



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZG. DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE MÁLAGA

C/ FISCAL LUIS PORTERO GARCÍA S/N, CIUDAD DE LA JUSTICIA "TEATINOS"
Transferencia: ES55/0049/3569/9200/0500/1274 Concepto 2933/0000/**/NNNN/AA
Ingreso Efectivo: 2933/0000/**/NNNN/AA (**: Procedimiento / NNNN: Número / AA: Año)
Tif: 677982210/951939021, Fax: 951939121
Email:

Número de Identificación General: 2906742120180032975

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1277/2018. Negociado: 7

S E N T E N C I A Nº 29/2019

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª DOLORES RUIZ JIMÉNEZ

Lugar: Málaga

Fecha: veintiuno de febrero de dos mil diecinueve

PARTE DEMANDANTE: XXXXXX

Abogado: GUADALUPE SÁNCHEZ BAENA

Procurador: MARÍA PICÓN VILLALÓN

PARTE DEMANDADA: UNICAJA BANCO SA

Abogado: JOSÉ AURELIO AGUILAR ROMÁN

Procurador: MARTA GARCÍA SOLERA

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, lo que dio lugar al señalamiento de 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, en aplicación del art. 429.8º de la LEC, no se consideró necesario señalar fecha para juicio, quedando los autos vistos para sentencia, previo trámite de conclusiones.

Quedaron fijados como hechos controvertidos: si es de aplicación al supuesto la Ley 57/68 y si la demandada ha incurrido en responsabilidad por aplicación de esta Ley; el destino de la vivienda; la imputación de intereses y el dies a quo para fijarlos dada su falta de diligencia y retraso desleal en su reclamación.



FIRMADO POR	DOLORES RUIZ JIMENEZ 21/02/2019 13:44:02	FECHA	22/02/2019
	JULIA MARIA MEDINA ACHIRICA 22/02/2019 09:54:30		
			
J8q2HFwq9SmaRZY3rXQ0vq==			



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se ejercita en el presente proceso frente a la demandada, UNICAJA, una acción de carácter personal, en reclamación de la cantidad de 24.000 euros, cantidad que fue abonada por el demandante a la entidad mercantil INGOFERSA SL, como anticipo del precio de venta de la vivienda objeto de contrato de reserva y compraventa suscrito con la actora en fecha de 27/04/2004. 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 impositivos o extintivos de éstos), y a la vista de los hechos que han quedado fijados como controvertidos, se han de hacer las siguientes consideraciones, coincidentes plenamente con anteriores resoluciones dictadas por esta Juzgadora en supuestos similares:

1/ Ha quedado acreditado que la parte demandante suscribió con la entidad mercantil INGOFERSA SL contrato de compraventa de vivienda de fecha de 27/07/2004 con relación a la vivienda señalada con nº 855-AA, en sector urbanizable S-4 de Garrucha, Almería, pactándose en dicho contrato como fecha para entrega de la vivienda el 15/06/2007, estipulándose en anexo de fecha 07/09/2004 que el precio total se habría de satisfacer con la entrega de 15.000 euros que se efectuó el 6 de agosto de 2004 y otros 9.000 euros en fecha de 7 de septiembre de 2004, mediante transferencia en la cuenta bancaria 2103-5960-40-0030003831 que la promotora tenía en Unicaja y, finalmente, el 15/06/2007 la cantidad de 48.122 euros mediante subrogación en la hipoteca coincidiendo con la entrega de llaves. Ello se desprende del documento 2 de la demanda, constando en los documentos 3-1 a 3-6 el pago de 24.000 euros en la referida cuenta de UNICAJA, en concepto de COMPRA VIVIENDA Nº 855 AA efectuado por XXXXX.

2/ Llegada la fecha de entrega pactada, la vivienda no fue entregada por no estar construida.

3/ Así mismo, ha quedado acreditado que la vendedora fue declarada en concurso de acreedores (documento 7 de la demanda).

4/ No consta que la vivienda adquirida fuera a tener destino distinto que el de ocupación por su comprador.

TERCERO.- La demandada viene a negar su responsabilidad y su obligación de restitución de lo pagado al entender que no le es aplicable la Ley 57/68 dado que Unicaja es ajena al negocio jurídico entre vendedor y comprador, no financió la promoción, no se abrió cuenta especial ni avaló negocio alguno, faltando a la mínima diligencia el comprador al contratar sin comprobar la preceptivas licencias y demás elementos para la viabilidad de la construcción.



FIRMADO POR	DOLORES RUIZ JIMENEZ 21/02/2019 13:44:02		FECHA	22/02/2019
	JULIA MARIA MEDINA ACHIRICA 22/02/2019 09:54:30			
				
J8q2HFwq9SmaRZY3rXQvq==				



Ya se ha expuesto que es una realidad la compra, que no llegó a buen fin la promoción, lo que evidencia la falta de cumplimiento de su entrega por la vendedora y que se abrió en Unicaja una cuenta donde se ingresaban las cantidades entregadas a cuenta y donde la demandante ingresó 24.000 euros con constancia que correspondía a XXXX por la vivienda 855 AA. Por lo tanto, la única cuestión jurídica que queda por dilucidar es si la entidad de crédito en la que el promotor-vendedor tenga abierta la cuenta sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, responde o no frente a los compradores de la totalidad de las cantidades anticipadas por estos e ingresadas en la cuenta de la entidad demandada, partiendo de la base de que la Ley 57/68 es plenamente aplicable al supuesto de autos, dado que es de aplicación imperativa, sin que quepa entenderse que no se aplica o se renuncia a ella porque no se haya recogido expresamente en el clausulado del contrato.

Fija doctrina jurisprudencial sobre la misma cuestión que se plantea en esta litis la sentencia del Pleno del TS de 21 de diciembre de 2015 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 esta doctrina se reitera en las sentencias del mismo Tribunal de 17 de marzo de 2016 y 9 de marzo de 2016, por lo que no cabe más que estimar la demanda por aplicación de la doctrina fijada por el TS, 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.

Por todo lo anteriormente expuesto, y dando respuesta a todos los hechos que se han declarado controvertidos, en el sentido de ser de aplicación la Ley 57/68, de considerar responsabilidad de la entidad bancaria el control de la entrega y abono de diversas cantidades en las cuenta abierta por la promotora constando expresamente que el concepto es por pagos del precio de viviendas en construcción, 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, uno de los motivos por el que es de aplicación la Ley 57/68, y que el dinero reclamado por la demandante ha llegado a ser abonado en la cuenta abierta en la entidad demandada, sin que se haya resuelto el contrato por causa distinta a la falta de ejecución de la obra, y sin que quepa imputarle responsabilidad alguna o falta de diligencia al comprador, pues no debe olvidarse que compraba sobre plano, sin que se considere que existe retraso desleal, cuando han sido los propios compradores quienes han tenido que sufrir un sinnúmero de trámites procesales y judiciales para poder encontrar el camino adecuado a su reclamación, procede la estimación de la demanda, condenando a la demandada a abonar a la actora la cantidad total de 24.000 euros.

CUARTO.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, Ley 57/1968 y la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación,



FIRMADO POR		DOLORÉS RUIZ JIMÉNEZ 21/02/2019 13:44:02	FECHA	22/02/2019
		JULIA MARIA MEDINA ACHIRICA 22/02/2019 09:54:30		
 J8q2HFwq9SmaRZY3rXQOvq==				



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 que debió tener el aval y cantidades que garantiza con arreglo a la normativa y jurisprudencia anteriormente referida y aplicable, sin que se aprecie ni falta de diligencia del comprador ni retraso desleal en su reclamación.

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

FALLO

Que **ESTIMANDO** la demanda formulada por la Procuradora MARÍA PICÓN VILLALÓN en nombre y representación de XXXX, contra UNICAJA SA, representada por la Procuradora MARTA GARCÍA SOLERA, **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a dicha entidad a abonar al demandante la cantidad de **24.000 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 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 2933, 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.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. MAGISTRADA-JUEZ que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando



FIRMADO POR		DOLORES RUIZ JIMENEZ 21/02/2019 13:44:02		FECHA	22/02/2019
		JULIA MARIA MEDINA ACHIRICA 22/02/2019 09:54:30			
 J8q2HFwq9SmaRZY3rXQOvq==					



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

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 Málaga, a veintiuno de febrero de dos mil diecinueve.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."



FIRMADO POR	DÓLORES RUIZ JIMENEZ 21/02/2019 13:44:02	FECHA	22/02/2019
	JULIA MARIA MEDINA ACHIRICA 22/02/2019 09:54:30		