

JUICIO ORDINARIO N°1.273/22

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°23 DE VALENCIA.

## S E N T E N C I A númer. 244/2024

En la Ciudad de Valencia, a diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.

VISTOS por la Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. **DESAMPARADOS ALMENAR BELENGUER**, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número veintitrés de los de Valencia, los autos de juicio ordinario seguidos bajo el número 1.273/22, a instancia de D. **DAVID MARTÍNEZ RODRÍGUEZ**, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> PILAR IBÁÑEZ MARTÍ y asistido de la Letrado D<sup>a</sup> MARTA SERRA MÉNDEZ, contra la mercantil **CAIXABANK S.A.**, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> SILVIA LÓPEZ MONZÓ y asistida de la Letrado D<sup>a</sup> PATRICIA BLASCO ALVENTOSA; ejercitando acción declarativa y de reclamación de cantidad.

### A N T E C E D E N T E S   D E   H E C H O

**PRIMERO:** En 5 de agosto de 2022 por el Juzgado decano se turnó a este Juzgado demanda de juicio ordinario instada en 26 de julio por D. David Martínez Rodríguez contra la mercantil Caixabank S.A., en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó más idóneos, concluía suplicando se dictara sentencia por la que se declarara que la parte

demandada incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la ley 57/68 respecto a las cantidades abonadas por la parte actora a la cooperativa y se condenara a la demandada a pagar a la parte actora la suma de **27.349'95 euros en concepto de entregas a cuenta realizadas a la cooperativa y no recuperadas; más 15.861'07 euros de intereses legales devengados por las aportaciones no recuperadas desde la fecha de su pago y hasta requerimiento extrajudicial enviado por la parte actora; más los intereses legales calculados sobre el principal que se devengaran desde la fecha de presentación de la demanda y hasta su satisfacción, más costas del proceso.** Admitida a trámite la demanda por decreto de 15 de septiembre, una vez aportadas las copias de la demanda, se ordenó el emplazamiento de la demandada por el término legal.

**SEGUNDO:** En 31 de octubre de 2022 compareció en autos la demandada, contestando la demanda en el sentido de oponerse a la misma, señalando que no se acreditaba que los pagos realizados lo fueran a cuenta de la adquisición de una vivienda y que la demandada desconocía el origen y fin de los ingresos, instando, por ello, la desestimación de la demanda.

**TERCERO:** Mediante decreto de 3 de noviembre de 2022 se tuvo por contestada la demanda, convocando a las partes a la celebración de la Audiencia Previa para el 20 de junio de 2023. Llegado el día y abierto el acto, las partes se ratificaron en sus pedimentos. No existiendo acuerdo, se recibió el pleito a prueba, articulándose la documental, por reproducción y solicitud de aportación, el interrogatorio de parte actora y la testifical. Admitida, se señaló para la celebración del juicio el 18 de junio de 2024.

**CUARTO:** En el acto del juicio se practicó la prueba propuesta y admitida con el resultado que consta en la grabación audiovisual. La parte actora aportó copia de sentencia estimatoria dictada en 4 de noviembre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia nº30 de Valencia (JO 1.425/22), respecto de otro socio cooperativista de la misma promoción: sentencia que las partes

admitieron que había ganado firmeza. Evacuado el trámite de conclusiones quedaron los autos para sentencia.

**QUINTO:** En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

### **F U N D A M E N T O S   D E   D E R E C H O**

**PRIMERO:** Se ejercita por D. David Martínez Rodríguez y contra la mercantil Caixabank S.A., como sucesora de Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara, acción declarativa y de reclamación de cantidad, la que fundamenta en el tenor del art.1.2 de la Ley 57/68 y mediante la cual impetra la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por el demandante en relación a la compraventa de una vivienda que se estaba promoviendo por la Cooperativa El Olivar de La Campiña en la localidad de Cabanillas del Campo y cuya fecha de entrega estaba prevista para julio de 2009. Por lo cual, como fuere que el demandante realizó entregas a cuenta del precio, que fueron depositadas en la Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara, solicita que, previa declaración de incumplimiento del deber de vigilancia, se condene a la demandada al pago de 27.349'95 euros en concepto de entregas a cuenta, más 15.861'07 euros en concepto de intereses legales devengados por dichas aportaciones desde la fecha de su pago y hasta el requerimiento extrajudicial, más los intereses devengados por el principal desde la presentación de la demanda.

Acción ante la cual Caixabank S.A. se opone, destacando la falta de acreditación del destino de los pagos realizados a la cooperativa, la ausencia de cobertura por la Ley 57/68 de los pagos hechos a la cooperativa y la imposibilidad de conocer y controlar el origen y destino de los ingresos realizados por el demandante.

**SEGUNDO:** La prueba practicada permite concluir:

- [1] En 9 de febrero de 2003 D. David Martínez Rodríguez suscribió un documento de preinscripción en la promoción de viviendas unifamiliares que se iba a desarrollar en régimen de cooperativa de viviendas, en Cabanillas del Campo (Guadalajara). A la firma del documento entregó a la gestora de la promoción (Gesvicam S.L.) la cantidad de 901'52 euros - doc.4 y 17 de la demanda-.
- [2] La cooperativa en cuestión respondía a la denominación de EL Olivar de La Campiña S.Coop. de C-LM y su objeto, como cooperativa de viviendas, era procurar a sus socios viviendas/locales, edificaciones e instalaciones complementarias, para lo cual podría adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, construir sus viviendas y desarrollar cuantos trabajos fueran necesarios para el cumplimiento de su objeto social - doc.8 de la demanda-.
- [3] En 5 de julio de 2004 D. David Martínez y D<sup>a</sup> Alba Delgado suscribieron con la cooperativa un contrato de participación social y entrega de provisión de fondos. En el documento se hizo constar que el Sr. Martínez y la Sra. Delgado estaban interesados en la preadjudicación de una de las viviendas adosadas de las 20 que la cooperativa iba a construir, incluyéndose en el anexo un listado de los recibos que los nuevos cooperativistas debían atender -42 recibos con vencimientos mensuales consecutivos entre el 5 de agosto de 2004 y el 5 de julio de 2007, por importe unitario de 751'39 euros (IVA incluido) y total de 31.558'38 euros -doc.14 de la demanda-.
- [4] En 24 de noviembre de 2005 D<sup>a</sup> Alba Delgado cedió a D. David Martínez todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de 5 de julio de 2004 -doc.15 de la demanda-.
- [5] La cooperativa adquirió, con el fin de llevar a cabo esta promoción, y mediante escritura pública de 27 de diciembre de 2007, una parcela de unos 4.105 m<sup>2</sup>, identificada como finca UAD-9 en los sectores residenciales 8, 9 y 10 del suelo urbanizable incluido en el área de reparto 2 del PO de Cabanillas del Campo (finca registral 13.513 del

Registro de la Propiedad de Guadalajara-Tres, tomo 2345, libro 189 de Cabanillas del Campo, folio 94) -doc.10 de la demanda y escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 27 de diciembre de 2007 concedido por Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara aportado como doc.41 de la demanda-.

- [6] En 2 de abril de 2008 la Cooperativa preajudicó al demandante la vivienda nº14. En el documento se hizo constar que se había producido una extensión del plan de pagos previsto inicialmente y que el Sr. Martínez aceptaba la relación de recibos que se acompañaba por el total de 3.810'25 euros -vencimientos entre el 5 de abril de 2008 y el 5 de diciembre de 2008- -doc.16 de la demanda-.
- [7] Como fuere que el número de viviendas vendidas fue insuficiente para acometer la promoción, los cooperativistas no tuvieron acceso a un préstamo a promotor, lo que obligó a la cooperativa a, en 4 de mayo de 2010, adoptar el acuerdo de no construir las viviendas debido al coste resultante de las mismas y a la situación con la Caja de Ahorro Provincial de Guadalajara, segregar las parcelas, proponer a la Caja que los socios pudieran adquirir las parcelas con un préstamo a quince años y persistir la cooperativa con las parcelas que restaran libres y la licencia de obras. Finalmente, ante la imposibilidad de cumplir sus fines, mediante escritura de 29 de septiembre de 2011 la cooperativa vendió a la mercantil Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L. unipersonal la finca registral 13.513. El precio quedó fijado en 1.803.343'57 euros más IVA, haciéndose efectivo del siguiente modo: 1.687.000 euros se emplearían para cancelar la hipoteca sobre la finca; 116.343'57 euros se retuvieron por la compradora para abonar los intereses y comisiones del préstamo hipotecario y el resto de 324.601'86 euros se confesaban recibidos por la vendedora -doc. 10 y 11 de la demanda y testifical de D. Julio Lázaro y D. David Segade-.
- [8] En 28 de junio de 2016 la Asamblea General de la Cooperativa acordó su disolución -doc.12 de la demanda-.
- [9] En la liquidación del haber de la cooperativa se adjudicó al demandante

la cantidad de 19.513'28 euros -hecho admitido-.

[10] Entre el 20 de julio de 2004 y el 5 de septiembre de 2008, desde la cuenta que el demandante tenía abierta en Caja de Guadalajara (ES6221008756192100397109) se ordenaron transferencias a la cuenta abierta a nombre de la Cooperativa en Caja de Guadalajara (ES2821008773032200058171) por el total de 46.916'03 euros -doc.19 de la demanda-.

[11] En 22 de abril de 2022 la defensa del demandante remitió correo electrónico al servicio de atención al cliente de Caixabank solicitando la devolución de las cantidades anticipadas a cuenta del pago de la vivienda dentro de la promoción acometida por la cooperativa El Olivar de la Campiña S.Coop. de C-LM en la localidad de Cabanillas del Campo (Guadalajara) -doc.38 de la demanda-.

**TERCERO:** Analizando esta cuestión, la sentencia del Tribunal Supremo sección 1<sup>a</sup>, de 11 de marzo de 2024 (ROJ: STS 1560/2024 - ECLI:ES:TS:2024:1560), señala: *“Como expresamente declaró la sentencia 469/2016, de 12 de julio, de pleno, la sujeción de la promoción de viviendas en régimen de cooperativa, incluidas las viviendas de protección pública, al régimen de la hoy derogada Ley 57/1968, no suscita duda alguna porque “cualquiera que pudiera existir en virtud de la normativa sectorial posterior a 1968 quedó despejada en 1999 por la d. adicional 1.<sup>a</sup> LOE, en su redacción original aplicable al caso por razones temporales, al establecer que la normativa integrada por la Ley 57/1968 y sus disposiciones complementarias “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””. Dicha sentencia precisa que ya la 540/2013, de 13 de septiembre, de pleno, consideró aplicable la Ley 57/1968 a las cooperativas, incluso para la fase inicial o embrionaria de adquisición del solar, y que ninguna duda suscitó su aplicación en las sentencias 780/2014, de 30 de abril, y 781/2014, de 16 de enero de 2015, ambas también de pleno. Buena prueba de ello es que son innumerables las sentencias de esta sala que han*

aplicado a los cooperativistas la protección que dispensa la Ley 57/1968, tanto la garantía (aval o seguro) de devolución de las cantidades anticipadas establecida en la Ley 57/1968 (art. 1, condición 1.<sup>a</sup>) como un derecho irrenunciable (art. 7), como, por lo que ahora interesa, el régimen de responsabilidad legal de la entidad de crédito receptora establecido en el art. 1-2.<sup>a</sup> (entre las más recientes, p.ej. sentencias 1157/2023, de 17 de julio, 1021/2023 y 1020/2023, las dos de 26 de junio, y 684/2023, de 8 de mayo). En relación con los requisitos que han de concurrir para declarar la responsabilidad del art. 1-2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968, la sentencia 1127/2023, de 10 de julio, recuerda que desde la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, existe una doctrina jurisprudencial consolidada (sintetizada p.ej. en las sentencias 838/2023, de 30 de mayo, y 36/2023, de 17 de enero, con cita de las sentencias 24/2021, de 25 de enero, 574/2021, de 26 de julio, y 883/2021, de 20 de diciembre) en el sentido de que el art. 1.2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968 establece una responsabilidad legal específica de las entidades de crédito ("bajo su responsabilidad") cuya efectividad no depende de que la cuenta en que se ingresen las cantidades anticipadas por los compradores (o aportadas por los cooperativistas) a cuenta del precio de su vivienda sea la especial a que se refiere la misma norma.

Esta responsabilidad legal, que no cabe confundir con la de la entidad garante (avalista o aseguradora) en el caso de que se pruebe la existencia de garantías, se funda en que las entidades de crédito depositarias de cantidades anticipadas por los compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente con este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada), de modo que basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que "supo o tuvo que saber", según dijo literalmente la sentencia 733/2015) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada.

*De esa jurisprudencia también resulta, en lo que ahora interesa, por un lado, que 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 -acreedora hipotecaria- ni a aquellas entidades de crédito que pudieran percibir los fondos posteriormente" (sentencia 781/2014, de 16 de enero de 2015, de pleno, y las posteriores sentencias 126/2016, de 9 de marzo, y 468/2016, de 7 de julio), y por otro lado, que la responsabilidad del banco con base en el art. 1-2.<sup>a</sup> de la Ley 57/1968, si concurrieran los requisitos para que sea declarada, comienza en el momento mismo en que la entidad acepta los ingresos sin exigir de la cooperativa promotora la apertura de cuenta especial debidamente garantizada, siendo también ese el momento en que comienza el devengo de los intereses legales de la Ley 57/1968 (p.ej. sentencia 491/2022, de 21 de junio, de pleno, según la cual "no cabe apreciar retraso desleal en quien, dentro del plazo establecido por la ley, exige la responsabilidad asimismo establecida por la ley al banco que desde un principio aceptó recibir en depósito unas aportaciones de los cooperativistas sin garantizar a estos su recuperación como imponía la ley. Es precisamente esta omisión la determinante de su responsabilidad, que incluye los intereses también establecidos por la ley", cuya doctrina siguen, entre las más recientes, las sentencias 450/2023, de 10 de abril, 470/2023, de 11 de abril, 649/2023, 651/2023 y 652/2023, las tres de 3 de mayo, 684/2023, de 8 de mayo, y 1020/2023 y 1022/2023, las dos de 26 de junio)."*

**CUARTO:** En el caso que nos ocupa se centra el debate, principalmente, en la determinación de si la demandada tuvo capacidad de controlar los ingresos que se realizaban en la cuenta de la promotora y con ello, de ser afirmativa la respuesta, si la demandada es responsable por haber consentido la realización de los depósitos sin exigir cuenta especial. Y la respuesta a tal interrogante ha de ser positiva. La cooperativa El Olivar de La Campiña se fundó exclusivamente con el fin de acometer una promoción de viviendas en la localidad de Cabanillas del Campo para sus cooperativistas,

hasta el punto de que en sus estatutos se decía claramente que se trataba de una sociedad cooperativa de viviendas. La cooperativa concertó con la Caja de Ahorros de Guadalajara el préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de la parcela en la que iba a construir los veinte adosados, indicándose en el mismo que a fines de que se llevara a cabo la subrogación por los futuros adquirentes, la cooperativa se comprometía a facilitar a la Caja una copia de los contratos de compraventa. En la memoria de la cooperativa relativa al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2009 se consigna, como hechos posteriores al cierre, que la Caja no se decide a conceder el préstamo a promotor por la escasa calidad financiera de algunos de los cooperativistas, lo que lleva a la cooperativa a proponer a la Caja la segregación y posterior venta de las parcelas. Y finalmente, consta que en la cuenta de la cooperativa se abonaban remesas de recibos y que el demandante realizaba desde su cuenta bancaria a la propia de la promotora, pagos reiterados y uniformes, coincidentes con los efectuados por otros cooperativistas. En consecuencia, no puede sino afirmarse que la demandada conoció, o pudo hacerlo aplicando la diligencia que le era exigible en atención a su condición de profesional de la banca, que se estaban haciendo pagos a cuenta de la compra de las viviendas sin ser depositados en una cuenta especial, por lo que debe sentarse la responsabilidad exigida por la norma y condenar a la demandada al reintegro de las sumas ante ella depositadas.

**QUINTO:** Por todo lo anterior, estimando la demanda planteada, visto que el demandante admite que como consecuencia de la disolución de la cooperativa se le entregó la cantidad de 19.513'28 euros y siendo así que de la suma que consta abonada por el actor a la cuenta de la demandada (46.916'03 euros), el Sr. Martínez reclama tan solo la cantidad de 46.863'23 euros, procede condenar a la demandada al abono de la diferencia, esto es, 27.349'95 euros; más los intereses legales devengados desde la fecha de cada uno de los pagos hasta la fecha de la reclamación extrajudicial (22 de abril de 2022), por la cantidad, justificada en el doc.39 de la demanda y no

impugnada, de 15.861'07 euros; más los intereses legales generados por el principal no recuperado de 27.349'95 euros, desde la interpelación judicial (26 de julio de 2022) hasta su íntegro pago (art.1100 y 1108 Código Civil).

**SEXTO:** La estimación de la demanda determina se impongan a la parte demandada las costas del procedimiento (art.394 LEC2000).

Vistos los artículos citados y los demás de general y pertinente aplicación

### **F A L L O**

Que ESTIMANDO la demanda deducida por D. **DAVID MARTÍNEZ RODRÍGUEZ**, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> PILAR IBÁÑEZ MARTÍ, contra la mercantil **CAIXABANK S.A.**, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> SILVIA LÓPEZ MONZÓ,

[12] DEBO DECLARAR Y DECLARO que la demandada incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la ley 57/68, respecto a las cantidades abonadas por D. David Martínez Rodríguez a la cooperativa El Olivar de la Campiña, S.Coop. de C-LM;

[13] DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada a pagar a D. David Martínez Rodríguez la suma de VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (27.349'95 euros) en concepto de entregas a cuenta realizadas por el Sr. Martínez Rodríguez a la cooperativa El Olivar de la Campiña, S.Coop. de C-LM y no recuperadas;

[14] DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada a pagar a D. David Martínez Rodríguez la cantidad de QUINCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (15.861'07 euros) en

concepto de intereses legales devengados por las aportaciones no recuperadas desde la fecha del pago de cada una de ellas y hasta requerimiento extrajudicial practicado en 22 de abril de 2022; Y

[15] DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada al pago a D. David Martínez Rodríguez de los intereses legales calculados sobre el principal de 27.349'95 euros desde la fecha de la interpelación judicial (26 de julio de 2022) y hasta su satisfacción.

Se imponen a la demandada las costas del procedimiento.

Contra esta sentencia, que no es firme, cabe recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial, que deberá interponerse ante este Juzgado en el plazo de veinte días contados desde el siguiente a la notificación de esta sentencia, debiendo exponerse las alegaciones en las que se base la impugnación, además de citarse la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugnan (art.458.1 y 2 LEC2000). Y con sujeción además a lo dispuesto en la Disposición Adicional 15<sup>a</sup> LOPJ en orden a la necesidad de efectuar depósito para recurrir.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.