



JUZG. DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE MÁLAGA

C/ FISCAL LUIS PORTERO GARCÍA S/N, CIUDAD DE LA JUSTICIA, TEATINOS
Tlf: 677982210/951939021/951939221/951938231/951938232, Fax: 951939121 Cuenta: 2933

Email:

Número de Identificación General: 2906742C20160017864

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 772/2016. Negociado: 2

S E N T E N C I A Nº 179/2016

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª DOLORES RUIZ JIMÉNEZ

Lugar: Málaga

Fecha: diez de noviembre de dos mil dieciséis

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]

Abogado: MAR JIMÉNEZ TEJADA

Procurador: [REDACTED]

PARTE DEMANDADA BBVA SA, CAIXABANK SA, CAJAS RURALES UNIDAS CAJAMAR, BANCO POPULAR SA

Abogado: [REDACTED]

Procurador: [REDACTED]

OBJETO DEL JUICIO: RECLAMACIÓN DE CANTIDAD (OTROS)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En turno de reparto correspondió a este Juzgado la demanda inicio de las presentes actuaciones, mediante la cual la parte actora ejercita acción en juicio Ordinario, sobre reclamación de cantidad, interesando se dicte sentencia conforme al suplico de la demanda.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se emplazó en legal forma a la parte demandada, quien dentro del término concedido de veinte días contestó a la misma, señalándose día y hora para la celebración de la Audiencia a la cual comparecieron ambas partes, desarrollándose la misma conforme a lo establecido en los art. 414 y sgts. de la LEC con el resultado que obra en autos, y una vez admitidas las pruebas pertinentes y útiles, que quedaron reducidas a las documentales aportadas con los respectivos escritos de ambas partes y los aportados en el acto de la Audiencia Previa, en aplicación del art. 429.8º de la LEC, no se consideró necesario señalar fecha para juicio, quedando los autos vistos para sentencia.



Código Seguro de verificación: 7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/7



7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se ejercita en el presente proceso frente a la demandada, BBVA SA, CAIXABANK SA, CAJAS RURALES UNIDAS CAJAMAR y BANCO POPULAR SA, por sucesión por absorción de Banco de Andalucía, una acción de carácter personal, en reclamación de la cantidad de 40.179 euros, cantidad que fue abonada por la demandante a la entidad mercantil AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS SA, como anticipo del precio de venta de la vivienda objeto de contrato de compraventa suscrito entre la actora en fecha de 14/10/2002. Pretensión que encuentra fundamento legal en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

SEGUNDO.- A la vista de las actuaciones practicadas, y en aplicación del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (con arreglo al cual corresponde a la parte actora la prueba de los hechos constitutivos de su pretensión y a la parte demandada la de los hechos impeditivos o extintivos de éstos), y habiendo quedado fijados como hechos controvertidos la legitimación pasiva de las demandadas en cuanto obligadas a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio en la compra de vivienda sobre plano y, en su caso, la responsabilidad que de ello se derivaría, el destino de la vivienda, la propia cuantía adelantada y que dicha cantidad se haya pagado efectivamente por el actor, si cabría pago de intereses y si existe un retraso desleal en la reclamación de devolución, todas estas cuestiones debatidas en la presente litis son resueltas con arreglo a las siguientes consideraciones:

1/ Ha quedado acreditado que la demandante suscribió con la entidad mercantil AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS SA en fecha de 14/10/2002 contrato de compraventa con relación a la vivienda señalada en planta primera, letra K, edificio Bloque 1, sita en el conjunto residencial TERRAZAS DE TORREBLANCA, de Fuengirola, Málaga, pactándose en dicho contrato como fecha para entrega de la vivienda 20 meses desde la firma del acta de replanteo (¿?), estipulándose que el precio total se habría de satisfacer con la entrega de 10.500 euros a la firma del referido contrato, sirviendo el mismo de carta de pago, 31.479 euros mediante la aceptación de letras de cambio y 64.967,50 euros por subrogación en hipoteca. Ello se desprende del documento número 2 aportado con la demanda; en el mismo aparece que el vendedor lo hace representado por José Manuel Crooke Vilela, apareciendo en la hoja de condiciones particulares que lo hace en representación de ARQUITECTURA Y PROMOCIONES AIFOS, aunque el membrete de dicha hoja se expide a nombre de AIFOS PROMOCIONES INMOBILIARIAS, y en las condiciones generales unidas a las particulares aparece como titular de la vivienda y vendedora PROMOCIONES GONZÁLEZ GIL SA, apareciendo ARQUITECTURA Y PROMOCIONES AIFOS SL como gestora de ventas. Las letras de cambio están libradas por AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS SA. Todas pertenecen al mismo grupo empresarial y de las documentales aportadas queda claro que la promoción es de titularidad de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS SA, vendedora, ya que el crédito de la actora queda reflejado en el



Código Seguro de verificación:7AcJ8bvpg55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/7



7AcJ8bvpg55bVSMfNuz1Wg==



listado de acreedores derivado del concurso de esta última.

2/ Así mismo, ha quedado acreditado que la parte demandante tenía abonado a la firma del contrato anteriormente referido la cantidad de 10.500 euros y otros pagos de, al menos, 29.679 euros pagados con posterioridad. Ello se desprende de la documental obrante en autos, consistente en el propio contrato y en los documento adjuntos al mismo, sin numerar, y que han sido contrastados con los originales en el acto de la Audiencia Previa (quedando estos unidos a las actuaciones) donde aparecen los pagos de dichas cantidades, así como resolución universal de la totalidad de contratos de compraventa suscritos con AIFOS y el reconocimiento por la administración concursal de dicho crédito y consiguiente acreedor, por lo que se ha de concluir que la promoción no llegó a buen fin.

3/ No constan pólizas de afianzamiento o seguros de la promoción, pero sí los pagos referidos efectuados de la siguiente forma, de acuerdo a la documental referida: i/ 6.300 euros en cuentas que la promotora tenía en BBVA; ii/ 13.800 euros en cuentas que la promotora tenía en CAJAMAR; iii/ 9.300 euros en cuentas que la promotora tenía en CAIXABANK; iiiii/ 10.779 euros en cuentas que la promotora tenía en BANCO POPULAR.

4/ No consta que la vivienda adquirida fuera a tener destino distinto que el de ocupación por su comprador, recogándose en la cláusula sexta del contrato que tiene aplicación la Ley 57/68 para garantizar la devolución de las cantidades entregadas en caso de no llegar a buen fin la promoción, de lo que se ha de deducir que se trata de vivienda para ocupación de consumidor.

TERCERO.- Las demandadas vienen a alegar en primer término que la demandante no puede reclamar en base a que no fue ella la que efectuó el ingreso de los pagarés, sino la promotora en sus cuentas de tráfico mercantil, existiendo ausencia de vínculo entre el demandante y las demandadas.

La reciente sentencia 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*



Código Seguro de verificación:7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/7



7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==



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 en la misma entidad. Pues bien, la aplicación de la línea inspiradora de esta 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 (e) 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 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



Código Seguro de verificación:7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/7



7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==



total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad".

Pero es más, la más reciente sentencia del TS de 08/04/2016 viene a confirmar dicha doctrina al decir que "fija doctrina jurisprudencial sobre la misma cuestión que plantea el presente recurso la sentencia del Pleno de los magistrados de esta Sala de 23 de septiembre de 2015 (recurso 2779/2013) rectificando explícitamente el criterio de decisión de la de 5 de febrero de 2013 para que «no quede insatisfecha la previsión de garantía contenida en los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968» y porque «[n]o debe pesar sobre el comprador que ha entregado cantidades a cuenta la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que deja de requerir los certificados o avales individuales»{...}. Si a lo anterior se une que la sentencia de 21 de diciembre de 2015 (recurso 2470/2012) fijó como doctrina jurisprudencial que «[e]n 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» y que esta doctrina se reitera en las sentencias de 17 de marzo de 2016 (recurso 2695/2013) y 9 de marzo de 2016 (recurso 2648/2013), la desestimación del recurso no viene sino a corroborarse, porque, frente a la tesis central o nuclear de su único motivo, la doctrina de esta Sala es que la condición 2.ª del art. 1 de la Ley 57/1968 sí impone al banco una obligación de control sobre el promotor cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador, {...}, ya que de no ser así se infringiría el art. 2 de la Ley 57/1968 (sentencia de 3 de julio de 2013, recurso 254/2011, cuyo criterio se reitera en la sentencia de Pleno de 20 de enero de 2015, recurso 196/2013)".

Por todo lo anteriormente expuesto, y dando respuesta a los hechos que se han declarados controvertidos, en el sentido de considerar responsabilidad de la entidad bancaria el control de la entrega y abono de diversas cantidades en las cuentas abiertas por la promotora, en entender probado que se han entregado las cantidades que se reclaman, que no se ha acreditado que la vivienda se fuera a destinar a un objetivo distinto al de la ocupación, ya sea fija, ya temporal, de su comprador, y que el dinero entregado por el demandante ha llegado a ser abonado en las cuentas abiertas en las entidades demandadas o en las absorbidas, procede la estimación de la demanda, condenando a las demandadas a abonar a la actora la cantidad total de 40.179 euros en la proporción y cuantías concretas que se han ido abonando en las cuentas abiertas en cada una de ellas por la promotora.

CUARTO.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, Ley 52/1968 y la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, 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. 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



Código Seguro de verificación:7AcJ8bvpg55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/7



7AcJ8bvpg55bVSMfNuz1Wg==



a la normativa anteriormente referida y aplicable.

QUINTO.- La estimación de la demanda comporta la condena del demandado al pago de las costas procesales causadas, por aplicación del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al supuesto de autos

F A L L O

Que **ESTIMANDO** la demanda formulada por el Procurador [redacted] en nombre y representación de [redacted] contra BBVA SA, CAIXABANK SA, CAJAS RURALES UNIDAS CAJAMAR y BANCO POPULAR SA, representados por los Procuradores [redacted] respectivamente, **DEBO DECLARAR Y DECLARO:**

- que BBVA fue perceptor y responsable de la cantidad de **6.300 EUROS** abonadas en la cuenta abierta en la misma por la Promotora vendedora,
- que CAJAMAR fue perceptor y responsable de la cantidad de **13.800 EUROS** abonadas en la cuenta abierta en la misma por la Promotora vendedora,
- que CAIXABANK fue perceptor y responsable de la cantidad de **9.300 EUROS** abonadas en la cuenta abierta en la misma por la Promotora vendedora,
- que BANCO POPULAR fue perceptor y responsable de la cantidad de **10.779 EUROS** abonadas en la cuenta abierta en la misma por la Promotora vendedora.

Y, en su consecuencia, **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a las entidades demandadas a abonar a la demandante las siguientes cantidades:

- BBVA la cantidad de **6.300 EUROS**, más los intereses legales de la misma, desde las fechas de las distintas entregas de dinero hasta su completo pago;
- CAJAMAR la cantidad de **13.800 EUROS**, más los intereses legales de la misma, desde las fechas de las distintas entregas de dinero hasta su completo pago;
- CAIXABANK la cantidad de **9.300 EUROS**, más los intereses legales de la misma, desde las fechas de las distintas entregas de dinero hasta su completo pago;
- BANCO POPULAR la cantidad de **10.779 EUROS**, más los intereses legales de la misma, desde las fechas de las distintas entregas de dinero hasta su completo pago.

Todo ello con expresa condena de la demandada al pago de las costas procesales causadas.

Contra esta resolución cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de MÁLAGA (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados



Código Seguro de verificación:7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/7



7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==



desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.).

Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banco Santander nº , indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código '02', de conformidad en lo establecido en la Disposición adicional Decimoquinta de la L.O 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

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

“En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)”



Código Seguro de verificación:7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==. 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	DOLORES RUIZ JIMENEZ 10/11/2016 11:16:23	FECHA	10/11/2016
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/7



7AcJ8bvpq55bVSMfNuz1Wg==