







el tomador del seguro era la promotora, y el asegurador ACC Seguros, pero el demandante no firmó dicha póliza ni otorgó mandato verbal alguno para ello. En dicha póliza se recogía una prórroga superior de entrega de la vivienda, en concreto, al día 30/06/2007. Añade que se aporta un informe pericial que recoge que ninguna de las firmas que aparecen en tal póliza han sido realizadas por el demandante. La vivienda no había sido entregada ni a fecha 28/09/2007, fecha en la que se obtiene la licencia de primera ocupación, por lo que se produjo un incumplimiento de falta de entrega de la vivienda dentro del plazo convenido. Por lo que solicita la resolución del contrato, que se declare la nulidad de ciertas cláusulas de la póliza (fecha efecto y vencimiento, capital máximo asegurado), que se integren el contenido de la póliza, y que se condene a ambas demandadas, solidariamente, a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta de 89.559 euros, más los intereses desde el pago efectuado a La Reserva de Selwo Golf S.L. y hasta la fecha del dictado de la sentencia, y la imposición de costas a las demandadas.


La demandada La Reserva de Selwo Golf S.L. se allana a todas las pretensiones de la demanda en su escrito de contestación.

La demandada Zurich se muestra conforme con la existencia del contrato de compraventa, con la entrega a cuenta de 89.559 a la La Reserva de Selwo Golf S.L. por el demandante. Por otro lado, dado que la el demandante niega haber firmado la póliza individual, Zurich entiende que ella no estaría legitimada pasivamente. En todo caso, Zurich alega que La Reserva de Selwo Golf S.L. no ha incumplido de forma grave la obligación de entrega, ya que el plazo máximo de entrega es de 30/06/2007, y no se entrega dicha vivienda en plazo por un retraso administrativo a la hora de entregar la licencia de primera ocupación, lo cual no es imputable a La Reserva de Selwo Golf S.L. Por lo que solicita que se desestime la demanda y que se impongan las costas a la parte demandante.

No es controvertida la existencia del contrato de compraventa entre demandante y La Reserva de Selwo Golf S.L., ni la entrega a cuenta a esta de 89.559 euros ni el momento en que se entregaron las cantidades, ni la existencia de la póliza, ni el aseguramiento de Zurich a la parte demandante. Son cuestiones controvertidas si procede la resolución del contrato o no, la nulidad de ciertas cláusulas de la póliza (fecha efecto y vencimiento, capital máximo asegurado), falta de legitimación pasiva de Zurich, si el demandante firmó la póliza o no, si el demandante dio orden a un tercero de firmar la póliza.



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/11
 9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==			



**SEGUNDO.-** La normativa aplicable al presente caso viene dada por el artículo 1089 CC, el cual establece que “las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. El artículo 1090 CC señala que “las obligaciones derivadas de la ley no se presumen. Sólo son exigibles las expresamente determinadas en este Código o en leyes especiales, y se regirán por los preceptos de la ley que las hubiere establecido; y, en lo que ésta no hubiere previsto, por las disposiciones del presente libro”. Y el artículo 1091 CC establece que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos”.

El artículo 1124 CC recoge que “la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”.

Cabe mencionar que la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, se encuentra derogada actualmente, pero estaba en vigor en el año de la contratación, en el año 2004, con las modificaciones introducidas por la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en su redacción anterior a la reforma por Ley 20/2015, de 14 de julio).

Por tanto, es de aplicación el artículo 3 de la Ley 57/1968, que recoge que “expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/11



9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==



otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda”.

Y también se aplica la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en su redacción anterior a la reforma por Ley 20/2015, de 14 de julio), la cual establece que “La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:

a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución (...).

**TERCERO.-** En primer lugar, hay que determinar el alcance del mandato del demandante. Así, el demandante reconoce el mandato verbal para celebrar el contrato de compraventa, de hecho, en el contrato de compraventa entre el demandante y La Reserva de Selwo Golf S.L. (documento nº 2 de la demanda) se identifica el Sr. David Trujillo Postigo como mandatario del demandante.

En la póliza de seguro individual A6-002703-60 que aparece como documento nº 4 de la demanda, se refleja como intervinientes a la vendedora-tomadora del seguro La Reserva de Selwo Golf S.L., el comprador-asegurado Sr. John Isdale y la aseguradora ACC Seguros y Reaseguros de Daños S.A. (la cual fue absorbida por la actual demandada Zurich). Sin embargo, no consta el nombre de la supuesta persona que actúa como mandatario del demandante en esta firma de contrato, ya que solo pone las siglas “P.O.”, es decir, por orden. Además, conforme a la pericial caligráfica documento nº 5 de la demanda, lo cual es ratificado por la propia perito que elabora el informe (la Sra. Coral Escolano Pérez), ninguna



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/11
 9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==			



de las firmas de la póliza son del demandante. Por tanto, dicho documento no es firmado por el demandante, pero tampoco se tiene la previsión por parte de la aseguradora de identificar con nombre y apellidos al mandatario. No se puede exigir una prueba diabólica al demandante de modo que este acredite quién firmó el contrato, ya que al poner dicho documento P.O. cualquiera pudo firmarlo, con o sin autorización del demandante. Es decir, son las partes demandadas, y en este caso, Zurich, que es la que afirma la validez del mandato, la que debía haber sido diligente a la hora de identificar al mandatario, y es Zurich, la que conforme al artículo 217 LEC, tenía la carga de probar que la persona que firmó era un mandatario del demandante.


Por tanto, la póliza individual no es un documento válido, ni vinculante al demandante, ya que no se ha acreditado ni que este lo firmase directamente ni que lo firmase una persona siguiendo un mandato del demandante, lo que significa que ninguna de las cláusulas de dicha póliza individual pueden ser aplicables, lo que incluye que no se aplican las controvertidas cláusulas de efecto, de vencimiento ni de capital máximo asegurado.

Aunque no se aplican las mencionadas cláusulas de efecto, vencimiento y capital máximo asegurado, no se ha de integrar tal póliza individual, por cuanto el hecho de que no exista una póliza individual no implica que no exista póliza que asegure al demandante, ello se debe a que en la propia audiencia previa al juicio se fijó como hechos no controvertidos que Zurich aseguraba al demandante. Además, resulta acreditado con la documental que se requirió a Zurich en la audiencia previa y que se aportó con escrito de fecha de entrada en este Juzgado de 24/01/2017, la póliza colectiva suscrita y por la que La Reserva de Selwo Golf S.L. estaba asegurada por ACC Seguros y Reaseguros de Daños S.A. (actualmente Zurich) en la promoción de viviendas objeto de este procedimiento, entre ellas, la del demandante.

Conforme a la jurisprudencia existente, entre otras, la STS nº 420/2017, Civil, sección 1, del 04 de julio de 2017, aunque no exista una póliza individual, si existe una póliza colectiva, esta cubre al comprador, en concreto, dicha sentencia establece que *los compradores tienen derecho a reclamar de la aseguradora o avalista la devolución de las cantidades entregadas a cuenta al promotor sobre la base de las pólizas colectivas concertadas por el promotor con las demandadas, aunque no se hubiera llegado a extender un aval individualizado. La póliza de afianzamiento suscrita es título suficiente para justificar la reclamación.*



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/11
 9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==			



Por tanto, si se determina la resolución del contrato (cuestión que se analizará más adelante), el demandante queda cubierto por la póliza colectiva, de modo que Zurich ha de indemnizar las cantidades entregadas a cuenta, lo que supone que Zurich sí está legitimada pasivamente, siempre para el caso en se determine la resolución.

Lo siguiente es analizar si procede o no la resolución del contrato. Pues bien, como ya se ha mencionado, no son válidas las cláusulas de la póliza individual documento nº 4 de la demanda, que recoge como fecha de vencimiento y entrega de la vivienda objeto de este procedimiento el día 30/06/2007, lo que lleva a determinar la fecha de vencimiento conforme a lo dispuesto en el documento nº 1 de la demanda (el contrato de compraventa entre el demandante y La Reserva de Selwo Golf S.L.), contrato en cuya cláusula cuarta recoge que el plazo de entrega será el 30/09/2006, plazo que podrá prorrogar la vendedora hasta el 31/12/2006, es decir, el plazo máximo de entrega es el 31/12/2006.

En atención a la jurisprudencia existente, entre otras, conforme a lo dispuesto por el **Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia nº 778/2014, de 20/01/2015, recoge que:** *Pues bien, avanzando en la misma línea procede declarar ahora que el incumplimiento por el vendedor del plazo estipulado para la terminación y entrega de la vivienda justifica, conforme al art. 3 de la Ley 57/68 , la resolución del contrato a instancia del comprador, siempre que, como resulta de la sentencia del pleno de esta Sala de 5 de mayo de 2014 (rec. 328/2012 ), el derecho a resolver se ejercite por el comprador antes de ser requerido por el vendedor para el otorgamiento de escritura pública por estar la vivienda ya terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para su entrega. Lo anterior significa que el art. 3 de la Ley 57/68 introduce, en los contratos comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, una especialidad consistente en que el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la resolución del contrato por el comprador. Esta especialidad, a su vez, determina que en el ámbito especial regulado por la Ley 57/68 no sea aplicable la doctrina jurisprudencial que, interpretando la norma de ámbito general del art. 1124 CC , considera que el retraso de una parte contratante en el cumplimiento de sus obligaciones no constituye, por regla general, un incumplimiento de tal grado que justifique la resolución del contrato a instancia de la otra parte contratante”.*

En el presente caso, el documento nº 7 de la demanda, el cual es un burofax que La Reserva de Selwo Golf S.L. envía al demandante y que este recibe el 29/12/2006, consta que



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/11



9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==



la vendedora requiere al demandante para concertar escritura pública de compraventa. Sin embargo, este requerimiento no es correcto porque no cumple lo dispuesto en el contrato de compraventa.

En el contrato de compraventa, estipulación cuarta (entrega de la vivienda), se establece que las obras se entenderán finalizadas cuando por la Dirección Técnica se expida el Certificado Final de Obras. Y es en ese momento, cuando la vendedora podrá requerir al comprador para que acuda a Notaría firmar la correspondiente escritura pública. En el paquete documental nº 2 de la contestación a la demanda de Zurich, consta que el certificado final de obra recibe el último visado en fecha 8/02/2007, no siendo válido dicho certificado sin los visados, tal y como recoge el propio documento, lo cual quiere decir que el requerimiento que se hizo al demandante para concertar una cita en la Notaría en una fecha que no procedía, ya que no se cumplía lo dispuesto en el contrato, ya que solo se podía requerir tras el 8/02/2007.

Eso solo si se observa el contrato, ya que el plazo a partir del cual el requerimiento podía exigirse es tras la obtención de la licencia de primera ocupación, la cual se concedió el 28/09/2007 por el Ayuntamiento de Estepona (documento nº 6 de la demanda), ya que la jurisprudencia exige como requisito esencial para entender que puede entregarse tal vivienda tal licencia de primera ocupación.

En todo caso, el requerimiento de la vendedora para otorgar la escritura de compraventa no es válido, por no haberse llevado a cabo cuando la vivienda ya estaba terminada y lista para ponerla a disposición del comprador.

Lo expuesto tiene una gran importancia, por cuanto el plazo de entrega de la vivienda finalizó el 31/12/2006, y según el documento nº 8 de la demanda, la demandante, a través de su mandatario, envió un burofax a La Reserva de Selwo Golf S.L., burofax que esta recibió el 21/05/2007, en el que pone de manifiesto a la vendedora que daba por resuelto el contrato por la tardanza en la entrega. Por tanto, en atención a la STS nº 778/2014, de 20/01/2015, se pidió la resolución contractual cinco meses después de vencer el plazo de entrega, de modo que aunque el retraso en la entrega no sea especialmente intenso o relevante, dicho retraso ya constituye un incumplimiento del vendedor, por cuanto el comprador pidió la resolución antes de que el vendedor le requiriera para otorgar escritura pública por estar lista la vivienda para su entrega, entrega que solo pudo hacerse, al menos, el 28/09/2007, fecha en que se cumple el último requisito, la obtención del licencia de primera ocupación.



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/11



9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==





En definitiva, procede acordar la resolución del contrato, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 57/1968, por retraso en la entrega de la vivienda al demandante, resolución a la que se allana la demandada La Reserva de Selwo Golf S.L.

Por todo lo expuesto, procede resolver el contrato de compraventa suscrito entre la demandante y la demandada La Reserva de Selwo Golf S.L. de fecha 14/10/2004, en relación a la promoción La Resina Golf, bloque nº 3, vivienda nº 2C, de Estepona, junto con el aparcamiento-trastero nº 9.

Dado que el demandante entregó a cuenta como cantidades anticipadas para la compraventa la cantidad de 5.880 euros en efectivo (como recoge el documento nº 1 de la demanda) al decir que se entregó este importe antes del 14/10/2004, y que la demandante concreta en fecha 21/09/2004, y no ha sido controvertido, y 83.679 euros mediante cheque (según el documento nº 3 de la demanda) en fecha 14/10/2004, en total, 89.559 euros, la resolución del contrato, conlleva que se condene solidariamente a ambas demandadas (como establece el artículo 73 y 76 de la Ley del Contrato de Seguro), a abonar al demandante la cantidad de 89.559 euros.

Por todo lo expuesto, se estima totalmente la demanda y procede resolver el contrato y condenar a ambas demandadas a abonar, solidariamente, al demandante la cantidad de 89.559 euros.

**CUARTO.-** Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación del Territorio de 1999 en relación con la Ley 57/1968, la citada cantidad devengar un interés anual igual al interés legal del dinero desde la fecha de abono de las distintas cantidades (es decir, desde la fecha de entrega a cuenta), interés que se incrementará en dos puntos desde la fecha de la presente resolución, sobre la base del artículo 576 LEC.

Dado que 5.880 euros fueron entregados el día 21/09/2004, esta cantidad ha devengado desde la entrega (21/09/2004) hasta la fecha al día anterior a la demanda (20/07/2017), los intereses por importe de 3.061,71 euros. Respecto de 83.679 euros, el interés legal del dinero devengado desde la entrega de esta cantidad (en fecha 14/10/2004) hasta la fecha al día anterior a la demanda (20/07/2017) asciende a 43.373,81 euros.

Por ello, los intereses legales totales generados por la cantidad de 89.559 euros, a fecha 20/07/2017 ascienden a 46.435,52 euros, y a partir de la fecha de la presente sentencia (21/07/2017), se devengará el interés del artículo 576 LEC mencionado.



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificarmv2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	9/11



9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==





CON imposición de TODAS LAS COSTAS A ZURICH, salvo las costas estrictamente devengadas por La Reserva de Selwo Golf S.L.

Notifíquese esta resolución a las partes. Contra esta sentencia cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de MÁLAGA. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación.

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 mi sentencia, la pronuncio, acuerdo y firmo, Dña. Cristina Córdoba Guerrero, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Estepona, y de su partido judicial.

**PUBLICACIÓN.**- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. JUEZ TITULAR que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe, en ESTEPONA, a veintiuno de julio de dos mil diecisiete.

*“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)”*

Lo anteriormente inserto concuerda bien y fielmente con su original, al que me remito, y para que conste expido y firmo el presente en ESTEPONA a veinticinco de julio de dos mil diecisiete. Doy fe.



Código Seguro de verificación:9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==. 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	MARTA GARCIA GARCIA 25/07/2017 12:42:38	FECHA	25/07/2017
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	11/11



9Xz7FW7uoYQU02crwZZHZQ==