



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZG. DE 1ª INSTANCIA 9 DE MALAGA

C/ Fiscal Luis Portero García s/n. Ciudad de la Justicia. Teatinos. C.P. 29010

Tlf.: 951 939 029 -677 982 303. Fax: 951 939 129 y cuenta 2960

Email:

NIG: [REDACTED]

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [REDACTED] Negociado: [REDACTED]

Sobre: RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

De: D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr./a.: MARÍA JOSE CABELLOS MENENDEZ

Contra D/ña. [REDACTED] BANCO, S.A

Procurador/a Sr./a.: [REDACTED]

SENTENCIANº 278/2017

En Málaga, a 6 de octubre de 2017

Vistos por mí, Dª. Mª. [REDACTED]
Juzgado de Primera Instancia nº NUEVE de Málaga y su partido judicial, los autos de Juicio Ordinario 1372/16, a instancia de Dª. [REDACTED] Y D. [REDACTED], representada por la Procuradora Sra. Cabellos Menéndez y Letrado Sr. Balmaseda Fernández, contra [REDACTED] BANCO S.A, representada por la Procuradora [REDACTED] y Letrado [REDACTED], atendiendo a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la Procuradora Sra. Cabellos Menéndez, en la representación que se ha expresado, se presentó en fecha 15 de septiembre de 2.016, demanda de juicio ordinario contra la demandada, correspondiendo por turno de reparto el conocimiento de la misma a este Juzgado, demanda en la que tras invocarse los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación, se terminaba suplicando se dictara sentencia por la que se condene ala demandada a abonar a las actoras la cantidad de 68.480 euros de principal, 37.475,93 € por intereses devengados por el principal y vencidos a fecha de



Código Seguro de verificación [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	1/13



QUINTO: Que llegada la fecha, comparecieron las representaciones procesales de las partes y abierto el acto, practicada la prueba propuesta y admitida, entre otras la aportación previa a autos de los distintos requerimientos admitidos, tras el informe de resumen de pruebas y conclusiones de las partes, quedaron los autos pendientes de dictar sentencia.

SEXTO: En la sustanciación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: En el presente proceso se ejercita por las actoras acción de reclamación de cantidad, cuyo origen es el contrato privado de compraventa sobre plano suscrito s con la entidad Inmobiliaria [REDACTED] S.L, en la proporción de un 60% a [REDACTED] y 40% a [REDACTED], en relación a la vivienda 76 de planta [REDACTED] y plaza de aparcamiento con el mismo número, anexo a la anterior, sita en el Conjunto Residencial [REDACTED] en Manilva (Estepona-Málaga), reseñándose en contrato la vinculación y buen fin de la promoción con la demandada [REDACTED] entre otros otorgando [REDACTED] préstamo para la construcción de las viviendas, así como la designación de cuenta especial abierta en [REDACTED] 00300006216 a fin de asegurar las cantidades entregadas. Que las actoras realizaron diversos pagos por importe total de 68.480 euros, 6.000 € el 4-4-03 a la firma del contrato de reserva, mediante Cheque; 45.600 € el 22-5-03, mediante transferencia bancaria de la cuenta de [REDACTED] a la cuenta de la que era titular [REDACTED] 00300006216; 17.120 € el 21-7-03 por cheque nominativo a la entidad [REDACTED] S.L. Que ante la no entrega de la vivienda en plazo, se instó por las actoras JO 458/09 en reclamación de los 68.480 € de cantidades entregadas del que conoció el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Marbella, dictando Sentencia 1680/09 estimatoria de las pretensiones actoras, recurrida en apelación y confirmada por la Sección 5ª de la AP Málaga, rollo apelación civil 470/10. Que instada ejecución por las actoras, no ha prosperado al estar sujetas al procedimiento de ejecución hipotecaria instado por [REDACTED] contra la promotora, que se ha adjudicado las viviendas. aberse adjudicado en subasta [REDACTED] las viviendas.

Que en la estipulación cuarta del contrato se señala que la promotora [REDACTED] se obligaba a ingresar las cantidades anticipadas en la cuenta especial [REDACTED] 82 00300006216 que Inmobiliaria [REDACTED] S.L tenía en la entidad [REDACTED] obligándose la promotora a constituir aval o póliza de afianzamiento

Código Seguro de verificación: [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	3/13





que garantizara la entrega de la vivienda o la devolución de cantidades entregadas más intereses al 2,5% anual. Que no se emitió aval individual a favor de las actoras, si lo hizo a otros compadores, no preocupándose si la promotora ingresaba las cantides entregadas en la cuenta especial y con el fin de garantizarlas. Que por las actoras se ha reclamado a [REDACTED] el importe de las cantidades, resultando infructuosa la gestión.

Con fundamento en la Ley 57/68 las actoras reclaman el importe de 68.480 € correspondiente a cantidades entregadas, más 37.475,93 € a intereses legales a contar desde la fecha de entrega hasta la interposicion de la demanda, en total 105.955,93 €.

Por su parte la demandada se opone a los pedimentos formulados de contrario. En primer lugar niega la consideración de consumidoras de las actoras y caso de reconocerse admite que [REDACTED] financió una construcción de una promoción de viviendas, si bien no asumió la apertura de cuenta especial alguna a la promotora destinada al depósito de las cantidades entregadas por futuros compradores a cuenta de las viviendas, afirmando que Inmobiliaria [REDACTED] si bien abrió una cuenta en la entidad no lo hizo como cuenta especial destinada a recepcionar cantidades entregadas a cuenta del precio de viviendas que conforman la promoción de [REDACTED], sino que esas cantidades dispuso libremente la promotora y prueba de ello es que los pagos de las actoras no se ingresaron en su totalidad en la cuenta. Por último señala que caso de considerar responsable a [REDACTED] sólo podrá condenarsela a devolver las cantidades que fueron ingresadas en la cuenta de [REDACTED] en concreto la cantidad de 45.360 euros, no de los 6.000 y 17.120 € que no se ingresaron en la cuenta y que la demandada no tiene conocimiento y que fueron abonados directamente a la promotora.

SEGUNDO: Establece el art. 217.2 y 3 de la LEC que corresponde a la parte actora probar la certeza de los hechos objeto de su pretensión y a la demandada aquellos actos que impidan, extingan o enerven la eficacia de esos actos.

En primer lugar habrá de analizarse si las actoras tienen la condición de consumidoras o no pues la base de esta demanda que es la Ley 57/68 de 27 de julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas tiene su virtualidad sobre consumidores y no empresas. Así la demandada niega el carácter de consumidoras de las actoras, afirmando que son profesionales del turismo, en concreto tienen un edificio destinado a



Código Seguro de verificación: [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	4/13





apartamentos turísticos, en base a ello aporta con su contestación a la demanda, documental consistente en nota de Registro Mercantil que señala que la actora [REDACTED] inscribe el 21-1-98 empresa destinada a explotación turística de apartamentos que integran el edificio sito en calle [REDACTED], en Aravaca, Madrid. A raíz de esta manifestación, en el acto de la Audiencia Previa la parte actora formuló alegaciones negando que [REDACTED] fuese profesional del turismo, afirmando que se creó esa sociedad para solucionar la calificación que como apartamento turístico había hecho la promotora de la vivienda que habían comprado como residencia habitual en [REDACTED] calificación que afectaba a todos los compradores y de hecho todos aparecen como administradores. Efectivamente de la Documental 22 aportada así se comprueba, no sólo que aparece como Administradora la actora [REDACTED] sino muchos más, sin que existan asientos contables de la misma en ningún ejercicio. Se aporta igualmente como Documental 23, escritura de CV de 28-8-95, en el que en exponiendo I.- señala que [REDACTED] SA es propietaria del apartamento turístico señalado con el nº 7 de calle [REDACTED] en Madrid, antes Aravaca y en la clausula 1ª aparece la compra del apartamento turístico por la actora [REDACTED]. Se aporta como documental el artículo periodístico, Documento 25, en el que la prensa se hizo eco de la irregularidad de viviendas destinadas a residencias pero construidas con catalogación de apartamentos turísticos. Consta al Documento 26 informe de vida laboral en el que la actora [REDACTED] sólo ha trabajado un año escaso entre 1988 y 1989 y por otro lado se practicó la testifical del esposo de [REDACTED] que corroboró que su esposa desde que se casaron en 1990 nunca ha trabajado. En definitiva en modo alguno la nota aportada con la demandada prueba el carácter de no consumidora de una de las actoras, porque de la otra nada aporta. La prueba de descargo es contundente y prueba que la actora [REDACTED] no realiza actividad mercantil alguna, es más no consta que haya trabajado, tan sólo 11 meses y pico y en el año 88, la existencia de una sociedad de la que es administradora con otros muchísimos más no denota actividad mercantil alguna, no hay cuentas, actividad actual y de hecho queda probado que la constitución de la sociedad obedeció a razones prácticas surgidas en relación a la catalogación jurídica de la vivienda habitual que había comprado en [REDACTED] en ningún caso que explotara un negocio turístico como pretende hacerse creer de contrario con una simple nota mercantil la demandada sin apoyarlo en elemento de cargo probatorio alguno que sustente esta afirmación. Por lo tanto el carácter de consumidoras de las actores en innegable.

TERCERO: Entrando en el fondo de la litis, reclaman las actoras a la demandada el importe de las cantidades entregadas 68.480 € de principal más

Código Seguro de verificación: [REDACTED]. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	5/13

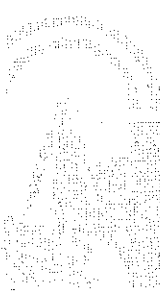


37.475,93 por intereses vencidos a fecha de 15 de septiembre de 2.016 y tiene su origen en el contrato de compraventa de vivienda sobre plano de fecha 23 de mayo de 2.003 suscrito entre actoras e Inmobiliaria [REDACTED] S.L sobre la vivienda [REDACTED] plaza aparcamiento del mismo número en [REDACTED] en Manilva (Estepona -Málaga-), Documento 2 de la demanda, abonando las cantidades de 6.000 euros por cheque bancario el 4 de abril de 2.003; 45.360 el 22 de mayo de 2.003 por transferencia Bancaria a la cuenta sita en [REDACTED] 82 0030006216; y 17.120 euros el 21 de julio de 2.003 por cheque nominativo a favor de Inmobiliaria [REDACTED] S.L.

Se establece en el contrato un plazo de construcción de 24 meses desde la firma del documento resultando que ante el incumplimiento del plazo de entrega de las viviendas en el plazo señalado, las actoras pretendieron de Inmobiliaria [REDACTED] la devolución de las cantidades entregadas, y ante la negativa se vieron obligadas a interponer procedimiento Juicio Ordinario 458/09 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Marbella, que dictó Sentencia 1680/09 de 11 de noviembre de 2.009 por la que resolvía el contrato de compraventa suscrito entre actoras e Inmobiliaria [REDACTED], condenando a esta última a abonarles la cantidad de 68.480 euros de principal, así como los intereses legales desde el 14 de julio de 2.008 y desestimó la demanda reconventional formulada por la demandada, Documental nº 6 aportada con la demanda. Esta Sentencia fué recurrida en apelación por la demandada, dictándose sentencia en el Rollo de Apelación civil 470/10. Queda probada igualmente la pretendida ejecución de la sentencia por las actoras, resultando que la misma carece de bienes, Documento 7 y queda probado que en los Autos de Ejecución Hipotecaria que [REDACTED] siguió contra Inmobiliaria [REDACTED] 1148/11, se adjudicó 22 fincas entre ellas la objeto de compraventa.

CUARTO: La controversia en este caso es determinar si procede que la demandada abone a las actoras las cantidades anticipadas por la compra de la vivienda, más intereses, por corresponderle probar los hechos objeto de su pretensión en base a lo establecido en el art. 217.3 y a la demandada aquellos que extingan, enerven o impidan la eficacia jurídica de aquellos, según el criterio general de la carga de la prueba establecido en el art. 217.3 y 4 LEC.

El Antecedente 3º del contrato aportado señala que para facilitar la financiación de la compra de la vivienda, Inmobiliaria [REDACTED] S.L ha gestionado con [REDACTED] un préstamo inmobiliario en las condiciones normales del mercado. En la Estipulación 6ª del Documento se señala que el comprador



Código Seguro de verificación: [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmay2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	6/13





se obliga a subrogarse en el préstamo mencionado en el antecedente 3º de este documento, tan pronto como le sea comunicado...

Y en la Estipulación 4ª del contrato se recoge que "Inmobiliaria [redacted] SL ingresará las cantidades anticipadas en la cuenta especial [redacted] 82 003 0006216 abierta en [redacted]... De la misma forma la vendedora constituirá aval o póliza de afianzamiento que garantice hasta la entrega de las viviendas y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa la devolución del importe de las cantidades entregadas más los intereses correspondientes al 2,5% anual".

Consta que las actoras entregaron diversas cantidades, 6.000 euros por cheque bancario el 4 de abril de 2.003 en concepto de reserva; 45.360 el 22 de mayo de 2.003 por transferencia Bancaria a la cuenta sita en [redacted] 0030006216; y 17.120 euros el 21 de julio de 2.003 (16.000 € más IVA) por cheque nominativo a favor de Inmobiliaria [redacted] S.L; quedando por abonar 96.000 € más IVA por subrogación en el préstamo hipotecario, todo ello así se señala en el contrato y confirma su abono la sentencia resolviendo el mismo y condena de cantidades a la promotora.

Alega la demandada en su oposición a la demanda, la inexistencia de cuenta especial para esta promoción, lo que resultó contradicho en el interrogatorio practicado al Consejero Delegado de Inmobiliaria [redacted] Sr. [redacted] que afirmó que pidió el préstamo para la promoción en [redacted] y se acordó aperturar una cuenta especial para garantizar los anticipos de entregas de dinero de compradores en esta promoción. Y lo corroboró el testigo Sr. [redacted] apoderado de [redacted] y que en el 2.003 trabajaba como Director de la sucursal de la entidad, en [redacted] donde se concertó la operación, el cual afirmó que [redacted] dió el préstamo para la promoción y se contrató una cuenta especial para que Inmobiliaria [redacted] ingresara las cantidades a cuenta entregadas por compradores, así como se contrató una línea de avales. De hecho esta afirmaciones se ve corroborada por la propia documental remitida por [redacted] a raíz de la prueba propuesta en el acto de la Audiencia previa, en concreto el 22 de septiembre de 2.017 (escasos tres días antes del juicio oral), en la que señala no sólo las cuentas de Inmobiliaria [redacted], sino la cuenta especial abierta por la entidad a entregas adquirentes de [redacted] Hills (promoción donde estaba sita la vivienda de litis), por lo que el argumento de oposición esgrimido en la contestación de inexistencia de cuenta especial es incierto y máxime acreditada la existencia de diferentes avales a algunos compradores como también corrobora la documental aportada.

Aunque son las entidades promotoras las legalmente obligadas a garantizar por aval o seguro la devolución de las cantidades anticipadas, que además han



Código Seguro de verificación: [redacted] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[redacted]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[redacted]	PÁGINA	7/13





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

de ser ingresadas en una cuenta especial, la Ley 57/68 responsabiliza también a las entidades de crédito receptoras (bajo su responsabilidad), dado que al depositarlas en dicha cuenta especial deben asegurarse de que el promotor haya constituido la garantía correspondiente. La Sentencia del del Tribunal Supremo de fecha de 21 de diciembre de 2015, dictada para unificación de doctrina, analiza concretamente la circunstancia de si la entidad de crédito en la que el comprador ingresa las cantidades anticipadas debe responder frente a él aunque el promotor no haya abierto en la misma una cuenta especial ni presentado aval o seguro estableciendo lo siguiente: “Según la norma de que se trata, los promotores deben percibir las cantidades anticipadas “a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en la que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor 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 bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior” (es decir, un seguro o un aval bancario). Se trata, en definitiva, de determinar el alcance de la expresión “bajo su responsabilidad” cuando, como en este caso, las cantidades anticipadas no se hayan percibido en una cuenta especial sino en la única que el promotor tenía en la entidad de crédito codemandada. La jurisprudencia de esta Sala sobre la Ley 57/1968, conformada sobre todo a raíz de las situaciones creadas por la crisis económica y financiera (promotores en concurso y compradores que habían anticipado cantidades pero que no iban a recibir las viviendas), está presidida por el rigor con el que dicha ley, anterior a la Constitución, protegía a los compradores de viviendas para uso residencial, rigor que la Constitución no vino sino a reforzar en sus art. 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) y 51 (defensa de los consumidores y usuarios) – STS, de Pleno, de 20 de enero de 2015. Más en particular, por lo que se refiere a la cuenta especial en la que han de “depositarse” las cantidades anticipadas, la sentencia de 16 de enero de 2015, también de Pleno, 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 13 de enero de 2015, asimismo de Pleno y sobre un recurso contra sentencia precisamente de la Audiencia Provincial de Burgos, es decir, de la misma cuyo criterio se invoca en el presente recurso, resuelve que la Caja de Ahorros avalista debía responder frente a los cooperativistas de vivienda 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 e la misma entidad. Pues bien, la aplicación de la línea inspiradora de esta



Código Seguro de verificación: [REDACTED]. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	8/13





doctrina jurisprudencial al presente recurso determina que proceda su estimación, porque la "responsabilidad" que el art. 12ª de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que se concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única 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 mismo o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de "exigir". En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra forma, como razonan las sentencias de las Audiencias Provinciales citadas en el motivo, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia. Por esta razón, aunque sea cierto, como considera la sentencia impugnada, que la promotora podía haber concertado seguro o aval con otra entidad, en cambio no es acertado entender que, constando incluso en el propio documento de ingreso el destino o razón de las cantidades anticipadas (reserva de vivienda y 20% vivienda"), de esto no se derivara "obligación legal alguna" para la entidad de crédito codemandada. Muy al contrario, precisamente porque esta no 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 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. -2ª de la Ley 57/1968". Y como conclusión de todo ello, en la sentencia anteriormente referida se fija como doctrina jurisprudencial la siguiente: "En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 67/1968 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 e la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad".

La SSTS de 14 de septiembre de 2.017 establece como doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad de las entidades de crédito y sobre las pólizas colectivas de seguro o aval en el régimen de la Ley 57/1968 que el art. 1.2.ª de la Ley 57/1968 , que establece una responsabilidad legal específica de las entidades de crédito "bajo su responsabilidad" ha sido interpretado por esta

Código Seguro de verificación: [REDACTED] permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	9/13






sala en el siguiente sentido: “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” (SSs 733/2015 de 21-12, 142/2016 de 9-3, 174/2016, de 17-3 y 420/16 de 24-6). Por lo que se refiere a las pólizas colectivas de seguro o aval, en particular cuando la entidad avalista o aseguradora no llega a emitir certificados individuales a favor de los compradores de las viviendas, es doctrina jurisprudencial que la omisión del certificado individual a favor de cada uno de los compradores no elimina la responsabilidad de la entidad aseguradora o avalista, conjunta con la del promotor, de garantizar la eventual devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores en caso de incumplimiento del promotor, responsabilidad exigible incluso aunque a los compradores no se les hubiera entregado en su momento una copia de la póliza colectiva (SSTS 322/2015, de 23-9, de Pleno, 272/2016, de 22-4, 626/2016, de 24-10 y 739/2016, de Pleno, de 21-12).

Aplicando esta doctrina jurisprudencial y acreditada la existencia de cuenta especial, además de las numerosísimas cuentas que la promotora tenía con [REDACTED] es obvio que la entidad de crédito ha de responder de las cantidades ingresadas en concepto de anticipos por las actoras, ya sea en la cuenta especial o bien incluso en otras que la promotora tuviese en la entidad, pues tiene el deber de vigilancia y control habida cuenta de las relaciones que ha asumido en relación a la promotora y que es consecuencia del crédito que para la promoción de las viviendas le ha dado. Surge la controversia de si ha de responder de todas las cantidades adelantadas o bien de las ingresadas. De la prueba practicada queda probado que de las cantidades adelantadas, es claro que la demandada ha de responder de las cantidades entregadas, pues si bien como ella prueba con documental consistente en distintos avales individuales realizados a diferentes compradores, documentales aportadas por escrito de 19 de septiembre de 2.017, también es cierto que conforme a la doctrina citada la entidad debe responde de cantidades entregadas o bien exigir un aseguramiento a la promotora para responder de los adelantos, lo que no ocurre. En la testifical practicada al apoderado de la entidad demandada y quien en su día era Director de la oficina de [REDACTED] donde se abrió la cuenta especial Sr. [REDACTED] afirmó y reconoció haberse ingresado en cuenta especial diversas cantidades entregadas por actoras a promotora [REDACTED]. Consta como documental aportada el 18 de abril de 2.009 por [REDACTED], en contestación al oficio remitido por este juzgado el 6 de marzo de 2.017:



Código Seguro de verificación [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	WS954 [REDACTED]	PÁGINA	10/13





- Que de la cuenta de la actora [redacted] y autorizada [redacted] se cargo el 17 de abril de 2.003 la cantidad de 6.000 euros a la cuenta [redacted] de la oficina [redacted], así como 45.360 € en cheque a nombre de Inmobiliaria [redacted] de julio de 2.003, y 17.120 € de la cuenta de las actoras se ingresó el 16 de septiembre de 2.003 en la cuenta [redacted] oficina [redacted].

El apoderado de la entidad corroboró que la oficina [redacted] es la oficina de Manilva en la que se abrieron todas las cuentas cuando él trabajaba allí y con exhibición de documentos reconoció que esas tres cantidades fueron ingresadas en la cuenta de la entidad de [redacted]. Consta por la documental aportada por la propia demandada que ella tenía el contrato suscrito entre Inmobiliaria [redacted] y las actoras, con descripción de las cantidades a entregar y de hecho al Documento 5 de las documentales aportadas el 22 de septiembre, les remiten escrito en el que justifica la entrega de 17.120 euros a cuenta del precio de compra de la vivienda en la promoción [redacted].

La demandada ya reconoce en su contestación a la página 9 el pago de los 45.360 euros ingresado en la cuenta de [redacted] y sobre los otros dos pagos que niega queda corroborada su ingreso en las cuentas que la Inmobiliaria [redacted] tenía en la entidad [redacted], lo acredita la documental aportada por [redacted] y la testifical del apoderado de la entidad que reconoce los ingresos en la cuenta de [redacted], por lo que habrá de condenarla al pago de las cantidades entregadas y avaladas por ella, 6000 €, más 45.360 €, más 17.120 €, en total 68.480 euros.

CUARTO: Reclama también la actora la cantidad de 37.475,93 euros en concepto de intereses por las cantidades entregadas y vencidos hasta la fecha de interposición de la demanda el 15 de septiembre de 2.016 y devengados desde las respectivas fechas de entrega a la vendedora de cada uno de los tres pagos al tipo de interés legal del dinero y sobre esta pretensión ni siquiera se pronuncia la demandada. En este sentido los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, y el apartado c) de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación en relación al artículo 1 de la Ley 57/68, así lo determina, viniendo expresamente reconocido en el artículo 7 el derecho al cobro de los intereses con carácter irrenunciable desde la fecha en el que las cantidades fueron abonadas al promotor; así como la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, de modo que quienes incurren en mora respecto de una obligación consistente en entrega de dinero, vienen obligados a satisfacer al acreedor en concepto de indemnización el interés legalmente fijado desde el momento de la entrega del dinero hasta su completo pago, incrementados en dos puntos a partir de la fecha de la presente resolución. Asimismo, el demandado vienen obligado a abonar los intereses del principal reclamado que el artículo 576.1 que la Ley de Enjuiciamiento Civil determina, computados desde la fecha de la presente



Código de verificación de integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MAR [redacted]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[redacted]	PÁGINA	11/13





resolución hasta la del completo pago de aquél. Entendiéndose que los intereses deben computarse desde el momento de las distintas entregas de las cantidades de dinero por parte del comprador, en atención a la función del aval y cantidades que garantiza con arreglo a la normativa anteriormente aplicable.

En este caso procede estimar la cantidad que en concepto de intereses se reclama al estar justificada, no ser contradicha y responder a los intereses legales que efectivamente han resultado las distintas cantidades entregadas desde las fechas de entregas hasta la interposición de la demanda, 37.475,93 euros.

Por todo ello la demandada deberá abonar a las actoras la cantidad de 105.955,93 euros en concepto de principal e intereses legales hasta fecha de interposición de la demanda, por lo que esa cantidad habrá de incrementarse en los intereses legales que correspondan desde esa fecha 15-9-16 hasta el dictado de esta sentencia, incrementados en dos puntos desde el dictado de esta resolución hasta su efectivo pago.

QUINTO: Respecto a las costas, al haberse estimado las pretensiones actoras, dada la cuestión suscitaba, se condena a la demandada a su abono, en virtud de lo previsto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

F A L L O

Que **ESTIMANDO** la demanda presentada por D^a. [REDACTED] Y D^a. [REDACTED], representada por la Procuradora Sra. Cabellos Menéndez y Letrado Sr. Balmaseda Fernández, contra **BANCO** representada por la Procuradora Sra. [REDACTED] y Letrado [REDACTED], **DEBO CONDENAR Y CONDENO A LA DEMANDADA** a abonar a las actoras la cantidad de CIENTO CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO ERUOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS (105.955,93 €) de principal e intereses devengados hasta el 15-9-2016, debiendo incrementarse esa cantidad con los intereses legales procedentes desde esa fecha hasta el dictado de esta sentencia e incrementado en dos puntos desde el dictado de la resolución hasta su efectivo pago.

Se condena a la demandada al pago de las costas causadas.

Notifíquese a las partes, haciéndoles saber que contra esta resolución cabe recurso de apelación, que se interpondrá ante este mismo juzgado en el plazo de

Código Seguro de verificación: [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificarmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	12/13





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

VEINTE días a contar desde su notificación, mediante escrito citando la resolución que se recurre, manifestando su voluntad de recurrir con expresión de los pronunciamientos que se impugnan, según prevén los artículos 455, 456 y 457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Póngase en las actuaciones certificación de la presente, incluyéndose la misma en el Libro de Sentencias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION: Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. Magistrada Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia nº NUEVE que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fé.



Código Seguro de verificación: [REDACTED] Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA	19/10/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	PÁGINA	13/13

