractual con requerimiento de devolución de cantidades.

Ha de considerarse, en definitiva, que sí se ha producido un fracaso de la promoción.

CUARTO.- Dicho lo anterior y entrando en análisis de la cuestión relativa a la responsabilidad que se imputa a la entidad bancaria demandada, se ha desarrollado una doctrina jurisprudencial extensa que, con base al artículo 1.2 de la Ley 57/68, hace responsables las entidades en las que quedaron depositadas cantidades destinadas a la adquisición de una vivienda (ver, entre otras, SSTS X, X, X, X, X; X; X; X; X; X; XX; X; X; y X).

Concretamente, la STS de 21 de diciembre de 2015 determinó la responsabilidad de las entidades de crédito que, en las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968, admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, en cuyo caso "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".

En estos casos, la jurisprudencia ha venido reiterando y reforzando el concepto del "deber de vigilancia" de las entidades de crédito que reciben éstas cantidades, hablando de la obligatoriedad de una "actitud activa" y desmintiendo su carácter de terceros ajenos a la relación comprador-promotor. De igual forma que, cuando se refiere a la responsabilidad del garante, el Supremo ha dejado claro que para que nazca la responsabilidad de la depositaria no es necesario el carácter especial de la cuenta (SSTS X; X; X; X; X; X; TS Auto X; X; X; STS X) con la excepción de la reciente de X en la que la entidad bancaria sí había obligado al promotor a la apertura de ésta e informó a todos los compradores de la necesidad de ingresar los anticipos en esa cuenta especial y no en ninguna otra. Como parte del espíritu tuitivo de la ley 57/68, eminentemente claro desde la redacción de su preámbulo y reiterado en numerosísimas ocasiones por Audiencias Provinciales y Tribunal Supremo desde 1999 (SSTS de X y X), existe un deber de vigilancia activa o de control por parte de las entidades que reciben cantidades a cuenta para la adquisición de viviendas, naturaleza activa del control a ejercer que ha quedado claro en SSTS X, X, X y X.

QUINTO.- Por otro lado, como se resolvió en la sentencia de la sección Xª de la AP de Madrid de X, citada en la de la Sección Xª de X, 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, 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, de modo que todas las cantidades anticipadas para la construcción de las viviendas a cuya transmisión aspiraban los demandantes, 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 X, conforme a la cual, 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".

SEXTO.- En el caso objeto del presente procedimiento no se garantizó la devolución de las cantidades aportadas con seguro o aval, pese a que en el contrato se manifestó haber formalizado con la entidad ahora demandada BANKINTER un contrato de cobertura de aval para garantizar la devolución de las cantidades entregadas, añadiendo que “El promotor-vendedor ingresará las cantidades reseñadas en las letras A y B de la estipulación tercera (anticipos del precio) en la cuenta abierta a su nombre en la entidad BANKINTER”. Para el ingreso de las cantidades a entregar en concepto de anticipos, se designó la cuenta IBAN XXXXXXXX. De lo anterior se deduce que la entidad bancaria demandada en la que se fueron ingresando por los compradores las distintas entregas para la construcción, necesariamente debía ser consciente de que estaba recibiendo, en cuentas de una promotora de viviendas, ingresos de particulares, y debió 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 XX 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".

Conocer o poder conocer que los ingresos se estaban llevando a cabo para la construcción de una vivienda es el criterio jurisprudencial clave que marca la responsabilidad de las depositarias en ejercicio de ese deber de control o vigilancia activa. Ver, en este sentido, Autos TS 1, X, X, X y X, en todos los que se manifiesta “… como recuerda, entre otras, la sentencia X, de 16 de noviembre, lo que excluye la jurisprudencia es la responsabilidad tanto de la entidad bancaria receptora de cantidades anticipadas como de la entidad avalista cuando los pagos del comprador al vendedor se hagan al margen del contrato y sin posibilidad alguna de control por parte de la entidad bancaria o de la entidad

avalista, pero no de aquellas cantidades anticipadas que sí tuvo la posibilidad de conocer*"*. Y, para determinar si la entidad conoció o tuvo oportunidad de conocer la finalidad de los ingresos, ha considerado el TS que la entidad bancaria ha de llevar a cabo una labor de control de las cuentas del promotor, desde que son abiertas, interpretación que, por otro lado, es la más acorde con el espíritu, la letra y la interpretación jurisprudencial claramente tuitivo de la Ley 57/1968 y con la mayor diligencia que jurisprudencialmente se requiere a las entidades de crédito en su posición frente al consumidor. Así, en SS TS X y de X ha afirmado que el "poder conocer" comienza «en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas».

SÉPTIMO.- Pues bien, la aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial al presente caso determina que proceda la estimación de la demanda. Y ello, no solo a la vista de la cláusula 3ª del contrato, que, regulando las "garantías" aclara que la cuenta bancaria en la que deberían realizarse los ingresos era la abierta en BANKINTER, sino también y especialmente a la vista de los documentos 9, consistente en transferencia de 20.000 euros a la cuenta que la promotora tenía abierta en la demandada y documento nº 10 y 12, de abono de las dos primeras mensualidades de las 11 convenidas, abono tomado de la cuenta que los demandantes habían también designado en el contrato, y en las que de forma expresa se hizo contar que dichos movimientos se hacían a una cuenta de la entidad promotora en concepto de "pago a cuenta parcela 126".

La sentencia de X, de Pleno (recurso nº X), distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el art. 1 de la Ley 57/1968, entre la entidad que concede al promotor el préstamo a la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador; la sentencia de X, asimismo de Pleno (recurso nº X), declara que « el hecho de no haber ingresado el comprador las cantidades anticipadas en la cuenta especial no excluye la cobertura del seguro, dado que es una obligación que se impone al vendedor»; y la sentencia de X , igualmente de Pleno, resuelve que la Caja de Ahorros avalista debía responder frente a los cooperativistas de viviendas no solo de los pagos anticipados ingresados en la cuenta especial, como se decía en el aval, sino también de los ingresados en una cuenta diferente del promotor en la misma entidad.

Por tanto, la «*responsabilidad*» que el art. 1-2ª de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de tercero ajeno a la relación entre comprador y vendedor y acredita la legitimación de la ahora demandada. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor para que los ingresos en la cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de «*exigir*». Por esta razón, porque la demandada supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada, debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968.

OCTAVO.- Se cuestiona, por lo demás, que a los demandantes les resulte aplicable lo dispuesto en la Ley 57/1968.

La interpretación de dicha norma en relación a la finalidad protectora de la misma, implica que la prueba debe recaer no tanto sobre la condición del demandante, sino sobre en la finalidad de la adquisición de la vivienda, para determinar si lo fue con el destino exigido "domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial", (Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, la número X de X y X de X); ". pues bien, la interpretación de la Ley 57/1968 en el sentido de excluir
de su ámbito de protección a quienes son profesionales del sector inmobiliario, y también a quienes invierten en la compra de viviendas en construcción para revenderlas durante el proceso de edificación, o bien al finalizar el mismo mediante el otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de un comprador diferente, no debe quedar alterada por la referencia a "toda clase de viviendas" en la d. adicional 1.ª de la LOE, pues esta referencia ha de entenderse hecha tanto a las formas de promoción, para comprender así las que "se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa", sin necesidad de ninguna otra norma especial que así lo disponga, cuanto al régimen de las viviendas, para comprender así no solo las libres sino también las protegidas, sin necesidad tampoco de ninguna norma especial.

En definitiva, la expresión "toda clase de viviendas" elimina cualesquiera dudas que pudieran reducir el nivel de protección de los compradores por razón de la forma de promoción o del régimen de la vivienda que compren, pero no puede equipararse a "toda clase de compradores" para, así, extender la protección a los profesionales del sector inmobiliario o a los compradores especuladores, pues entonces no se entendería razón de que el artículo 7 de la Ley 57/68 atribuya "el carácter de irrenunciables" a los derechos que la propia Ley 57/68 otorga a los compradores ("cesionarios"). "(S.TS. nº X de 1 de junio).

Partiendo de que el artículo primero de la Ley 57/68 no ampara aquellas adquisiciones que tenga una finalidad distinta a la residencia permanente o accidental, como puede ser la inversión o la obtención de un lucro, bien mediante su reventa, o bien mediante su alquiler, ha de determinarse a quién debe correr a cargo de la prueba de esta finalidad. En este este sentido es habitual atribuir la carga probatoria al vendedor así Sentencias de la AP. de Málaga de X y de AP de Pontevedra de X del mismo año. Pues bien, analizada por la prueba practicada en autos y que invoca la entidad demandada para deducir que la vivienda no fue adquirida con fines residenciales, no cabe sino avalar las manifestaciones de la demanda, pues más allá de conjeturas y elucubraciones que, ni siquiera, se mencionan en la contestación, no consta en absoluto cabe concluir que la compra tuviera un fin especulativo, pues no hay que olvidar que se trata de la adquisición de una única vivienda por una persona física ajena al mundo inmobiliario en el momento de la compra, sin que exista en autos, no ya constancia, sino un simple indicio que permita concluir dicha finalidad inversora. No se ha practicado ni propuesto por quien sostiene la finalidad el carácter de “profesional” del comprador prueba alguna de la que resulte que se dedicara en la fecha del contrato a tales actividades de conformidad con el principio de inversión de carga de la prueba que han dejado sentadas, entre otras, la ST de la Sección Xª de la AP de Madrid nº X: no consta que los demandantes hubieran dedicado su vida profesional al sector inmobiliario o que estuvieran relacionados con empresas de este tipo. Tampoco consta que sean titulares de más viviendas o que hayan adquirido con posterioridad a la que es objeto de autos alguna con fin especulativo

Por tanto, no puede considerarse acreditada la adquisición de las viviendas con un fin especulativo ni excluirse la aplicación de la Ley 57/62.

NOVENO.- Finalmente, y en lo relativo a los intereses a aplicar, considera la parte demandada que solo procedería el pago de intereses desde la reclamación realizada por la demandante sobre la base del artículo 1.100 y 1.108 del CC.

Como señala la Sentencia de la Sección Xª de la Audiencia Provincial de Valencia de X en cuanto "al pago de los intereses del importe depositado en la entidad demanda, en un caso similar al que nos ocupa, esto es, responsabilidad no por el aval sino relativa a la inexistencia de cuenta especial o ingresos en cuenta del promotor distinta a esa cuenta especial, el Alto Tribunal estima el recurso de casación por interés casacional y condena a los intereses legales desde que se hizo el ingreso en la entidad demandada, y la sentencia del Tribunal Supremo de fecha X (Recurso nº X), también en un supuesto similar, fija los intereses desde que se hicieron los ingresos en la entidad demandada y hasta su efectivo pago, desprendiéndose de ello que el día inicial del cómputo de los intereses, si así se pidiere en el Suplico, como es el caso, se fija desde que las cantidades
salen de la esfera patrimonial de los compradores, y ello es concorde con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 57/1968 de 27 de julio y con lo dispuesto en la disposición adicional primera, apartado c) de la Ley de Ordenación de la Edificación de fecha 5 noviembre del año 1999, donde la devolución contemplada comprende las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigente hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, infiriéndose de ello que lo pretendido por el legislador es que el consumidor quede totalmente indemne.

DÉCIMO.- A tenor de lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo la presente sentencia estimatoria de la demanda planteada, es procedente condenar la demandada al abono de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente procedimiento en esta instancia.

VISTOS los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de oportuna aplicación,

En atención a lo expuesto,

FALLO

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por el Procurador Sr. X en representación de D. X y Dª X frente a BANKINTER, representada por la Procuradora Sra. X, CONDENO a la demanda a abonar a los demandantes las cantidades siguientes:

1.- Los 22.550 euros, que el actor abonó a la promotora.

2.- Los 916,87 euros de intereses legales remuneratorios devengados por los anticipos, desde la fecha de su pago y hasta la fecha pactada de entrega de la vivienda.

3º.- Los intereses legales moratorios calculados sobre los anticipos (22.550) que se devenguen desde la fecha de la demanda y hasta su completa satisfacción.

4º.- Las costas del procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, advirtiéndoles que no es firme, pudiendo interponer contra ella, ante este Juzgado y para la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, Recurso de Apelación dentro de los VEINTE DÍAS siguientes a

su notificación, en la forma determinada por el artículo 458 de la LECv., según redacción otorgada mediante Ley 37/2011, de 10 de octubre, recurso que no será admitido a trámite si no se acreditara suficientemente por la parte interesada en su interposición haber constituido el depósito requerido por la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida mediante LO 1/2009, de 3 de noviembre.

Así por esta, su sentencia, de la que se expedirá certificación literal para su unión a los autos, incorporándose el original de la misma al Libro de Sentencias que en este Juzgado se custodia, lo pronuncia, manda y firma,

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada, fue la anterior Sentencia, cuando la Sra. Magistrada-Juez de este Juzgado se encontraba celebrando Audiencia Pública, d lo que doy fe.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por X