



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 11 DE MADRID

Tfno:

Fax:

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. y D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: BANKINTER, S.A.

PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA Nº

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña.

En Madrid, a seis de julio de 2.023.

El Ilmo. Sr. Don , MAGISTRADO JUEZ del Juzgado de Primera Instancia número Once de los de esta ciudad, habiendo visto los presentes autos de juicio declarativo ordinario en reclamación de cantidad promovidos a instancia de Don , Procurador de los Tribunales y de Don y Doña contra BANKINTER, S.A.

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Que la meritada representación de la parte actora presentó demanda de juicio declarativo ordinario en reclamación de cantidad en la que, expuestos los hechos y los fundamentos de Derecho terminó solicitando que se dicte sentencia *por la que condene al Banco a pagar al actor: 1.Los 31.350 euros, que el actor abonó a la Promotora. 2. Los 1.557,78 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. 3. Los intereses legales (moratorios), calculados sobre lo anticipos (31.350 euros), que se devenguen desde la fecha de*



la presente demanda y hasta su completa satisfacción. 4. Las costas del procedimiento.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite la demanda se emplazó a la parte demandada que compareciendo los demandados, contestando e interesando la desestimación de la demanda.

TERCERO.- Que recibido el pleito a prueba se ha propuesto y practicado la prueba documental con el resultado que obra en los autos.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO.- La demanda se basa en que los actores son unos particulares que en el año 2018 firmaron con una cooperativa de viviendas un documento de adhesión, con el fin de obtener una vivienda que se iba a construir. Por su parte, el banco demandado es BANKINTER, en su calidad de avalista de las entregas a cuenta realizadas por los actores a la Cooperativa, así como de entidad depositaria de los mismos. Los demandantes pretendían destinar la vivienda a residencia habitual. En cumplimiento del contrato suscrito por los demandantes, éstos anticiparon, a cuenta del precio de la vivienda, la cantidad de 31.350 euros. El contrato no fijó con claridad la fecha de entrega de la vivienda, precisando la demanda que la entrega debería haber tenido lugar en el año 2.019, lo que no tuvo lugar puesto que la licencia de Obras fue concedida en el año 2.020. Que en diciembre de 2019, cuando llegó la fecha informada de entrega de la vivienda, los actores enviaron a la Cooperativa un burofax resolviendo el contrato y solicitando la devolución de los anticipo. Que la promotora contrató con BANKINTER, una línea de avales que garantizaba las entregas a cuenta de los compradores de la cooperativa a la que se adhirió la parte actora. Que aunque BANKINTER no haya concedido a la Promotora ninguna línea de avales que garantice a los cooperativistas de Light House la recuperación de las entregas a cuenta abonadas, el Banco deberá responder

frente a estos como si dicho aval existiese, respecto de las cantidades que han sido ingresadas en la entidad demandada. Y ello en virtud del deber de vigilancia que el art. uno. 1.b) de la actual DA1ª de la LOE impone a los bancos, y la jurisprudencia al respecto dictada por el Tribunal Supremo.

SEGUNDO.- La contestación de BANKINTER alega que no hay obligación de afianzar las cantidades que se entreguen de forma previa a la obtención de la Licencia de Obras como ocurre en el presente caso, tal y como dispone la DA 1ª de la LOE en la redacción dada por la Ley 20/2015, vigente desde el día 1 de enero de 2016. Por lo que ninguna responsabilidad se puede exigir a BANKINTER, ya sea en su condición de avalista o depositario de las cantidades anticipadas a cuenta de la vivienda.

Niega la contestación que BANKINTER se hubiera erigido como garante de los anticipos entregados en concepto de anticipos para la construcción de las viviendas, siendo absolutamente desconocedor de los motivos que llevaron a la Cooperativa y Gestora a incluir en la cláusula octava del Contrato de adhesión aportado como Documento núm. 2 de la demanda “se hace constar que, conforme a la Disposición Adicional 1ª de la LOE, la Cooperativa ha contratado con Bankinter la Póliza en garantía de las entregas a cuenta realizadas por los cooperativista”. BANKINTER jamás asumió jurídicamente ninguna posición de garante de las obligaciones asumidas por la Cooperativa respecto a la promoción. En los casos como el presente en que no existe aval que garantice las cantidades anticipadas por los cooperativistas, la obligación de reembolso de tales importes recae necesariamente en el órgano gestor de la Cooperativa: el Consejo Rector.

Opone la contestación el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la ley 3/1987, de 2 de abril, general de cooperativas; la ley 4/1999, de 30 de marzo, de cooperativas de la comunidad de Madrid; y los estatutos de la propia cooperativa. Son obligaciones del Consejo rector: i) asegurar el buen fin de las obras, no siendo la demandada responsable en ningún caso de que finalmente el proyecto no se hubiese llevado a cabo; ii) asegurar los anticipos efectuados por los cooperativistas, ya que es también un deber impuesto a la promotora, tal y como dispone la DA 1ª de la LOE.

Dado que BANKINTER no garantizó los anticipos reclamados, la única responsabilidad que puede exigírsele a la entidad demandada es la derivada del art. Uno.1.b) de la DA 1ª de la LOE, que no le puede ser exigida dado que no fue la encargada de financiar la promoción litigiosa. BANKINTER no otorgó el préstamo para que la titular del suelo lo adquiriese, como tampoco concedió posteriormente préstamo promotor alguno para el desarrollo de la promoción en que se encontraba la vivienda litigiosa.

Entrando al examen de las sumas reclamadas, alega la contestación que no se ha acreditado que el importe de la totalidad de las transferencias haya ido a parar a una cuenta de la COOPERATIVA LIGHT HOUSE abierta en BANKINTER ya que tres de los pagos efectuados –incluido el importe de 600 euros en concepto de capital social que no ha sido reclamados- fueron abonados en una cuenta titularidad de la Gestora HOUSTING REALTY. Se reclama a BANKINTER el pago de 5.500 euros efectuado a través de una transferencia en concepto de “provisión de fondos para hacer frente a la constitución de la cooperativa y el pago parcial del suelo”, en atención a la Estipulación Segunda del Documento de entrega de provisión de fondos de fecha 28 de febrero de 2017 aportado como Documento núm. 12 de la demanda, por lo tanto, al no ser esta una cantidad anticipada a cuenta de la compra de la vivienda, en ningún caso pueden ser objeto de restitución en virtud de la responsabilidad de la DA 1ª de la LOE.

TERCERO.- Como presupuesto de la acción ejercitada que nos ocupa se debe tener por cierto el incumplimiento de la cooperativa de entregar la vivienda. Ciertamente el contrato de 16 de enero de 2.018 (DOC. 2 de la demanda) no fija el plazo de ejecución de las obras ni la fecha de entrega de las viviendas, señalando el expositivo sexto que los actores “*declaran conocer que, a la fecha de hoy no está cerrado el Proyecto de Ejecución de viviendas, por lo que el Proyecto Básico mencionado en el Expositivo tercero podría estar sujeto a modificaciones*”. La falta de concreción del proyecto impide que se pueda perfilar el plazo de ejecución, que por otro lado no se fija en el contrato. Ahora bien, el DOC. 16 de la demanda, acta de 22 de septiembre de 2.018, bajo el epígrafe “ruegos y preguntas” respondiendo a una pregunta relativa a tiempos de entrega, se responde que “*correspondería a finales de 2.019*”. Y como complemento de lo anterior, no

consta que se haya aportado certificado final de obra o licencia de primera ocupación que permita acreditar la conclusión de las obras en esa fecha, por lo que debe entenderse que no se cumplió la obligación de entrega de la vivienda.

CUARTO-. Opone la demandada que la obligación de afianzar solo surge cuando se obtenga la licencia municipal de obras.

Este primer motivo de oposición no puede prosperar atendiendo a los dispuesto por l SAP de Madrid, Secc. 14^a, de 17 de febrero de 2.022 cuando señala:

Si bien, la aplicación de dicha norma no conduce a estimar el recurso, por las razones siguientes:

A) Es cierto, como argumenta la apelante, que la dicción literal del apartado a) de la Disposición Adicional Primera.Uno.1 de la LOE, en su actual redacción, establece que las entidades financieras depositarias de anticipos a cuenta del precio de viviendas sólo contraen obligación de garantizar su devolución, mediante seguro de caución o aval, a partir de la fecha en que se obtenga licencia de construcción. Establece dicho apartado como obligación de las entidades financieras:

"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." (subrayado añadido).

Ahora bien, el apartado b) de ese mismo número Uno.1, exige que los adquirentes abonen los anticipos únicamente mediante ingreso en cuenta bancaria especial, excluyendo cualquier otra vía. Y seguidamente exige que las entidades financieras que aperturen cuenta especial, bajo su responsabilidad, constituyan la garantía legal de seguro de caución o aval. A tenor de dicho precepto se establece la obligación de:

"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."

Como conclusión, la lectura conjunta de los apartados a) y b) del número Uno.1 que se examina, excluye toda posibilidad de que las entidades bancarias admitan depósitos de cantidades a cuenta del precio de viviendas sin aperturar cuenta especial, y por ende sin constituir seguro de caución o aval en garantía, con independencia de que se haya obtenido o no licencia de edificación. Si se quiere, cabe entender que no pueden recibir depósito de anticipos antes de obtenerse la licencia de edificación. Lo que en ningún caso puede aceptarse es que se permita el ingreso en cuenta de anticipos del precio si no se trata de una cuenta especial, que imperativamente obliga a la constitución de las garantías legales, ya sea seguro de caución o aval.

En definitiva, el deber legal de los Bancos de constituir garantía mediante seguro de caución o aval nace a partir de uno de los eventos alternativos siguientes: (i) la obtención de licencia de edificación, o (ii) la recepción de depósito de anticipos del precio, sólo susceptibles de ingreso en cuenta especial.

Por lo expuesto, Caixabank, S.A. ha incurrido en responsabilidad por vulnerar el apartado b) transcrito. Es decir, por haber aceptado ingreso de anticipos a cuenta del precio sin aperturar la cuenta especial legalmente exigida, asociada a la constitución de las garantías legales.

No cabe condicionar la responsabilidad de la entidad financiera a la concesión de licencia de construcción, toda vez que si tal licencia nunca se concede nunca respondería la entidad pese a haber aceptado anticipos a cuenta del precio, sin cumplir con aquello que le incumbe, como es proceder a la apertura de una cuenta especial. Así pues, constando ingresos en la cuenta de BANKIINTER, DOC. 13 de la demanda, cabe admitir la legitimación pasiva de la demandada, desestimando ese primer motivo de oposición.

QUINTO.- Opone la contestación que BANKINTER jamás asumió jurídicamente ninguna posición de garante de las obligaciones asumidas por la

Cooperativa respecto a la promoción toda vez que no existe línea de afianzamiento o aval.

La Ley 57/1968, ha reconocido tres títulos de reclamación por los compradores de las cantidades entregadas a cuenta en los contratos que hayan tenido por objeto la viviendas en construcción, de manera que se considera exigible la devolución de esas cantidades: 1º) frente a las entidades que hayan emitido avales individuales; 2º) frente a las que hayan concertado una póliza o línea de avales general o colectiva con la promotora y vendedora de la promoción inmobiliaria; y 3º) frente a las que, conociendo su origen, hayan admitido ingresos de la referida promotora en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía. Por tanto, la inexistencia de póliza de aval no es óbice para poder declarar responsabilidad de la entidad habida cuenta que nace su responsabilidad por el hecho de que los ingresos se hayan efectuado en una cuenta de la entidad demandada, lo que hace fracasar el motivo de oposición esgrimido por la demandada. La demanda señala en su hecho sexto que la responsabilidad de BANKINTER persiste por razón del deber de diligencia del Art. 1.2 de la Ley 57/1968, actualmente DA 1ª de la LOE. Pues bien, asiste la razón a la parte actora atendiendo a lo señalado por la STS de 12 de julio de 2.021 cuando señala: *Como recuerdan, entre las más recientes, las sentencias 93/2021 y 94/2021, ambas de 22 de febrero, la jurisprudencia aplicable para resolver el recurso es la sintetizada por esta sala en sentencia 298/2019, de 28 de mayo, con cita de las sentencias 503/2018, de 19 de septiembre, y 102/2018, de 28 de febrero, según la cual la responsabilidad del avalista, aunque se trate de un aval colectivo, deriva del propio aval, y su efectividad a la hora de responder frente a los compradores de la totalidad de los anticipos más sus intereses, sin límites cuantitativos y tal y como lo haría el promotor avalado, solo requiere que se hayan hecho entregas a cuenta del precio de cantidades previstas en el contrato y que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda, pero no depende de que los anticipos se hayan ingresado o no en una cuenta del vendedor en la entidad o en otra entidad ni del carácter de dicha cuenta.*

QUINTO.- De aplicar dicha doctrina jurisprudencial al presente recurso se desprende que sus dos motivos deben ser estimados porque, probado que los compradores demandantes anticiparon a cuenta del precio de su vivienda las

cantidades que reclaman y su correspondencia con el contrato, la sentencia recurrida se opone a la referida doctrina jurisprudencial no solo porque la responsabilidad asumida por BBVA en virtud de los avales individuales tenía que comprender el total de las cantidades anticipadas (sentencia 298/2019), cualquiera que fuera su forma de pago y aunque se superasen los límites cuantitativos fijados en dichos avales, sino también por condicionar la efectividad de la garantía a que las cantidades anticipadas se ingresaran en una cuenta bancaria, y además de la entidad avalista.

Así pues, la realidad de las transferencias, DOC. 13 de la demanda, es suficiente para declarar la responsabilidad de la demandada, ya no por la existencia de un aval, como por el deber de diligencia por ser la entidad donde se han efectuado los ingresos a cuenta del precio de la vivienda. El extracto de movimientos de la cuenta acredita que se recibieron importantes sumas por transferencia, de hasta 5.500 euros, lo que revela un importante movimiento de dinero en la cuenta durante años, lo que no podía pasar desapercibido a la entidad, de modo que conocía o podía conocer el destino de la cuenta en cuestión, por lo que no cabe estimar la oposición formulada por BANKINTER. En efecto, como señala la SAP de Málaga, Secc. 5ª, de fecha 30 de abril de 2.021: *en estos casos, concurre responsabilidad por la entidad bancaria porque, al avalar las actividades inmobiliarias de la promotora, conoció o pudo conocer que ésta vendía sobre plano mediante pagos parciales del precio por parte de los compradores. S. Por todo ello procede la desestimación de este motivo de recurso.*

SEXTO.- Siguiendo la contestación a la demanda, BANKINTER opone que la responsabilidad corresponde al Consejo rector de la Cooperativa.

Este Juzgador no comparte el argumento de la parte demandada. Siguiendo la SAP de Burgos, Secc. 2ª, de 13 de septiembre de 2017: *A este respecto cabe señalar que la responsabilidad es una responsabilidad ex lege en cuanto viene determinada por aplicación del artículo de la Ley 57/68. Así Esta Secc. en las SS. 25-10-2012 y 23-5-2014 ha señalado que: Aún cuando se ha debatido en la doctrina la naturaleza de esa responsabilidad (contractual, extracontractual, solidaria, subsidiaria) este Tribunal considera que en este caso tal cuestión no es relevante, pues se trata del incumplimiento de una obligación*

legal (art. 1089 CCv) y, por lo tanto, su responsabilidad nace ex lege. Así, no solo el referido art. 1089 LECv dice que las obligaciones nacen de la Ley, sino que el art. 1-2- in fine de la Ley 57/1968 dice que nace responsabilidad en quién no exige los avales; de tal manera que la interpretación de la citada norma pone de manifiesto que es la entidad financiera quién debe de exigir los avales a la promotora. Así pues, incluso admitiendo a efectos dialecticos que el Consejo Rector de la cooperativa hubiera incumplido las obligaciones legales impuestas por la Ley de Cooperativas, ello no exoneraría a la demandada del cumplimiento de las obligaciones legales que ahora nos ocupa, cuyo origen es igualmente legal. En todo caso, se podría tratar de obligaciones solidarias, de modo que la parte demandante podría elegir dirigirse contra ambos, uno u otro, sin que en estos casos quepa oponer la responsabilidad del otro. Todo ello, sin perjuicio del derecho de repetición que, de entender que son obligaciones solidarias, surge a favor del condenado.

SÉPTIMO.- Opone BANKINTER que únicamente podría responder en relación a los pagos anticipados realizados en la cuenta de la Cooperativa, pero no de la gestora HOUSING REALTY MADRID, S.L.

El DOC. 13 de la demanda permite tener acreditado que todos los pagos efectuados por los demandantes se ingresaron en cuentas de BANKINTER, puesto que la cuenta destino de los pagos comienza con los dígitos 0128 que se corresponden con las cuentas bancarias de la entidad demandada. Por otro lado, igualmente se acredita que una parte de los ingresos se efectuaron en la cuenta de la gestora (ingresos de fecha 6 de marzo de 2.017); y el resto se efectuaron en la cuenta de la Cooperativa (7 de junio de 2.018, y 7 de marzo de 2.019), todo ello según el DOC. 13 de la demanda.

Pues bien, a la vista de la equiparación entre promotor y gestor de cooperativas efectuada en la Exposición de Motivos de la LOE, que indica que “A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación”; así como en el art. 17.4 de la mencionada Ley, que indica que “Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o

jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análoga”, que el ingreso se haya efectuado en la cuenta de la Cooperativa o de la gestora resulta irrelevante a los efectos que nos ocupa. En este sentido dispone la SAP de Madrid, Secc. 21ª, de 4 de febrero de 2.020, con remisión a la SAP Valencia, Sección 8ª, de 11 de mayo de 2015, dispone: *“... para que surja la responsabilidad de la entidad financiera basta con que la entidad tenga constancia de que el dinero ingresado en la cuenta son cantidades anticipadas para financiar la construcción de las viviendas de una promoción. Siempre que la entidad financiera sepa o pueda saber actuando de una forma diligente que en una de sus cuentas se están ingresando anticipos para la adquisición de viviendas en construcción, queda obligada a exigir al promotor o gestor titular de la cuenta a fin de que garantice el reintegro de dichos anticipos a los adquirentes en caso de que no se entregue la vivienda en plazo, y ello con independencia que la cuenta tenga la denominación de especial, que en la misma se realicen otros ingresos o se efectúen pagos distintos a los de su finalidad, o que el promotor o gestor de la misma no haya puesto en conocimiento de la entidad el origen de las cantidades como anticipos, y también con independencia de que la entidad financiera sea o no quien financie la construcción de las viviendas a las que se refieren los anticipos”*.

Por lo que se refiere al destino de las sumas ingresadas (en una u otra cuenta), viene a resultar irrelevante conforme a la SAP de Madrid, Secc. 20ª, de 27 de mayo de 2.022:

El motivo debe desestimarse. Los complejos y brillantes cálculos que se realizan por la apelante, parten de un planteamiento equivocado, en cuanto si bien la responsabilidad que se impone a las entidades bancarias, es individual y por el importe efectivo de las cantidades entregadas e ingresadas en una cuenta abierta en dicha entidad, una vez efectuadas éstas y destinadas a actuaciones tendentes al buen fin de la promoción, la responsabilidad que como depositaria se le atribuye, no se ve afectada porque el importe en ella ingresado se dedique a una actuación concreta de la promoción, ni desaparece porque esa concreta actuación a la que se destinen esos importes no se llegue a materializar o se recupere el dinero entregado para ello, sino que todas las cantidades

entregadas responden del buen éxito o de la finalización de toda la promoción, de manera que si ésta no se produce, la responsabilidad de las entidades que recibieron depósitos lo es por todo lo no recuperado por el adquirente de la vivienda, sin que sea posible individualizar esa responsabilidad por el destino que se hubiera podido dar, o actuación concreta sufragada, con un determinado importe de los ingresos efectuados en una determinada cuenta.

En consecuencia, el origen o procedencia inicial de las cantidades recuperadas por la cooperativa, no tiene incidencia a la hora de concretar o determinar los efectos de la responsabilidad de la entidad bancaria, pues la de éstas surge, por imperativo legal, cuando han incumplido sus obligaciones y la promoción no llegó a buen término y lo es por las cantidades efectivamente ingresadas en sus cuentas, independientemente del destino que se diera a esas cantidades por la promotora, lo que en el caso presente conlleva que al haberse recuperado parte de los anticipos realizados en dos entidades distintas, al distribuirse lo recuperado entre los cooperativistas, el sistema lógico y más equitativo para repercutir lo recuperado, es hacerlo en la misma proporción que representan las aportaciones realizadas por el cooperativista en cada entidad respecto del total de las aportaciones, que es el sistema aplicado por el demandante y acogido en la sentencia apelada, al igual que también lo ha sido en la sentencia dictada por la Sec. 10ª de esta Audiencia Provincial de fecha 30 de septiembre de 2019 y que fue además la forma aprobada por los cooperativistas.

Finalmente, se interesó por la parte demandada la prueba (reiterada como diligencia final) de aportación de las sumas que por parte de la cooperativa hubieran sido restituidas a la parte demandante, sin obtención de respuesta. Entiende este Juzgador que tal prueba no resulta necesaria a la vista de la documentación obrante en los autos y la posibilidad de la entidad financiera de acreditar esa posible restitución dineraria por otros medios. En efecto, BANKINTER aporta como DOC. 5 de los requeridos a instancia de la demandante una relación de cuentas canceladas y en vigor de la Cooperativa Lighy House. Igualmente el DOC. 4 incluye los extractos de movimientos de una cuenta, en cuya primera página (tres apuntes de fecha 6 de marzo de 2017) se observan sendas transferencias del demandante por 600€, 3.960€ y 5.500€. De ahí se infiere que cualquier transferencia a favor de los demandantes quedaría reflejada en alguna de las cuentas de la Cooperativa abiertas en la entidad

bancaria, siendo esta información fácilmente disponible por la demandada, que no ha hecho uso de la misma, razón por la cual la falta de acreditación de cualquier abono en beneficio de la parte demandante pesará en contra de la demandada, que tenía plena facilidad probatoria en cuanto ser la entidad donde las cuentas se encontraban abiertas.

OCTAVO.- BANKINTER opone la falta de acreditación del uso residencial de la vivienda, excepción que no cabe estimar. La reciente SAP de Orense, Secc. 1ª, de fecha 7 de septiembre de 2.022 señala al respecto:

Pues bien, la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la redacción vigente en la fecha del contrato y de la entrega de las cantidades anticipadas, declaró que la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de edificación de viviendas con las siguientes modificaciones: "a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa; b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley; c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución (...)". Del ámbito de protección de la Ley se excluyen solamente las compras especulativas o realizadas para revender; las segundas residencias están expresamente incluidas. En este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016 declara: "(...) la interpretación de la Ley 57/1968 en el sentido de excluir de su ámbito de protección a quienes, como el aquí recurrente, 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 comprenden, 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 la razón de que el art. 7 de la Ley 57/1968 atribuya «el carácter de irrenunciables» a los derechos que la propia Ley 57/1968 otorga a los compradores («cesionarios»).» Conforme a la normativa vigente, el destino de la vivienda deviene irrelevante.

Sobre los intereses reclamados: SAP de Madrid, Secc. 11ª, de 31 de marzo de 2.022:

La SAP, Madrid sección 12ª del 13 de julio de 2018 establece:

"En cuanto a los intereses, es cierto que la DA 1ª LOE anterior a 2015 establece únicamente el dies ad quem, pero la Ley 57/68 establece la obligación de devolver las cantidades percibidas más el interés correspondiente, se entiende desde esa percepción si se tiene en cuenta además la EM de la Ley 1968 en la que se destaca su carácter garantista para el comprador ante la alarma social habida por la producción de abusos por los promotores, siendo ésta la interpretación más acorde con la norma. Además la jurisprudencia se ha pronunciado en este sentido en cuanto considera a esos intereses de tipo remuneratorio exigibles desde su entrega (STS 420/17 de 4-7), o la STS 174/16 de 17-3 , que condena al pago de las cantidades más los intereses desde que se hicieron los ingresos en la entidad, siendo ésta la interpretación más acorde con los intereses del comprador que la Ley 57/68 pretende amparar según la SAP Burgos de 7-10-16."

En igual sentido la SAP, Madrid sección 18ª del 05 de julio de 2018:

"La parte apelante en el escrito fundamentador de su recurso de apelación, limita el mismo, al punto relativo a los intereses a que es condenado en la sentencia de primera instancia, y así se alega en primer lugar que la sentencia recurrida infringe lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación

Disposición Adicional Primera al imponer los intereses a la parte, puesto que la citada ley no establece el "dies a quo" a partir del cual puede ser reclamados a la parte los citados intereses, ya que únicamente hace mención a que la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales y el dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, parece sostener que solamente cuando ha existido reclamación al ahora recurrente podrá iniciarse el devengo de los citados intereses, pero nada de eso se afirma en la Ley de Ordenación de la Edificación, que establece el devengo de intereses devengo que por lógica debe entenderse que debe iniciarse desde el momento de la entrega de las cantidades y todas las cantidades desde el momento que son entregadas hasta que son efectivamente devueltas deben devengar el citado pago, por ello y en consecuencia necesariamente debe decaer el motivo de recurso que además es contrario a la unánime doctrina de los Tribunales

NOVENO.- De acuerdo con el Art. 394 de la LEC en los procesos declarativos, las costas en la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones.

FALLO

Que estimando la demanda promovida por Don y Doña contra BANKINTER, S.A. debo condenar y condeno a la demandada al abono a los demandantes de las siguientes sumas: 31.350 euros abonados a la promotora; 1.557,78 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; más Los intereses legales (moratorios), calculados sobre lo anticipos (31.350 euros), que se devenguen desde la fecha de la presente demanda y hasta su completa satisfacción.

Se imponen las costas del proceso a la parte demandada.

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 20 días, previa la consignación de los depósitos y tasas legalmente exigibles.

Notifíquese la presente resolución.

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

PUBLICACIÓN. La anterior sentencia ha sido leída, dada y publicada por el Ilmo. Sr. Juez que la suscribe hallándose celebrando audiencia pública el día de su fecha. Doy fe.

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