

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 6 DE ORIHUELA

TELÉFONO: 966904109
FAX: 966904107
E_MAIL: orihpi06_ali@gva.es

N.I.G.: 03099-42-1-2017-0001487

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [ORD] - 000223/2017-MAR

De: D/ña. XXXX con DNI/NIE/NIF: XXXXX
Domicilio: Calle XXXXX174
Procurador/a Sr/a. MARTINEZ RICO, MANUEL

Contra: D/ña. BANCO SABADELL con DNI/NIE/NIF: A08000143
Domicilio: Calle Orihuela, 6 03
Procurador/a Sr/a. MANZANARO SALINES, JORGE

SENTENCIA N° 28/18

Orihuela, a 21 de febrero de dos mil dieciocho

Vistos por mí, Doña María Teresa Martínez Soto, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Seis de esta Ciudad y su Partido, los presentes autos de **juicio ordinario** núm. **223/17**, seguidos a instancias de DOÑA XXXXXX, representada por el Procurador Sr. Martínez Rico, contra BANCO SABADELL, SA, representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, ejercitando acción de reclamación de cantidad, dicta Sentencia con arreglo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. Martínez Rico, en la representación que ostenta de DOÑA XXXXX, se presentó demanda de juicio ordinario contra BANCO SABADELL, SA representada por el Procurador Sr. Manzanero Salines, solicitando se dicte sentencia por la que se condene a la entidad bancaria demandada a pagar a la demandante la cantidad de 110.483,74 €, de los que 72.700 € corresponden al principal y 37.783,74 € a los intereses devengados desde la fecha de pago de cada uno de los anticipos a la promotora, hasta la fecha de interposición de la presente demanda y sin perjuicio de los que se devenguen hasta su completo cobro y al pago de las costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por Decreto de 20 de marzo de 2017, se mandó emplazar a la entidad bancaria demandada, a fin de que en plazo compareciera y

contestara a la demanda.

La entidad BANCO SABADELL, SA, por medio del Procurador Sr. Manzanero Salines, formula escrito de contestación a la demanda en base a los siguientes motivos de oposición:

-falta de responsabilidad ex art. 1.2 de la Ley 57/1968 de la entidad bancaria por la inexistencia de contrato de aval individual a favor de la compradora.

-falta del requisito del destino del inmueble a residencia temporal o permanente.

-inexistencia de infracción del deber de vigilancia por parte de la entidad Banco de Sabadell, SA, respecto de los pretendidos pagos a cuenta, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo.

-falta de acreditación de los ingresos en una cuenta del Banco de Sabadell.

-falta de diligencia en la actuación de los compradores.

-intereses: retraso deselal de la acción y dies a quo.

-requerimientos previos dirigidos por la parte demandante.

Solicita la desestimación de la demanda con imposición de costas a la actora.

TERCERO.- Por Decreto de fecha 26 de mayo de 2017 se convoca la audiencia previa, conforme a lo dispuesto en el art. 414 y s.s. de la LEC que se celebra el día 28 de marzo de 2017.

Al acto, y debidamente representados por Procurador y asistidos por Letrados, comparecen la parte actora y la parte demandada.

Subsistiendo el litigio y tras pronunciarse las partes sobre los documentos y dictámenes presentados, a tenor de lo que dispone el art. 427, se proponen por las partes los medios de prueba que a su derecho convienen y consistentes exclusivamente en documental, por lo que, y al amparo de lo dispuesto en el art. 429.8 y habiendo sido solicitado por las dos partes, queda el presente procedimiento visto para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales de aplicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actora, XXXXX, ejercita la acción de responsabilidad legal derivada del art. 1, 2ª de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de vivienda contra la entidad bancaria BANCO SABADELL, S.A. (antes CAM) y en su condición de compradora de la vivienda en construcción promovida por la mercantil "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, SA." en la ciudad de Orihuela Costa, integrada en el Residencial "Playa Golf II", parcela R-2, tipo Tulipán, Ground Floor, por precio de 139.400 € más IVA, en contrato privado de fecha 16 de abril de 2004 (doc. 2 de la demanda).

En la cláusula tercera del contrato de compraventa se dice entregada a la firma del contrato la cantidad de 3.000 € y se acuerda la entrega de 69.700 € antes del 26 de mayo de 2004 y la cantidad restante más el IVA al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa prevista, aproximadamente, para el mes de julio de 2005.

Al pie del contrato (último folio) figura: " TRANSFERENCIAS A:

BANCO: CAM (Molins) Orihuela-Alicante.

Nº DE CUENTA: 2090/ 7330/ 89/ 0040050038.

CONCEPTO DE PAGO: Tulipán, núm. 119, PGII2, Residencial Playa Golf II.

En cumplimiento de los plazos estipulados en el contrato, la compradora pagó a la promotora la suma total de 72.700 €, en concepto de cantidades anticipada a cuenta del precio, mediante transferencias a la cuenta de la entonces entidad bancaria CAM, hoy BANCO SABADELL y como consta acreditado con los justificantes de las transferencias (docs. 3.1, 3.2. 3.3. y 3.4 de la demanda).

En el procedimiento concursal 278/08 del Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Alicante, seguido contra la mercantil promotora, "San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, S.A. " y se le reconoce a la actora en calidad de acreedora un crédito ordinario de 36.350 € que trae causa de su condición de " acreedor por compra de vivienda" y tiene su origen en "contrato de compraventa de inmueble" y conforme se acredita con la ficha del crédito que se acompaña como doc. núm. 3.5.

En fecha 26 de noviembre de 2014 la mercantil promotora y tras el dictado de Sentencia de fecha 16 de marzo de 2011 que aprobó el Convenio alcanzado con los acreedores en el procedimiento concursal 278/2208, solicitó la apertura de la fase de liquidación "por imposibilidad de la concursada de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a la aprobación del Convenio", ex art.142.2 de la Ley Concursal (doc. 6 de la demanda).

La cédula de habitabilidad de la vivienda se concede por el Ayuntamiento de Orihuela en fecha 2 de octubre de 2006 (doc. 5 de la demanda).

SEGUNDO.- La entidad bancaria BANCO SABADELL, S.A. se opone a la demanda por varios motivos.

Ha quedado acreditado en autos y con la aportación del doc. 9 de la demanda que en fecha 1 de abril de 2004 la promotora San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, SA, contrato una línea de avales en la entonces entidad bancaria CAM, hoy Banco de Sabadell, con el objeto de garantizar el saldo deudor que tenga su origen en la prestación de avales a favor de los adquirentes de viviendas (beneficiarios) en garantía de las cantidades a cuenta del precio, siempre y cuando se hayan ingresado en la cuenta corriente especial abierta especialmente por los avalados para cada promoción inmobiliaria que realicen.

También ha quedado acreditado que en el contrato de compraventa firmado por la actora y la promotora en fecha 16 de abril de 2004 se consignó por la promotora-vendedora de la vivienda una cuenta de CAM, oficina de Molins (Orihuela) cuenta núm. 2090/ 7330/ 89/ 0040050038, en la que se debían realizar los ingresos de las cantidades a cuenta del precio por la compradora.

Así las cosas, la entidad bancaria demandada rechaza su responsabilidad por inexistencia de aval individual a favor de la compradora y esta cuestión ha sido ya definitivamente resuelta por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo, en **Sentencia núm. 332/15 de 25 de septiembre de 2015, ponente Sancho Gargallo:**

“(…) 11. Los recurrentes sostienen que las pólizas colectivas no implicaban ninguna asunción de garantías a favor de los posibles adquirentes de viviendas, y que la garantía de cada comprador no se produciría hasta que no se emitieran los avales individuales, pues hasta entonces no se habría concretado la identidad del adquirente beneficiario, el importe de la suma anticipada y la parte de la prima congruente con aquella. Y, por otra parte, la entidad aseguradora o bancaria no quedaba obligada a emitir el aval individualizado si no era a requerimiento de la promotora. En cierto modo, eso parece que fue lo que afirmamos en la anterior Sentencia 25/2013, de 5 de febrero, al razonar que:

« la norma -Ley 57/1968- no le impone -al banco- la obligación de velar por la entrega de los avales por parte de la vendedora. De la póliza firmada entre el banco y la promotora tampoco se deduce que la entidad bancaria tuviese obligación de entregar el aval directamente al comprador, pues siempre lo emitiría a petición del promotor ».

Pero esta interpretación pone en evidencia cómo puede quedar insatisfecha la previsión de garantía contenida en

los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/68, porque bajo la apariencia de la garantía concertada en la póliza colectiva, cuya copia se entregaba al comprador, este no tiene por qué conocer que todavía debe recibir el aval individualizado y queda a merced de la mayor o menor diligencia del promotor solicitar los concretos certificados o avales individuales.

En atención a la finalidad tuitiva de la norma, recientemente resaltada por la Sala, que exige el aseguramiento o afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta, y a que se ha convenido una garantía colectiva para cubrir las eventuales obligaciones de devolución de la promotora de las cantidades percibidas de forma adelantada de los compradores, cuya copia ha sido entregada junto con los contratos de compraventa, es posible entender individual, respecto de lo que no tiene responsabilidad el comprador.

No 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.

Por ello podemos entender en estos casos que: i) al concertar el seguro o aval colectivo con la promotora y la percepción de las correspondientes primas, la entidad aseguradora o avalista pasaba a cubrir la eventualidad garantizada, que era la obligación de restitución de las cantidades percibidas, junto con los intereses previstos en la norma legal, referidas a la promoción o construcción a la que se refería la garantía; ii) la emisión de los correspondientes certificados o avales individuales, por la entidad aseguradora o avalista, a favor de cada uno de los compradores, legitima a estos para hacer efectivo el aval por vía ejecutiva, conforme al art. 3 Ley 57/1968; y iii) la ausencia de los correspondientes avales individuales no impide que la obligación de restituir las cantidades entregadas, con sus intereses, quede cubierta a favor de los compradores que han concertado un contrato de compraventa y entregado esas cantidades a cuenta, al amparo de la existencia de la póliza colectiva..."

Recientemente, y en aplicación de esta doctrina, **Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2017, núm. 2720/17:**

"...La interpretación de la sentencia del pleno 322/2015 ha sido reiterada, entre otras, por las sentencias 272/2016, de 22 de abril, 626/2016, de 24 de octubre y 739/2016, de 21 de diciembre (también, aunque en el caso se excluyera la aplicación de la Ley 57/1968 por la condición del comprador

y el uso no residencial de la vivienda, en sentencias 246/2014, de 1 de junio y 675/2016, de 16 de noviembre). (...)

Como resulta del contenido de la sentencia 322/2015, de 23 de septiembre y de otras posteriores, una interpretación semejante a la que realiza la sentencia recurrida pone en evidencia cómo puede quedar insatisfecha la previsión de garantía contenida en los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968, porque bajo la apariencia de la garantía concertada en la póliza colectiva a la que se hace referencia en el contrato, el comprador no tiene por qué conocer que todavía debe recibir el aval individualizado y queda a merced de la mayor o menor diligencia del promotor solicitar los concretos certificados o avales individuales."

Conforme al último inciso del art. 1, condición 2.ª, de la Ley 57/1968, para la apertura de estas cuentas o depósitos a que se refiere la ley para el ingreso de las cantidades anticipadas, la entidad de crédito **«bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.»**, es decir, **un seguro o un aval bancario.**

Por todo ello el motivo de oposición sobre la falta de aval individualizado debe ser desestimado.

2.- Falta del requisito del destino del inmueble a residencia temporal o permanente.

De las pruebas practicadas en el procedimiento queda acreditado que el objeto del contrato privado de compraventa celebrado entre la actora y su marido (hoy fallecido) y la promotora es la vivienda en construcción promovida por la mercantil "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, SA." en la ciudad de Orihuela Costa, integrada en el Residencial "Playa Golf II", parcela R-2, tipo Tulipán, Ground Floor, (doc. 2 de la demanda) y la cédula de habitabilidad que expide el Ayuntamiento de Orihuela en fecha 2 de octubre de 1006 se otorga para vivienda y así doc. 5 de la demanda y sin que ninguna condición subjetiva de la actora ni objetiva del inmueble nos hagan presumir que la finalidad de la compra era la inversión o el tráfico mercantil.

Por todo ello consideramos que el destino del inmueble objeto de compra era el de vivienda para uso residencial y

a la compradora le es aplicable la Ley 57/1968, de 27 de julio.

TERCERO.- En cuanto a los intereses

Alega la entidad bancaria la inexistencia de infracción del deber de vigilancia de las cantidades entregadas a cuenta, falta de acreditación de los ingresos, retraso desleal en la reclamación y su incidencia en la determinación del dies a quo en el devengo de intereses. El Art.1 de la Ley 57/1968, dispone:

Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- ***Primera.-*** Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Art. 3:

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

De las pruebas practicadas en el presente procedimiento ha quedado acreditado que la previsión de finalización de la

vivienda en el contrato era julio de 2005, prorriogable tres meses más y la licencia de habitabilidad se expide un año después del final de 1 prórroga pactada en la estipulación 4 del contrato.

El crédito reconocido en el convenio del concurso de acreedores no le ha sido abonado y la vivienda no le fue entregada ni en el plazo inicial, ni en el prorrogado.

La Sentencia del TS (Sala 1ª), de 20 enero 2015, Rec. 196/2013, declara 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. (...) La doctrina que se sienta en la presente sentencia no excluye que la «rescisión» o resolución del contrato pueda denegarse, conforme a los principios generales, por mala fe o abuso de derecho del comprador.

Esta Sentencia, tras analizar la jurisprudencia relativa a la Ley 57/68, concluyó, rectificando el criterio de una sentencia de 1986, que el art. 3 de dicha ley introducía una especialidad en la jurisprudencia interpretativa del más general art. 1124 CC , de modo que el retraso en la entrega de la vivienda respecto de lo pactado en el contrato, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que sí faculta al comprador para resolver ("rescindir") el contrato, pero con la condición, eso sí, de que "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".

En el supuesto de autos el promotor nunca requirió a la compradora para el otorgamiento de escritura pública y aplicando la doctrina examinada al caso que nos ocupa

resulta que la entidad demandada incurrió en la responsabilidad porque consta probado que la vivienda no se entregó en plazo y la compradora-demandante anticipó cantidades en cuenta de la promotora-vendedora en CAM, hoy BANCO SABADELL y así docs. 3.1, 3.2 y 3.3 de la demanda, siendo revelador el doc. 3.2 que certifica el ingreso de los compradores en la cuenta de CAM designada en el contrato de la cantidad de 69.700 € y como doc. 3.3 el ingreso de ese importe en una cuenta de la promotora en la oficina de la CAM de Molins con fecha valor el 31-5-2005 y coincidente, con el pago de 69.700 € pactado en la estipulación 3 B) del contrato.

CUARTO.- En materia de intereses, consideramos de aplicación lo resuelto por la **Audiencia Provincial de Alicante, Secc. 5ª en Sta. de 12 de abril de 2016:**

“ SEGUNDO(...)Por lo que respecta al motivo que denuncia infracción de los artículos [1.100](#) y [1.108](#) del [Código Civil](#) en relación con la condena al pago de intereses deben entenderse acertadamente aplicados en la sentencia el artículo 3 de la [Ley 57/1968](#), la Disposición Adicional 1ª de la [Ley de Ordenación de la Edificación](#), y el artículo 15 de la [Ley 8/2004](#) de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana y en cuanto a la alegación de retraso desleal en la reclamación de estos intereses, que habría incrementado su cuantía, **también se comparte la conclusión judicial de que dicho retraso está justificado por las vicisitudes procesales que se están produciendo en este caso, en que se produjo la declaración en concurso de acreedores de la promotora, y la aquí demandante confió en que al final se cumpliría lo pactado, motivo por el que se adhirió al convenio; siendo también los intereses una exigencia del principio de la 'restitutio in integrum' que implica la resolución del contrato por incumplimiento de la empresa promotora.**

TERCERO.-(...), por último, la misma suerte desestimatoria debe correr la impugnación del 'dies a quo' del devengo de intereses de las cantidades entregadas a cuenta de la compra de la vivienda, que pretende fijar desde el momento en que se le hizo el requerimiento de pago y no desde la fecha de los ingresos, porque tal pretensión está ligada a la que se mantiene respecto a la inexistencia de aval, que, al ser rechazada, debe correr la misma suerte, entendiendo

acertadamente aplicadas en la sentencia las disposiciones mencionadas *supra* respecto de la misma cuestión.

Por otra parte, se reclama en demanda como fecha de devengo la fecha de entrega de las cantidades con arreglo a lo establecido en el artículo 3 de la [Ley 57/1968](#), con rechazo por tanto del criterio del apelante relativo a la fecha de la reclamación extrajudicial como la del devengo en base al pacto establecido por las partes - artículos [1.101](#) y [1.108](#) del [Código Civil](#)- y la [Ley 57/1968](#).

Según el citado precepto de la Ley especial, 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 6 % de interés anual. Como entiende la sentencia de la Sección 8ª de esta Audiencia, de fecha 10 de febrero de 2011 , contiene la norma una especialidad en relación a la mora, ya que la disposición en cuestión salva la necesidad de la intimación previa a que se refiere el artículo [1.100](#) del [Código Civil](#) para originar la mora por incumplimiento. En consecuencia, dándose el caso de incumplimiento, la obligación que genera de devolución de las cantidades dadas a cuenta conlleva también la de los intereses desde la fecha de entrega, que serán los legales y no los especificados en el precepto al haber dejado sin efecto el interés moratorio del del 6% de la Ley 57/1968 por la [Ley 38/1999](#), de Ordenación de la Edificación, que es la que se aplica en la instancia, lo que se encuentra conforme con el criterio de este Tribunal contenido en sentencia de 4 de marzo de 2015 . . .”

En el supuesto de autos no es hasta noviembre de 2014 cuando la promotora solicita la apartura de la fase de liquidación en el concurso de acreedores en el que se había reconocido su crédito derivado de las entregas a cuenta del precio de la vivienda (doc. 6 de la demanda), momento hasta el que la actora pudo confiar en el hecho de que se le iba a devolver su dinero y sólo cuando se cierra esa opción decide acudir al ejercicio de la acción que interpone contra SABADELL en febrero de 2017.

Por todo ello no cabe imputar a la actora retraso desleal en el ejercicio de la acción de reclamación ni, en consecuencia, determinar dies a quo distinto para el

devengo de intereses que el previsto en la Ley 57/68.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 57/1968 y DA Primera de la LOE, la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Por ello en el supuesto de autos se condena al abono de los intereses al tipo vigente desde las fechas de las sucesivas entregas de cantidades a cuenta y que se han calculado por la parte actora hasta la fecha de mediante ingresos y / o transferencias en la cuenta especial designada en el contrato de la entidad bancaria CAM, hoy BANCO SABADELL, y que constituyen las cantidades reclamadas a la entidad bancaria por incumplimiento de la promotora de la obligación de entrega de la vivienda y hasta fecha anterior a la presentación de la demanda (16 de febrero de 2017), y según cuadros de cálculo que se aportan como doc. 10 de la demanda y que no han sido expresamente impugnados y ascendiendo los intereses ya liquidados a la cantidad de 37.783,74 €, a los que deberán sumarse los que se generen desde esa fecha hasta la efectiva devolución del principal.

QUINTO.- Respecto de las costas y en aplicación de lo dispuesto en el art. 394.1 de la LEC, habiendo sido estimada la demanda procede la expresa imposición a la parte demandada.

Vistos los arts. citados y demás de general y pertinente aplicación ,

FALLO

Que **ESTIMANDO COMO ESTIMO** la demanda formulada por DOÑA XXXXX, representada por el Procurador Sr. Martínez Rico, contra BANCO SABADELL, SA, representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a la entidad bancaria demandada a pagar a la demandante la cantidad de 110.483,74 €, de los que 72.700 € corresponden al principal y 37.783,74 € a los intereses devengados desde la fecha de pago de cada uno de los anticipos a la promotora hasta el 16 de febrero de 2017, así como al abono de los intereses que se devenguen hasta la fecha del completo pagoy todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

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

MODO DE IMPUGNACIÓN: La presente resolución no es firme y contra ella podrá interponerse **RECURSO DE APELACION**, ante la Audiencia Provincial de ALICANTE (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles, contados desde el día siguiente a la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se basa la impugnación, así como deberá citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (artículo 458 LEC).

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, ante mi la Sra. Letrada de la Administración de Justicia, que doy fe.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 6 DE ORIHUELA

TELÉFONO: 966904109
FAX: 966904107
E_MAIL: orihpi06_ali@gva.es

N.I.G.: 03099-42-1-2017-0001487

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [ORD] - 000223/2017-MAR

De: D/ña. XXXX con DNI/NIE/NIF: XXXX
Domicilio: Calle EXXXXXXN,174
Procurador/a Sr/a. MARTINEZ RICO, MANUEL

Contra: D/ña. BANCO SABADELL con DNI/NIE/NIF: A08000143
Domicilio: Calle Orihuela,6 03
Procurador/a Sr/a. MANZANARO SALINES, JORGE

SENTENCIA N° 28/18

Orihuela, a 21 de febrero de dos mil dieciocho

Vistos por mí, Doña María Teresa Martínez Soto, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Seis de esta Ciudad y su Partido, los presentes autos de **juicio ordinario** núm. **223/17**, seguidos a instancias de DOÑA XXXXX, representada por el Procurador Sr. Martínez Rico, contra BANCO SABADELL, SA, representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, ejercitando acción de reclamación de cantidad, dicta Sentencia con arreglo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. Martínez Rico, en la representación que ostenta de DOÑA XXXX, se presentó demanda de juicio ordinario contra BANCO SABADELL, SA representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, solicitando se dicte sentencia por la que se condene a la entidad bancaria demandada a pagar a la demandante la cantidad de 110.483,74 €, de los que 72.700 € corresponden al principal y 37.783,74 € a los intereses devengados desde la fecha de pago de cada uno de los anticipos a la promotora, hasta la fecha de interposición de la presente demanda y sin perjuicio de los que se devenguen hasta su completo cobro y al pago de las costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por Decreto de 20 de marzo de 2017, se mandó emplazar a la entidad bancaria demandada, a fin de que en plazo compareciera y

contestara a la demanda.

La entidad BANCO SABADELL, SA, por medio del Procurador Sr. Manzanero Salines, formula escrito de contestación a la demanda en base a los siguientes motivos de oposición:

-falta de responsabilidad ex art. 1.2 de la Ley 57/1968 de la entidad bancaria por la inexistencia de contrato de aval individual a favor de la compradora.

-falta del requisito del destino del inmueble a residencia temporal o permanente.

-inexistencia de infracción del deber de vigilancia por parte de la entidad Banco de Sabadell, SA, respecto de los pretendidos pagos a cuenta, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo.

-falta de acreditación de los ingresos en una cuenta del Banco de Sabadell.

-falta de diligencia en la actuación de los compradores.

-intereses: retraso deselal de la acción y dies a quo.

-requerimientos previos dirigidos por la parte demandante.

Solicita la desestimación de la demanda con imposición de costas a la actora.

TERCERO.- Por Decreto de fecha 26 de mayo de 2017 se convoca la audiencia previa, conforme a lo dispuesto en el art. 414 y s.s. de la LEC que se celebra el día 28 de marzo de 2017.

Al acto, y debidamente representados por Procurador y asistidos por Letrados, comparecen la parte actora y la parte demandada.

Subsistiendo el litigio y tras pronunciarse las partes sobre los documentos y dictámenes presentados, a tenor de lo que dispone el art. 427, se proponen por las partes los medios de prueba que a su derecho convienen y consistentes exclusivamente en documental, por lo que, y al amparo de lo dispuesto en el art. 429.8 y habiendo sido solicitado por las dos partes, queda el presente procedimiento visto para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales de aplicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actora, XXXXXX, ejercita la acción de responsabilidad legal derivada del art. 1, 2ª de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de vivienda contra la entidad bancaria BANCO SABADELL, S.A. (antes CAM) y en su condición de compradora de la vivienda en construcción promovida por la mercantil "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, SA." en la ciudad de Orihuela Costa, integrada en el Residencial "Playa Golf II", parcela R-2, tipo Tulipán, Ground Floor, por precio de 139.400 € más IVA, en contrato privado de fecha 16 de abril de 2004 (doc. 2 de la demanda).

En la cláusula tercera del contrato de compraventa se dice entregada a la firma del contrato la cantidad de 3.000 € y se acuerda la entrega de 69.700 € antes del 26 de mayo de 2004 y la cantidad restante más el IVA al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa prevista, aproximadamente, para el mes de julio de 2005.

Al pie del contrato (último folio) figura: " TRANSFERENCIAS A:

BANCO: CAM (Molins) Orihuela-Alicante.

Nº DE CUENTA: 2090/ 7330/ 89/ 0040050038.

CONCEPTO DE PAGO: Tulipán, núm. 119, PGII2, Residencial Playa Golf II.

En cumplimiento de los plazos estipulados en el contrato, la compradora pagó a la promotora la suma total de 72.700 €, en concepto de cantidades anticipada a cuenta del precio, mediante transferencias a la cuenta de la entonces entidad bancaria CAM, hoy BANCO SABADELL y como consta acreditado con los justificantes de las transferencias (docs. 3.1, 3.2. 3.3. y 3.4 de la demanda).

En el procedimiento concursal 278/08 del Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Alicante, seguido contra la mercantil promotora, "San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, S.A. " y se le reconoce a la actora en calidad de acreedora un crédito ordinario de 36.350 € que trae causa de su condición de " acreedor por compra de vivienda" y tiene su origen en "contrato de compraventa de inmueble" y conforme se acredita con la ficha del crédito que se acompaña como doc. núm. 3.5.

En fecha 26 de noviembre de 2014 la mercantil promotora y tras el dictado de Sentencia de fecha 16 de marzo de 2011 que aprobó el Convenio alcanzado con los acreedores en el procedimiento concursal 278/2208, solicitó la apertura de la fase de liquidación "por imposibilidad de la concursada de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a la aprobación del Convenio", ex art.142.2 de la Ley Concursal (doc. 6 de la demanda).

La cédula de habitabilidad de la vivienda se concede por el Ayuntamiento de Orihuela en fecha 2 de octubre de 2006 (doc. 5 de la demanda).

SEGUNDO.- La entidad bancaria BANCO SABADELL, S.A. se opone a la demanda por varios motivos.

Ha quedado acreditado en autos y con la aportación del doc. 9 de la demanda que en fecha 1 de abril de 2004 la promotora San José Inversiones y Proyectos Urbanísticos, SA, contrato una línea de avales en la entonces entidad bancaria CAM, hoy Banco de Sabadell, con el objeto de garantizar el saldo deudor que tenga su origen en la prestación de avales a favor de los adquirentes de viviendas (beneficiarios) en garantía de las cantidades a cuenta del precio, siempre y cuando se hayan ingresado en la cuenta corriente especial abierta especialmente por los avalados para cada promoción inmobiliaria que realicen.

También ha quedado acreditado que en el contrato de compraventa firmado por la actora y la promotora en fecha 16 de abril de 2004 se consignó por la promotora-vendedora de la vivienda una cuenta de CAM, oficina de Molins (Orihuela) cuenta núm. 2090/ 7330/ 89/ 0040050038, en la que se debían realizar los ingresos de las cantidades a cuenta del precio por la compradora.

Así las cosas, la entidad bancaria demandada rechaza su responsabilidad por inexistencia de aval individual a favor de la compradora y esta cuestión ha sido ya definitivamente resuelta por el Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo, en **Sentencia núm. 332/15 de 25 de septiembre de 2015, ponente Sancho Gargallo:**

“(…) 11. Los recurrentes sostienen que las pólizas colectivas no implicaban ninguna asunción de garantías a favor de los posibles adquirentes de viviendas, y que la garantía de cada comprador no se produciría hasta que no se emitieran los avales individuales, pues hasta entonces no se habría concretado la identidad del adquirente beneficiario, el importe de la suma anticipada y la parte de la prima congruente con aquella. Y, por otra parte, la entidad aseguradora o bancaria no quedaba obligada a emitir el aval individualizado si no era a requerimiento de la promotora. En cierto modo, eso parece que fue lo que afirmamos en la anterior Sentencia 25/2013, de 5 de febrero, al razonar que:

« la norma -Ley 57/1968- no le impone -al banco- la obligación de velar por la entrega de los avales por parte de la vendedora. De la póliza firmada entre el banco y la promotora tampoco se deduce que la entidad bancaria tuviese obligación de entregar el aval directamente al comprador, pues siempre lo emitiría a petición del promotor ».

Pero esta interpretación pone en evidencia cómo puede quedar insatisfecha la previsión de garantía contenida en

los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/68, porque bajo la apariencia de la garantía concertada en la póliza colectiva, cuya copia se entregaba al comprador, este no tiene por qué conocer que todavía debe recibir el aval individualizado y queda a merced de la mayor o menor diligencia del promotor solicitar los concretos certificados o avales individuales.

En atención a la finalidad tuitiva de la norma, recientemente resaltada por la Sala, que exige el aseguramiento o afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta, y a que se ha convenido una garantía colectiva para cubrir las eventuales obligaciones de devolución de la promotora de las cantidades percibidas de forma adelantada de los compradores, cuya copia ha sido entregada junto con los contratos de compraventa, es posible entender individual, respecto de lo que no tiene responsabilidad el comprador.

No 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.

Por ello podemos entender en estos casos que: i) al concertar el seguro o aval colectivo con la promotora y la percepción de las correspondientes primas, la entidad aseguradora o avalista pasaba a cubrir la eventualidad garantizada, que era la obligación de restitución de las cantidades percibidas, junto con los intereses previstos en la norma legal, referidas a la promoción o construcción a la que se refería la garantía; ii) la emisión de los correspondientes certificados o avales individuales, por la entidad aseguradora o avalista, a favor de cada uno de los compradores, legitima a estos para hacer efectivo el aval por vía ejecutiva, conforme al art. 3 Ley 57/1968; y iii) la ausencia de los correspondientes avales individuales no impide que la obligación de restituir las cantidades entregadas, con sus intereses, quede cubierta a favor de los compradores que han concertado un contrato de compraventa y entregado esas cantidades a cuenta, al amparo de la existencia de la póliza colectiva..."

Recientemente, y en aplicación de esta doctrina, **Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2017, núm. 2720/17:**

"...La interpretación de la sentencia del pleno 322/2015 ha sido reiterada, entre otras, por las sentencias 272/2016, de 22 de abril, 626/2016, de 24 de octubre y 739/2016, de 21 de diciembre (también, aunque en el caso se excluyera la aplicación de la Ley 57/1968 por la condición del comprador

y el uso no residencial de la vivienda, en sentencias 246/2014, de 1 de junio y 675/2016, de 16 de noviembre).
(...)

Como resulta del contenido de la sentencia 322/2015, de 23 de septiembre y de otras posteriores, una interpretación semejante a la que realiza la sentencia recurrida pone en evidencia cómo puede quedar insatisfecha la previsión de garantía contenida en los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968, porque bajo la apariencia de la garantía concertada en la póliza colectiva a la que se hace referencia en el contrato, el comprador no tiene por qué conocer que todavía debe recibir el aval individualizado y queda a merced de la mayor o menor diligencia del promotor solicitar los concretos certificados o avales individuales."

Conforme al último inciso del art. 1, condición 2.ª, de la Ley 57/1968, para la apertura de estas cuentas o depósitos a que se refiere la ley para el ingreso de las cantidades anticipadas, la entidad de crédito **«bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.»**, es decir, **un seguro o un aval bancario.**

Por todo ello el motivo de oposición sobre la falta de aval individualizado debe ser desestimado.

2.- Falta del requisito del destino del inmueble a residencia temporal o permanente.

De las pruebas practicadas en el procedimiento queda acreditado que el objeto del contrato privado de compraventa celebrado entre la actora y su marido (hoy fallecido) y la promotora es la vivienda en construcción promovida por la mercantil "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, SA." en la ciudad de Orihuela Costa, integrada en el Residencial "Playa Golf II", parcela R-2, tipo Tulipán, Ground Floor, (doc. 2 de la demanda) y la cédula de habitabilidad que expide el Ayuntamiento de Orihuela en fecha 2 de octubre de 1006 se otorga para vivienda y así doc. 5 de la demanda y sin que ninguna condición subjetiva de la actora ni objetiva del inmueble nos hagan presumir que la finalidad de la compra era la inversión o el tráfico mercantil.

Por todo ello consideramos que el destino del inmueble objeto de compra era el de vivienda para uso residencial y

a la compradora le es aplicable la Ley 57/1968, de 27 de julio.

TERCERO.- En cuanto a los intereses

Alega la entidad bancaria la inexistencia de infracción del deber de vigilancia de las cantidades entregadas a cuenta, falta de acreditación de los ingresos, retraso desleal en la reclamación y su incidencia en la determinación del dies a quo en el devengo de intereses. El Art.1 de la Ley 57/1968, dispone:

Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- ***Primera.-*** Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Art. 3:

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

De las pruebas practicadas en el presente procedimiento ha quedado acreditado que la previsión de finalización de la

vivienda en el contrato era julio de 2005, prorrogable tres meses más y la licencia de habitabilidad se expide un año después del final de la prórroga pactada en la estipulación 4 del contrato.

El crédito reconocido en el convenio del concurso de acreedores no le ha sido abonado y la vivienda no le fue entregada ni en el plazo inicial, ni en el prorrogado.

La Sentencia del TS (Sala 1ª), de 20 enero 2015, Rec. 196/2013, declara 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. (...) La doctrina que se sienta en la presente sentencia no excluye que la «rescisión» o resolución del contrato pueda denegarse, conforme a los principios generales, por mala fe o abuso de derecho del comprador.

Esta Sentencia, tras analizar la jurisprudencia relativa a la Ley 57/68, concluyó, rectificando el criterio de una sentencia de 1986, que el art. 3 de dicha ley introducía una especialidad en la jurisprudencia interpretativa del más general art. 1124 CC , de modo que el retraso en la entrega de la vivienda respecto de lo pactado en el contrato, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que sí faculta al comprador para resolver ("rescindir") el contrato, pero con la condición, eso sí, de que "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".

En el supuesto de autos el promotor nunca requirió a la compradora para el otorgamiento de escritura pública y aplicando la doctrina examinada al caso que nos ocupa

resulta que la entidad demandada incurrió en la responsabilidad porque consta probado que la vivienda no se entregó en plazo y la compradora-demandante anticipó cantidades en cuenta de la promotora-vendedora en CAM, hoy BANCO SABADELL y así docs. 3.1, 3.2 y 3.3 de la demanda, siendo revelador el doc. 3.2 que certifica el ingreso de los compradores en la cuenta de CAM designada en el contrato de la cantidad de 69.700 € y como doc. 3.3 el ingreso de ese importe en una cuenta de la promotora en la oficina de la CAM de Molins con fecha valor el 31-5-2005 y coincidente, con el pago de 69.700 € pactado en la estipulación 3 B) del contrato.

CUARTO.- En materia de intereses, consideramos de aplicación lo resuelto por la **Audiencia Provincial de Alicante, Secc. 5ª en Sta. de 12 de abril de 2016:**

“ SEGUNDO(...)Por lo que respecta al motivo que denuncia infracción de los artículos [1.100](#) y [1.108](#) del [Código Civil](#) en relación con la condena al pago de intereses deben entenderse acertadamente aplicados en la sentencia el artículo 3 de la [Ley 57/1968](#), la Disposición Adicional 1ª de la [Ley de Ordenación de la Edificación](#), y el artículo 15 de la [Ley 8/2004](#) de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana y en cuanto a la alegación de retraso desleal en la reclamación de estos intereses, que habría incrementado su cuantía, **también se comparte la conclusión judicial de que dicho retraso está justificado por las vicisitudes procesales que se están produciendo en este caso, en que se produjo la declaración en concurso de acreedores de la promotora, y la aquí demandante confió en que al final se cumpliría lo pactado, motivo por el que se adhirió al convenio; siendo también los intereses una exigencia del principio de la 'restitutio in integrum' que implica la resolución del contrato por incumplimiento de la empresa promotora.**

TERCERO.-(...), por último, la misma suerte desestimatoria debe correr la impugnación del 'dies a quo' del devengo de intereses de las cantidades entregadas a cuenta de la compra de la vivienda, que pretende fijar desde el momento en que se le hizo el requerimiento de pago y no desde la fecha de los ingresos, porque tal pretensión está ligada a la que se mantiene respecto a la inexistencia de aval, que, al ser rechazada, debe correr la misma suerte, entendiendo

acertadamente aplicadas en la sentencia las disposiciones mencionadas *supra* respecto de la misma cuestión.

Por otra parte, se reclama en demanda como fecha de devengo la fecha de entrega de las cantidades con arreglo a lo establecido en el artículo 3 de la [Ley 57/1968](#), con rechazo por tanto del criterio del apelante relativo a la fecha de la reclamación extrajudicial como la del devengo en base al pacto establecido por las partes - artículos [1.101](#) y [1.108](#) del [Código Civil](#)- y la [Ley 57/1968](#).

Según el citado precepto de la Ley especial, 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 6 % de interés anual. Como entiende la sentencia de la Sección 8ª de esta Audiencia, de fecha 10 de febrero de 2011 , contiene la norma una especialidad en relación a la mora, ya que la disposición en cuestión salva la necesidad de la intimación previa a que se refiere el artículo [1.100](#) del [Código Civil](#) para originar la mora por incumplimiento. En consecuencia, dándose el caso de incumplimiento, la obligación que genera de devolución de las cantidades dadas a cuenta conlleva también la de los intereses desde la fecha de entrega, que serán los legales y no los especificados en el precepto al haber dejado sin efecto el interés moratorio del del 6% de la Ley 57/1968 por la [Ley 38/1999](#), de Ordenación de la Edificación, que es la que se aplica en la instancia, lo que se encuentra conforme con el criterio de este Tribunal contenido en sentencia de 4 de marzo de 2015 . . .”

En el supuesto de autos no es hasta noviembre de 2014 cuando la promotora solicita la apartura de la fase de liquidación en el concurso de acreedores en el que se había reconocido su crédito derivado de las entregas a cuenta del precio de la vivienda (doc. 6 de la demanda), momento hasta el que la actora pudo confiar en el hecho de que se le iba a devolver su dinero y sólo cuando se cierra esa opción decide acudir al ejercicio de la acción que interpone contra SABADELL en febrero de 2017.

Por todo ello no cabe imputar a la actora retraso desleal en el ejercicio de la acción de reclamación ni, en consecuencia, determinar dies a quo distinto para el

devengo de intereses que el previsto en la Ley 57/68.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 57/1968 y DA Primera de la LOE, la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Por ello en el supuesto de autos se condena al abono de los intereses al tipo vigente desde las fechas de las sucesivas entregas de cantidades a cuenta y que se han calculado por la parte actora hasta la fecha de mediante ingresos y / o transferencias en la cuenta especial designada en el contrato de la entidad bancaria CAM, hoy BANCO SABADELL, y que constituyen las cantidades reclamadas a la entidad bancaria por incumplimiento de la promotora de la obligación de entrega de la vivienda y hasta fecha anterior a la presentación de la demanda (16 de febrero de 2017), y según cuadros de cálculo que se aportan como doc. 10 de la demanda y que no han sido expresamente impugnados y ascendiendo los intereses ya liquidados a la cantidad de 37.783,74 €, a los que deberán sumarse los que se generen desde esa fecha hasta la efectiva devolución del principal.

QUINTO.- Respecto de las costas y en aplicación de lo dispuesto en el art. 394.1 de la LEC, habiendo sido estimada la demanda procede la expresa imposición a la parte demandada.

Vistos los arts. citados y demás de general y pertinente aplicación ,

FALLO

Que **ESTIMANDO COMO ESTIMO** la demanda formulada por DOÑA XXXXX, representada por el Procurador Sr. Martínez Rico, contra BANCO SABADELL, SA, representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a la entidad bancaria demandada a pagar a la demandante la cantidad de 110.483,74 €, de los que 72.700 € corresponden al principal y 37.783,74 € a los intereses devengados desde la fecha de pago de cada uno de los anticipos a la promotora hasta el 16 de febrero de 2017, así como al abono de los intereses que se devenguen hasta la fecha del completo pagoy todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

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

MODO DE IMPUGNACIÓN: La presente resolución no es firme y contra ella podrá interponerse **RECURSO DE APELACION**, ante la Audiencia Provincial de ALICANTE (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles, contados desde el día siguiente a la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se basa la impugnación, así como deberá citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (artículo 458 LEC).

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, ante mi la Sra. Letrada de la Administración de Justicia, que doy fe.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 6 DE ORIHUELA

TELÉFONO: 966904109
FAX: 966904107
E_MAIL: orihpi06_ali@gva.es

N.I.G.: 03099-42-1-2017-0001487

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [ORD] - 000223/2017-MAR

De: D/ña. XXXX con DNI/NIE/NIF: XXXX
Domicilio: Calle XXXXXN, 174
Procurador/a Sr/a. MARTINEZ RICO, MANUEL

Contra: D/ña. BANCO SABADELL con DNI/NIE/NIF: A08000143
Domicilio: Calle Orihuela, 6 03
Procurador/a Sr/a. MANZANARO SALINES, JORGE

SENTENCIA N° 28/18

Orihuela, a 21 de febrero de dos mil dieciocho

Vistos por mí, Doña María Teresa Martínez Soto, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Seis de esta Ciudad y su Partido, los presentes autos de **juicio ordinario** núm. **223/17**, seguidos a instancias de DOÑA XXXXXX, representada por el Procurador Sr. Martínez Rico, contra BANCO SABADELL, SA, representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, ejercitando acción de reclamación de cantidad, dicta Sentencia con arreglo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. Martínez Rico, en la representación que ostenta de DOÑA XXXXXX, se presentó demanda de juicio ordinario contra BANCO SABADELL, SA representada por el Procurador Sr. Manzanaro Salines, solicitando se dicte sentencia por la que se condene a la entidad bancaria demandada a pagar a la demandante la cantidad de 110.483,74 €, de los que 72.700 € corresponden al principal y 37.783,74 € a los intereses devengados desde la fecha de pago de cada uno de los anticipos a la promotora, hasta la fecha de interposición de la presente demanda y sin perjuicio de los que se devenguen hasta su completo cobro y al pago de las costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por Decreto de 20 de marzo de 2017, se mandó emplazar a la entidad bancaria demandada, a fin de que en plazo compareciera y