



**JDO. PRIMERA INSTANCIA
N. ALBACETE**

SENTENCIA:

Teléfono:, Fax:
Correo electrónico:

Equipo/usuario:
Modelo:

**N. I. G. :
ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Procedimiento origen: /
DEMANDANTE , DEMANDANTE D/ña., Procurador/a Sr/a.,
Abogado/a Sr/a. ,
DEMANDADO D/ña. CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, S.C.C.
Procurador/a Sr/a. Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA n°

En Albacete, a 31 de enero de

Vistos por Doña, Magistrada- juez del Juzgado de Primera Instancia n° de Albacete y su partido, los presentes autos de Juicio Ordinario, seguidos a instancias de la Procuradora Doña, en representación de D. y Doña, asistidos por la Letrada Doña, contra CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, GLOBALCAJA, representada por el Procurador D. y asistida por el Letrado D..

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de D. y Doña María se presentó demanda de juicio ordinario contra la mercantil Globalcaja en reclamación de cantidad de 63.487,01 euros, así como los intereses legales y el pago de las costas procesales.

SEGUNDO- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la demandada y se le emplazó para que en el término de veinte días hábiles compareciera y contestara a la misma. La demandada contestó en tiempo y forma, alegando los hechos y



fundamentos de derecho que tuvo por conveniente y que se dan por reproducidos.

TERCERO.- Mediante diligencia de ordenación, se procedió a señalar día para la celebración de la audiencia previa que ordena el artículo 414 de la ley de enjuiciamiento civil y a citar a las partes en legal forma. El día señalado se celebró la audiencia previa, con la comparecencia de las partes a través de sus respectivos procuradores y los letrados. En este acto y no habiendo alcanzado las partes un acuerdo, se dio traslado a las partes a fin de que se ratificaran en sus escritos de demanda y contestación. Los letrados formularon alegaciones sobre los documentos aportados de contrario y a continuación, se dio la palabra las partes para la fijación de los hechos controvertidos y para la proposición de la prueba. Proponiendo la actora prueba documental, requerimiento a la demandada, así como oficios a la mercantil Grupo Dcasa Steel Framing, S.L., y la demandada el interrogatorio de D. y la testifical de D..

Admitida la prueba propuesta con el resultado que obra en autos, se señala, tras varias suspensiones, la vista para el día 18 de enero de 2024. El día de la vista, tras la práctica de la prueba y las conclusiones de las partes, quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es pretensión de la parte actora, que se condene a la demandada al pago de la cantidad de 63.487,01 euros, por el incumplimiento del deber de vigilancia que le impone a la entidad bancaria demandada el artículo 1 de la DA 1ª de la Ley de Ordenación de la Edificación.

La actora afirma que compró a la mercantil Grupo Dcasa Steel Framing, S.L. una vivienda prefabricada el 21 de octubre de 2019 y que, llegada la fecha pactada de entrega, no se había iniciado la instalación de la misma. Que la vivienda tenía el carácter de uso residencial. Reclamada la devolución de las cantidades entregadas a la promotora, ésta no se opone pero tampoco lo devuelve, entablándose la demanda contra la entidad bancaria en la que se depositaron las cantidades pactadas como anticipos.

La demandada se opone entendiendo que no se dan los requisitos exigidos por la Disposición adicional 1ª LOE en su redacción actual, entendiéndose que no existe contrato de compraventa (alegando que falta la firma del vendedor), que no se acredita que la vivienda fuera destinada a ser instalada en la parcela que se menciona, que no hay entidad bancaria designada en el contrato, el desconocimiento por la entidad de que las cantidades depositadas estuvieran relacionadas con el citado contrato de compraventa, que no queda probado el



incumplimiento por la vendedora y que en cualquier caso las cantidades entregadas son anteriores a la concesión de licencia de edificación, por lo que no están amparadas por la LOE.

SEGUNDO.- La Disposición Adicional 1ª LOE artículo Uno establece "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.

Dos. Requisitos de las garantías.

h) En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido el asegurado, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses y este en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá reclamar al asegurador el abono de la indemnización correspondiente. Igualmente, el asegurado podrá reclamar directamente al asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

2. Para que un aval pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas deberá cumplir los siguientes requisitos:

b) En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, el beneficiario, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, y sus intereses y este en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá exigir al avalista el abono de dichas cantidades. Igualmente, el beneficiario podrá reclamar directamente al avalista cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

c) Transcurrido un plazo de dos años, a contar desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada sin que haya sido requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, se producirá la caducidad del aval”.

La entidad bancaria cuestiona la existencia misma del contrato de compraventa, negando validez al que se aporta con la demanda como documento 2 por faltar la firma del representante de la vendedora, Grupo DCASA Steel Framing, S.L. Se adjunta al contrato el presupuesto aportado como documento 3, por importe de 130.000 euros con un plazo de entrega desde el visado del proyecto o disposición de fabricación.

A pesar de que no estén firmados los documentos, del conjunto de la prueba practicada se deduce la existencia del contrato de compraventa entre los demandantes y la mercantil grupo DCASA. El contrato existe y se perfecciona cuando concurre el consentimiento de ambas partes y este se plasma en la entrega del presupuesto con las características técnicas del objeto vendido y la estipulación del precio (que se aporta por la demandante), en la entrega de parte del precio por los actores a la vendedora, (según los justificantes de pago aportados como documento 12), y sobre todo, por el documento 16 de la demanda, la resolución del contrato.

Este documento sí está firmado con el sello de Grupo DCASA, no ha sido impugnada su autenticidad, y en el mismo se da por resuelto el contrato de 21 de octubre de 2019.

A todos estos datos se suma la declaración del Sr., cuyo interrogatorio se ha practicado en el plenario a instancias de la demandada, y de cuyo testimonio no se duda por esta juzgadora, siendo creíble y verosímil. El Sr. ha manifestado que fue en tres ocasiones a la oficina de la mercantil DCASA, y que después no ha vuelto a tener contacto. Ha explicado que el Sr. le pidió 10.000 euros de señal para iniciar los papeles, que luego les pidió mas para hacer la casa, que llegó a “meter una máquina”



en el solar pero no hizo la cimentación, y que dijo que iba a pedir la licencia y no la pidió, que la tuvieron que pedir y pagar ellos. El demandante afirma que pretendían vivir en esa casa, que el contrato existió y que después, el Sr. les dijo que les iba a devolver las cantidades pero no lo ha hecho.

Esta mercantil, Grupo DCASA ha desaparecido, no ha sido posible cumplimentar el oficio interesado por la parte actora en los domicilios facilitados, y pese a estar citado el Sr., el mismo no ha comparecido al plenario. A la vista de los hechos que se relatan por los demandantes, no entiende esta juzgadora que se consiguiera cumplimentar el oficio, pese a que se encontrara un nuevo domicilio de la mercantil y se acordara como diligencia final.

En cualquier caso, con la prueba practicada se considera acreditada la existencia del contrato de compraventa, debiendo por tanto examinar si Globalcaja puede considerarse depositaria-garante a los efectos previstos en la Disposición Adicional de la LOE que hemos transcrito.

Resulta indiscutido por las partes que no hay aval ni seguro, habrá que dilucidar por tanto si la entidad bancaria "conocía o podía conocer" que las cantidades ingresadas en la cuenta de la entidad Grupo DCASA se correspondían con anticipos de compra de vivienda.

SAP Almería 23 de mayo de 2023 "Recordábamos en reciente e SAP de Almería de 28/3/2023 lo siguiente ; "La interpretación del Tribunal Supremo fijando jurisprudencia sobre las responsabilidades que asumen las entidades bancarias derivadas del incumplimiento de las obligaciones que impone la Ley 57/1968, partiendo de la declaración contenida en la STS 468/2016 de 7 de julio, con cita de la la sentencia de Pleno 781/2014, de 16 de enero de 2015 es la que sigue: el art. 1 de la Ley 57/1968 "impone obligaciones a la entidad financiera a través de la cual la promotora percibe los anticipos de los adquirentes, pero no se refiere a la entidad financiadora de la promoción ni a aquellas entidades de crédito que pudieran percibir los fondos posteriormente", y se puede sintetizar en lo siguiente:

- Si se constituyó aval o garantía legalmente establecida para la devolución de las cantidades anticipadas, la doctrina jurisprudencial reiterada (p. ej. Sentencias 585/2021 y 596/2021 y sentencias 521/2021, de 12 de julio, y 545/2021 y 546/2021, ambas de 19 de julio) dispone que la responsabilidad de la entidad avalista o aseguradora frente a los compradores de viviendas en construcción sujetas a la Ley 57/1968 deriva de la propia garantía prestada con arreglo a esta normativa, de modo que para su efectividad solo se 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, comprendiendo la garantía prestada el total de las cantidades anticipadas previstas en el contrato aunque se superen los límites fijados en el aval o en la póliza y no se ingresen en cuenta alguna, ya especial ya ordinaria, de la promotora en la entidad avalista o en otra entidad.(STS 883/2021, 20 de diciembre de 2021).

- Si no se constituyó dicha garantía, la interpretación de la norma viene resumida en la sentencia 24/2021, de 25 de enero, que recordando doctrina jurisprudencial reiterada a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, dice: que mientras la entidad garante (avalista o aseguradora) responde de todas las cantidades anticipadas, incluyendo sus intereses, sin que proceda respetar los límites cuantitativos del aval o de la póliza de seguro, y sin que su responsabilidad respecto de las cantidades anticipadas previstas en el contrato dependa de que se ingresen o no esas cantidades en una cuenta bancaria ni del carácter de la cuenta en que se ingresen, al ser una responsabilidad que 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 (sentencias 8/2020, de 8 de enero, 6/2020, de 8 de enero, y 653/2019, de 10 de diciembre), por el contrario la responsabilidad de las entidades de crédito conforme al art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 no es una responsabilidad "a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador", sino que nace del incumplimiento de su deber de control "sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor" en la propia entidad de crédito, siendo lo relevante si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas (entre las más recientes, sentencias 479/2020, de 21 de septiembre, 453/2020, de 23 de julio, y 147/2020, de 4 de marzo)". Siendo completada la misma con la declaración de la STS núm. 134/2022 del 21 de febrero de 2022, que resolvió que lo determinante en estos supuestos, es que la cantidad reclamada como principal fue entregada por el comprador a la promotora a cuenta del precio de su vivienda mediante los pagos que se correspondían con cantidades previstas en el contrato.

- Excluye la responsabilidad de la entidad bancaria respecto de las entregas en metálico al promotor no ingresadas o de las ingresadas en cuenta de distinta entidad que no pudo conocer la entidad bancaria ya que como indica la STS 411/2019 de 9 de julio: la responsabilidad de las entidades de crédito

establecida en el art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 no depende de que los anticipos se ingresen en la cuenta identificada en el contrato de compraventa, sino, como resulta de la doctrina jurisprudencial fijada por esta sala a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, de que se ingresen en una cuenta del promotor en la entidad conociendo esta, o debiendo conocer, que los ingresos se corresponden con anticipos de compradores de viviendas protegidos por dicha ley. De modo que como indica la STS 1/2020 de 8 de enero, no responde como depositaria: porque el banco recurrido no recibió los ingresos y, por tanto, no pudo controlarlos ni velar porque el promotor cumpliera sus obligaciones..(..).La doctrina jurisprudencial sobre esta cuestión se expresa en la STS 21 de septiembre de 2020 n° 479/2020: "La responsabilidad de las entidades de crédito conforme al art. 1-2.^a de la Ley 57/1968 [actual 1.1.b de la disposición adicional primera LOE] no es una responsabilidad "a todo trance a modo de garante superpuesto siempre al avalista o asegurador", sino que nace del incumplimiento de su deber de control "sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor" en la propia entidad de crédito, siendo lo relevante si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas (entre las más recientes, sentencias 479/2020, de 21 de septiembre, 453/2020, de 23 de julio, y 147/2020, de 4 de marzo)"

Deberán examinarse las circunstancias concretas del caso para valorar si la entidad bancaria "conoció o pudo conocer" que se trataba de anticipos a cuenta de una compraventa de vivienda. En primer lugar, el propio nombre y actividad de la empresa, DCASA STEEL dedicada a la "promoción inmobiliaria" según el objeto social de la misma, y el comercio al por mayor de materiales de construcción, es un indicio que debió llevar a la entidad bancaria a extremar la precaución. Y el segundo y más importante, en la transferencia realizada el día 7 de octubre de 2019 a favor de la entidad Dcasa, en los datos del beneficiario se hace constar "Contrato de arras Grupo DCASA", con una entrega de 10.000 euros. Este concepto, contrato de arras, es evidente que se refiere a una compraventa y más aún con un importe tan elevado como 10.000 euros. El segundo ingreso, tan solo 15 días después por importe de 40.000 euros, tiene como concepto "anticipo casa AV. Kiel". Lo mismo ocurre con el ingreso de 5.000 euros el 23 de enero de 2020, donde figura contrato de arras grupo DCASA.

Con estos datos se concluye que la entidad bancaria debió conocer que una empresa con un objeto social de promoción inmobiliaria y una cuenta abierta en su entidad podía recibir entregas a cuenta de operaciones de compraventa, y extremar



las precauciones para exigir las garantías a que se refiere la DA1ª LOE.

A continuación, y en cuanto al incumplimiento por la promotora, queda evidenciado a tenor de lo estipulado en el documento privado de 7 de octubre de 2021, doc. 16, unido a las manifestaciones realizadas por el demandante en su interrogatorio, apoyado a su vez en la consulta del catastro, doc. 15 donde figura el solar sin edificar, y la fotografía aérea aportada como documento 14. El cumplimiento, como hecho extintivo de la alegación realizada por la actora, y además positivo, no ha sido acreditado por la demandada.

Queda probado además que el contrato de compraventa, unido al presupuesto, (donde figura dirección; Eurovillas), se refiere a la vivienda a construir en la Urbanización Eurovillas, Nuevo Baztán, y así se refleja en la licencia urbanística aportada como doc. 13.

Finalmente, se alega por la entidad demandada que las cantidades fueron entregadas antes de obtener la licencia de obra, y que en este caso no quedan cubiertas por la DA1ª LOE conforme a la redacción actual.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de octubre de 2022 analiza la evolución normativa y las dos tesis jurisprudenciales existentes en cuanto al alcance de la garantía de la LOE a las entregas realizadas antes de obtener la licencia de obra, inclinándose a favor de la mayor protección del adquirente, al entender que una vez obtenida la licencia la garantía debe alcanzar a todas las cantidades entregadas antes y después, y afirma que "la regulación de los depósitos de cantidades para la compra de viviendas se encuentra recogida en la Disposición Adicional Primera de la LOE, bajo el título "Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción", si bien con dos regulaciones diferentes. En primer lugar, la introducida por la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, en vigor desde el 6 de mayo de 2000; y, en segundo lugar, la introducida por la Ley de 15 de julio de 2015, en vigor desde el 1 de enero de 2016.

Así se puede citar la STS de 17 de marzo de 2016 cuando señala que "... suma total de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta del promotor abierta en dicha entidad, incrementada con los intereses legales devengados desde su ingreso...".

La SAP de Murcia, sección 1 de 21 de marzo de 2022 nº 103/2022, que:

"... el actual apartado 1.1 de la Disposición Adicional 1ª LOE presenta la siguiente redacción:

"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..."

11.- La diferencia, a los efectos que interesan en este recurso de apelación, radica a que en la redacción originaria dicho régimen de protección venía referido a las entregas de dinero obtenidas "... antes de iniciar la construcción o durante la misma...", mientras que, en la actual redacción, la protección lo es sobre las cantidades entregadas "... para su construcción...". Bajo el régimen derogado dicha redacción permitía incluir, sin problema alguno de interpretación, todas las cantidades que, por cualquier concepto, hubiesen sido entregadas por parte de los compradores a la promotora a cuenta de la futura vivienda, estuviese esta o no en construcción, cubriendo tanto las cantidades entregadas como reserva como aquellas otras que se abonaban antes del inicio efectivo de la construcción. La jurisprudencia ha sido constante en esta interpretación.

12.- Ahora bien, la nueva redacción introduce, a juicio de este tribunal, una duda de interpretación que afecta a la cobertura de cantidades que hayan sido entregadas antes del inicio del proceso constructivo, como ocurre con las reservas de viviendas, como la que es objeto de este procedimiento. Esta duda admite, al menos, dos interpretaciones diferenciadas. Una primera, más extensa, que partiría de la presunción de que la construcción se inicia desde el mismo momento en el que inicia la promoción de las futuras viviendas por el promotor. Una segunda, más restrictiva, tomaría como punto de partida el considerar que la construcción se inicia sólo cuando físicamente se inician las obras, o al menos, desde que se obtiene la licencia de edificación preceptiva. La primera de las soluciones sería más acorde con la doctrina jurisprudencial desarrollada en relación a la Ley 57/1968 quedando cubierta cualquier cantidad entregada al promotor, mientras que la segunda supondría excluir del régimen de protección todas aquellas cantidades que se hubieran hecho efectivas al promotor antes del inicio de la construcción física o jurídica, con la consiguiente disminución del régimen de protección.

13.- Para interpretar la norma, dado que la literalidad de la misma, genera dudas, deben de acudirse al resto de los criterios hermenéuticos establecidos en el artículo 3 CC , lo que nos lleva a la interpretación sistemática, esto es, en atención al contexto de la norma y el resto de sus contenidos. En el apartado 1 a) de la DA 1ª LOE , dentro de las condiciones que deben cumplirse por los promotores para el establecimiento de esta garantía se establece literalmente:

"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"

14.- Como puede apreciarse de la lectura de esta previsión legal, la obligación de garantizar del promotor sólo surge desde la obtención de la licencia de edificación. Este matiz es incluido tras la reforma de la Ley 20/2015, pues no se contenía en la Ley 57/1968 ni en la redacción originaria de la DA 1ª LOE. En tal sentido, a los efectos de la comparación de ambas normas, en la regla 1ª del artículo 1 de la Ley 57/1968 , literalmente se establecía: " 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" Sin embargo, la nueva redacción de la DA 1ª LOE introduce un elemento temporal que de forma directa incide y limita el régimen de protección de los adquirentes de las viviendas en construcción, pues dejaría fuera de la obligación de garantizar todas aquellas cantidades entregadas antes de la concesión de la licencia de edificación.

15.- Del resto del contenido de la DA 1ª LOE aplicable en este caso no se puede alcanzar una conclusión diferente a la señalada. En el apartado 1.b) se mantiene la misma responsabilidad de las entidades de crédito por la apertura de las cuentas o depósitos para la percepción de cantidades entregadas a cuenta, con expresa remisión a la garantía a que se refiere la condición anterior, esto es, aquella que el promotor debe de garantizar al comprador de la vivienda desde la obtención de la licencia de edificación. La redacción de dicho apartado no difiere especialmente de la inicial redacción del artículo 1.2ª Ley 57/1968 , pues en ambas normas la responsabilidad de la entidad de crédito se genera por el incumplimiento de la debida constitución de la garantía: "...exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior". Lo que cambia el régimen de responsabilidad no es otra cosa que la modificación de la primera de las condiciones establecidas, esto es, la obligación del promotor de responder de la devolución de las cantidades entregadas desde la obtención de la licencia de edificación.

16.- También dentro de estas dudas interpretativas derivadas de la nueva redacción de la DA 1ª LOE , es posible una interpretación en un sentido más favorable al adquirente de la vivienda, entendiendo que una vez obtenida la licencia de edificación surgiría para el promotor la obligación de garantizar todas las cantidades percibidas por los futuros compradores con independencia del momento en el que se produjo dicho pago, fuese éste anterior o posterior a la concesión de tal licencia, extendiéndose la responsabilidad de la entidad

de crédito a dichas cantidades, lo que permitiría incluir las reservas como la que es objeto de este proceso. Pero, en todo caso, será necesaria la obtención de tal licencia de edificación para retrotraer el régimen de garantía y extender dicha responsabilidad a los garantes pues, en definitiva, iniciada la construcción, aunque sea desde el punto de vista jurídico de la obtención de la licencia, todas las cantidades entregadas se corresponden con "entregas de dinero para su construcción", como literalmente se señala en la DA 1ª. 1.a) LOE .".

Y la SAP de Madrid, sección 14, de 17 de febrero de 2022 nº 59/2022: "... Incluso interpretando el apartado a) transcrito de modo aislado, y por ende considerando que la obligación de garantía no nace sino desde la obtención de licencia de edificación, llegaríamos a la misma conclusión de atribuir responsabilidad a la ahora apelante por lo siguiente:

- El repetido apartado a) obliga a constituir garantías desde la obtención de licencia de edificación.

- En el supuesto enjuiciado, la licencia de edificación se obtuvo el 16 de Febrero de 2017, si bien los anticipos se ingresaron por la demandante con anterioridad, durante el año 2016.

- Ahora bien, una vez obtenida la licencia de edificación, y constituida la garantía de seguro o aval, esta garantía no sólo ampara o se extiende a las cantidades ingresadas con posterioridad a la licencia. Sino a la totalidad de las cantidades ingresadas, ya se hubieran depositado antes o después de la licencia de edificación.

No puede ser otro el sentido del texto legal, que reiteradamente declara extender las garantías legales a la totalidad de las cantidades ingresadas por el adquirente de la vivienda. No cabe admitir otra interpretación, que supeditaría la responsabilidad legal, y la efectividad de las garantías, a la voluntad unilateral de las constructoras y entidades financieras, mediante el simple expediente de recabar la totalidad de los anticipos en fecha anterior a la emisión de la licencia de edificación.

La voluntad legal de amparar la protección del adquirente de la vivienda a la totalidad de las cantidades depositadas, ingresadas antes o después de la licencia de edificación, resulta de lo siguiente:

La Disposición Adicional Primera. Dos. 1b), dispone para el seguro que:

"b) La suma asegurada incluirá la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor."



La disposición Adicional Primera. Dos. 2.a) dispone para el aval que:

" a) Deberá emitirse y mantenerse en vigor por la entidad de crédito, por la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor.".

Centra esta línea jurisprudencial el alcance de la garantía a la obtención de la licencia de edificación, pero una vez obtenida, amplía el alcance no sólo a las cantidades entregadas con posterioridad a su obtención, sino también a las realizadas en concepto de reserva.

En cualquier caso, y aunque esta juzgadora comparte la línea jurisprudencial que otorga una mayor protección al adquirente, entiendo que en este procedimiento la reclamación a la entidad demandada no es por el alcance del aval, sino por la omisión de su deber de vigilancia, precisamente por no haber exigido la constitución de garantías. La solicitud de licencia en este caso, ni siquiera la hace la promotora, sino que la solicitan los propios demandantes.

Se considera por tanto que la entidad demandada debe responder de las cantidades ingresadas conforme a los justificantes aportados, 10.000 euros el 7 de octubre de 2019, 40.000 euros el 21 de octubre de 2019, 5.000 euros el 23 de enero de 2020, 5.000 euros el 30 de enero de 2020, un total de 60.000 euros que son los que se reclaman en la demanda.

En cuanto al cálculo de los intereses remuneratorios, no se ha cuestionado por la demandada, por lo que se entienden aceptados.

Por todo lo expuesto, entendiendo que la entidad bancaria demandada ha incumplido el deber de vigilancia que le impone la DA1^a LOE, debiendo abonar a los actores la cantidad de 60.000 euros, así como 3.487,01 euros de intereses remuneratorios devengados por los anticipos desde la fecha de su pago y hasta la fecha pactada de entrega de la vivienda.

TERCERO.- Deberá asimismo abonar los intereses legales conforme a lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 CC desde la interpelación judicial.

CUARTO.- Al estimarse la demanda, de conformidad con el criterio del vencimiento establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se condena a la demandada al pago de las costas procesales.

Vistas las disposiciones legales citadas y demás en general y pertinente aplicación.



FALLO

Se **ESTIMA** la demanda interpuesta por la Procuradora Doña, en representación de D. y Doña , contra CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, y en consecuencia **CONDENO** a la demandada a pagar a los demandantes la cantidad de 63.487,01 euros, así como los intereses legales desde la interpelación judicial. Condenando a la entidad demandada al pago de las costas procesales.

Esta resolución no es firme, contra la misma cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS a contar desde el día siguiente al de su notificación. DE CONFORMIDAD CON MODIFICACION. DE LA L.O.P.J. POR LA LEY 1/2009 BOE 4-11-09 D.A. 15ª., ES PRECISO LA CONSIGNACIÓN EN LA CUENTA DE CONSIGNACIONES Y DEPOSITOS DEL JUZGADO DE LA CANTIDAD DE 50 € COMO REQUISITO PARA ADMITIR A TRÁMITE EL RECURSO DE APELACIÓN.

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.