



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO ONCE DE ALICANTE.

Calle Pardo Gimeno Nº 43, 4ª Planta. Alicante.

AUTOS DE JUICIO ORDINARIO Nº 1767/2017

Demandante: D^a. XXXXX Procurador/a Sr./a: DAVID
GINER POLO

Letrado Sr./a: GUADALUPE SANCHEZ BAENA

Demandado: BANCO SABADELL, S.A. (CAM)

Procurador/a Sr./a.: JORGE MANZANARO SALINES.

Letrado/a Sr/a.: MANUEL POMARES ALFOSEA.

SENTENCIA Nº 306/19

En la Ciudad de Alicante a dieciséis de septiembre de dos mil diecinueve.

D. JOSE FRANCISCO BERNAL ALCOVER, Magistrado Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia Número 11 de los de Alicante y su Partido, ha visto los presentes Autos de Juicio Ordinario Nº 1767/2017, seguidos a instancia de la Parte Demandante: D^a. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, representada por el Procurador de los Tribunales Sr. DAVID GINER POLO, y asistida por la Letrada Sra. GUADALUPE SANCHEZ BAENA, contra la Parte Demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)**, representada por el Procurador de los Tribunales Sr. JORGE MANZANARO SALINES y asistida por el Letrado Sr. MANUEL POMARES ALFOSEA, sobre reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Admisión a trámite de la demanda.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. DAVID GINER POLO, en nombre y representación procesal acreditada de la parte demandante: D^a. XXXXXXXXXXXX, se formuló con fecha 14 de noviembre de 2017, demanda de juicio ordinario contra la parte demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)**, en reclamación de la suma inicial de **38.000,00 €**, que turnada que fue a este Juzgado, se admitió a trámite mediante Decreto de fecha 12 de enero de 2018, y se registró como Autos de Juicio Ordinario Nº 1767/2017, mandándose emplazar a la parte demandada para que en el plazo de 20 días, pudiera comparecer en Autos y contestar a la demanda formulada de contrario.

SEGUNDO.- Emplazamiento y celebración de la Audiencia previa.- Emplazada que fue la parte demandada con fecha 05-02-2018, para que contestase a la demanda en el plazo de 20 días; compareció en tiempo y forma, contestando a la demanda formulada de contrario, oponiéndose a la misma; señalándose el día 06-05-2019 para la celebración de la Audiencia Previa del Juicio Ordinario.

Al acto de la **Audiencia Previa**, comparecieron las partes, personalmente y/o por medio de sus respectivas representaciones procesales y asistencias letradas, manifestándose por las comparecidas, cuanto tuvieron por conveniente, proponiendo los medios de prueba de que intentaron valerse, siendo admitidos los declarados pertinentes de los propuestos por las partes; señalándose el día 06-06-2019 para la celebración de la vista oral del Juicio Ordinario, con citación de todas las partes y demás intervinientes.

TERCERO.- Celebración de Vista de Juicio Ordinario.- Al acto de juicio, comparecieron ambas partes personalmente y/o mediante sus respectivas representaciones procesales y asistencias letradas; alegándose por las comparecidas cuanto tuvieron por conveniente, practicándose los medios de prueba en su día admitidos con el resultado que es de ver en Autos; dándoles traslado a las partes para resumen de prueba, conclusiones e informa, lo que fue verificado oralmente por todas ellas, quedando los Autos conclusos para dictar sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo legal para dictar sentencia, dada la gran carga de trabajo que soporta este Juzgador en igual trámite.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Alegaciones de las partes.- Por la parte demandante: D^a. XXXXXXXXXXXX, se ejercita contra la parte demandada, BANCO SABADELL, S.A. (CAM), una acción de reclamación de la suma de **38.000,00 €**, alegando en síntesis que:

1.- D^a. XXXXXXXXXXX, el **20 de diciembre de 2007**, adquirió una vivienda en construcción, parcela 83, modelo Macarena, manzana 7 del Residencial TRAMPOLIN ROYAL DREAM, en ALBUDEITE, anticipando a la promotora: SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., a cuenta del precio de la misma, la suma total de 38.000 euros, desglosada como sigue:

	Fecha	Suma	Forma de pago	Número de cuenta
Entrega 1	30/04/2007	1.500	Efectivo	
Entrega 2	02/07/2007	10.000	Transferencia	2090225730200060275
Entrega 3	11/07/2007	10.000	Transferencia	2090225730200060275
Entrega 4	10/08/2007	10.000	Transferencia	2090225730200060275
Entrega 5	29/09/2007	6.400	Transferencia	2090225730200060275
Entrega 6	20/12/2007	100	Efectivo	

La cuenta abierta en la CAM, a nombre de la referida promotora, con el número 20900225740040195603, posteriormente cambió al número 20900225730200060275, al comprar el Banco Sabadell la CAM

2.- Todas las cantidades fueron ingresadas en la cuenta bancaria especificada en la cláusula quinta de cada uno de los contratos de compraventa, concretamente en la cuenta bancaria número 20900225740040195603, aperturada en la CAM y cuyo titular es SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L.

La CAM financió otras promociones de SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., siendo uno de los factores determinantes para la aprobación de tales préstamos por parte de la CAM, la posibilidad de captar a dicha promotora para la financiación de otras promociones, entre las que se incluía la de ALBUDEITE.

La CAM conocía sobradamente, o pudo y debió haber conocido con una mínima diligencia, tanto la actividad comercial de la empresa que figuraba como titular de dicha cuenta, como el origen y procedencia de los fondos que se ingresaban en la misma, entre ellos, los de los demandantes.

3.- La promotora ha incumplido su obligación de construir y entregar las viviendas en el plazo convenido los respectivos contratos, esto es, en el mes de diciembre de 2010, pues a día de hoy, carece de la oportuna licencia de obras.

La construcción y tan siquiera se ha iniciado.

La promotora fue declarada en concurso de acreedores en octubre de 2010.

Actualmente se encuentra en fase de liquidación desde el día 22 de abril de 2015, lo que determinó la resolución de todos los contratos de compraventa por disposición legal.

4.- Nos encontramos ante una compraventa de vivienda en construcción, en la que la parte demandante, ostenta la condición de consumidora.

Le es aplicable la Ley 57/1968 de 27 de julio, la Orden del Ministerio de Hacienda de 29 de noviembre de 1968, la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999 de ordenación de la edificación, el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas; y el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre.

La CAM actuó como depositaria de las sumas anticipadas por la parte demandante, resultando pues aplicable el régimen previsto en el artículo 1.2 de la Ley 57/1968, de 27 de junio.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

5.- La CAM es responsable civil de la devolución de los anticipos a cuenta del precio, entregados por los demandantes, de conformidad con lo dispuesto en la citada norma; toda vez que fue depositaria de los mismos, y además financió la construcción de numerosos residenciales de la promotora, teniendo conocimiento de la promoción que se iba a construir en ALBUDEITE.

Sea cual sea la denominación otorgada a la cuenta por el promotor y la entidad bancaria, cuando convinieron su apertura, ya fuese ordinaria o especial, resulta de aplicación el régimen de responsabilidad establecido en el artículo 1.2 de la Ley 57/68 .

6.- La CAM viene obligada a hacerle devolución a la demandante del importe total de los anticipos a cuenta efectuados, más los intereses legales devengados desde su ingreso, aunque no al tipo del 6% anual establecido en el artículo 3 de la Ley 57/68, tal y como aclaró la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de marzo de 2016.

7.- Con carácter previo la interposición de la demanda, se ha dirigido a la entidad de crédito demandada un burofax para intentar alcanzar una solución amistosa.

Y tras alegar los fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba suplicando se dicte sentencia por la que, estimando la demanda íntegramente, se condene a la demandada a pagarle a la parte demandante la suma de **38.000,00 euros**, más los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.

Subsidiariamente, y sólo para el improbable caso de que se declare que la demandada sólo debe responder de lo percibido por la promotora a través de las cuentas bancarias aperturada a su nombre en esa entidad, se condene a BANCO SABADELL, S.A. a pagar a la parte demandante, la suma de **36.400,00 euros**, cantidad que deberá ser incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.

Y todo ello, condenando a la demandada al pago de las costas procesales causadas en este procedimiento.

La parte demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)**, contestó a la demanda formulada de contrario, oponiéndose a la misma, alegando en síntesis que:

1.- Excepción procesal de Litisconsorcio Pasivo Necesario. Esta parte ha tenido conocimiento de la existencia de una póliza colectiva de afianzamiento emitida por la mercantil aseguradora BTA INSURANCE COMPANY SE (antes denominada BTA DRAUDIMAS O BTA SE), contratada por SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. para la promoción específica de viviendas en ALBUDEITE, objeto de litigio.

En este caso la responsabilidad de la entidad depositaria de cantidades entregadas a cuenta de la vivienda es solidaria respecto de la responsabilidad de la mercantil avalista BTA INSURANCE COMPANY SE.

En el caso de Autos, existen cantidades entregadas a cuenta de la vivienda que no llegaron a ingresarse en ninguna cuenta corriente de la entidad BANCO SABADELL, S.A. y de la que sería responsable la entidad avalista, en este caso BTA INSURANCE COMPANY SE, S.L.

Es por ello que, esta parte entiende que se dan los requisitos para la existencia de un Litisconsorcio Pasivo Necesario, y que la presente demanda debe interponerse también frente a la mercantil avalista BTA INSURANCE COMPANY SE.

2.- Inaplicación al presente supuesto de la Ley 57/68 de 27 de julio, por falta de acreditación de la parte actora, de haber adquirido el inmueble para destinarlo al uso propio de residencia temporal o permanente.

La demandante ni siquiera justifican ni acredita cuál era el supuesto destino que pretendía darle al inmueble adquirido.

Nada se dice en la demanda sobre el destino de dicha vivienda, omitiendo por completo la acreditación de este requisito, imprescindible para la aplicación de las garantías establecidas en la Ley 57/68.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

La Audiencia Provincial de Alicante se ha pronunciado recientemente sobre la carga de la prueba en su Sentencia 38/2018 de 7 de febrero de 2018, dictada por la Sección 6ª, en la que se indica que corresponde a la parte Demandante acreditar su condición de consumidor y el destino final de la vivienda; pues no hay que olvidar que el destino de la vivienda objeto de la compraventa, constituye presupuesto necesario de la acción ejercitada al amparo de la Ley 57/68.

Debe ser la demandante quien alegue y acredite el uso de la vivienda.

Y más aún, cuando como en este caso encontramos una cláusula de cesión en el contrato de compraventa de fecha 20 de diciembre de 2007, en la estipulación 18ª, según la cual, la compradora, podrá ceder o vender su contrato de compraventa a un tercero en cualquier momento, sin necesidad de obtener consentimiento por la hoy vendedora.

Por tanto, Dª. XXXXXXXXX, podía ceder o vender su contrato de compraventa a un tercero en cualquier momento.

Incluso, se pactó la existencia de un 10% de comisión para el vendedor sobre el total de las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda en el momento de la cesión.

Esta cláusula es un claro indicio de la intención de la demandante al comprar la vivienda.

Asimismo, cuando Dª. XXXXXXXXX firmó el contrato de compraventa, ya disponía de dos viviendas.

Tal y como consta en el contrato de compraventa, la compradora tenía su domicilio en la Calle San José número 52 de Cartagena.

Actualmente, la demandante sigue manteniendo el mismo domicilio, tal y como consta en el poder procesal aportado como documento número uno de la demanda, lo que denota, que no tenía intención alguna de mudarse a ALBUDEITE.

Además de esta vivienda, Dª. XXXXXXXXX, adquirió otra en la misma Calle San José de la ciudad de Cartagena, ubicada en el número 48, el 23 de junio de 2004. Dicha vivienda estaba gravada con dos hipotecas otorgadas en los años 2004 y 2005.

Además, también costa la concesión de una licencia provisional de actividad y obra, para ampliación de comercio menor a café bar para la vivienda en cuestión.

No ha acreditado la parte actora, para que compró una vivienda en ALBUDEITE, cuando su domicilio habitual se encuentran Cartagena, donde compró otra vivienda más para establecer en ella su negocio.

Además existe una falta de la debida diligencia de la parte compradora, quién no exigió a la promotora, la entrega simultánea del aval individual contra el pago de las cantidades a cuenta de su vivienda, y ello a pesar de que en el propio contrato de compraventa, se indica que las cantidades estaban aseguradas por una póliza de la mercantil SWISS FINANCIAL CORPORATION LTD.

En este caso, junto a la responsabilidad de la promotora, por no entregar el aval correspondiente, concurre también la actuación poco diligente de la propia demandante, que debió exigir la simultánea entrega del aval en el momento de hacer entrega de cantidades económicas.

Se ha de poner en relación el precio pactado de la vivienda, con el contexto económico y social de la época en la que se adquirió el inmueble. La demandante, firmó el contrato de compraventa el 20 de diciembre de 2007. A finales de 2007 y principios de 2008, nuestro país entró en una grave crisis económica, que provocó una brusca caída del precio de los inmuebles. Es evidente que, consecuencia de la crisis económica, la vivienda objeto de compraventa, ubicada en la localidad de ALBUDEITE, ya no podía valer 174.410 euros.

Ante la inexistencia de alegaciones sobre el destino de la vivienda, y la falta de acreditación del mismo, cabe pensar que dicho destino que la demandante pretendía dar a la vivienda, no era la del uso propio permanente o temporal de la misma.

Por lo tanto no resulta aplicable la Ley 57/1968 de 27 de julio.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

3.- Inexistencia de infracción del deber de vigilancia en la actuación de la entidad BANCO SABADELL, S.A. Verificación de la existencia de contrato de seguro.

Las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda por parte de los compradores, y estaban aseguradas por otra entidad, la mercantil aseguradora BTA INSURANCE COMPANY SE. Banco Sabadell, S.A. verificó que las entregas a cuenta estuviesen aseguradas.

En el contrato de compraventa consta en la estipulación 7ª, que la cantidad de 32.000 euros están avaladas por la mercantil aseguradora SWISS FINANCIAL CORPORATION LTD.

Consta además una póliza colectiva de afianzamiento con la mercantil BTA INSURANCE COMPANY SE.

Tras constatar la existencia de estos seguros, BANCO SABADELL, S.A. poco más pudo hacer para asegurar las cantidades ingresadas por los compradores, pues dichas cantidades ya contaban con un seguro.

El hecho de que la entidad bancaria CAM, que ni siquiera financió la promoción, no asegurase las cantidades ingresadas en la entidad, no generó ningún daño a los compradores, pues las cantidades estaban aseguradas, ya fuese por SWISS FINANCIAL CORPORATION LTD, o por BTA INSURANCE COMPANY SE.

BANCO SABADELL, S.A., es una simple entidad de crédito, que admitió ingresos a cuenta, pero en ningún momento infringió su deber de vigilancia, respecto a unos pagos que ya estaban asegurados con una póliza de afianzamiento colectiva.

BANCO SABADELL, S.A. nos tiene que responder por ninguno de los pagos realizados por la compradora.

4.- Inexistencia de infracción del deber de vigilancia por parte de la entidad Banco Sabadell, S.A. respecto de los pretendidos pagos a cuenta, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo. Falta de acreditación del ingreso de cantidades a una cuenta corriente de CAM.

La compradora acciona contra la demandada, en base a unos pretendidos pagos por importe de 38.000 euros, en virtud del artículo 1.2 de la Ley 57/68, como entidad depositaria.

En el presente caso no concurre el presupuesto fáctico para que nazca responsabilidad ex artículo 1.2 de la Ley 57/68 de 27 de julio.

En primer lugar, los pretendidos pagos de 1.500 euros y de 100 euros, realizados en efectivo metálico no generan ninguna responsabilidad para BANCO SABADELL, S.A.

Dicha cantidad nunca llegó a ingresarse en una cuenta corriente de la entidad CAM.

En segundo lugar, respecto a los tres pretendidos pagos de 10.000 euros cada uno de ellos, y un pago de 6.400 euros, realizados mediante transferencia, en realidad se realizaron mediante abonos en cuenta, no transferencias.

En los justificantes de abono, no consta un concepto claro que evidencie que nos encontramos ante pagos a cuenta de una vivienda.

En el abono realizado el 2 de julio de 2007 por 10.000 euros, como concepto solo consta "M JOSE HID", y en el justificante de abono de fecha 28 de septiembre de 2007 de la cantidad de 6.400 euros, sólo consta el concepto de "XXXXXX".

La falta de consignación de datos en los ingresos, imposibilita que la demandada, que ni avaló ni financió la promoción, pudiera saber que se trataba de un pago a cuenta del precio de una vivienda.

Por lo tanto la demandada no ha infringido el deber de vigilancia.

5.- Dies a quo de los intereses. La demandada solicitó el pago de los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Esta parte entiende, que los intereses en su caso reclamables, son los devengados desde la fecha de reclamación judicial.

A mayor abundamiento, existe un retraso desleal en el ejercicio de la acción; puesto que la demandante ha decidido esperar más de seis años para ejercerlas contra la Demandada, incrementando notablemente el importe de los intereses ahora reclamados a BANCO SABADELL, S.A.

Y tras alegar los fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba suplicando se dicte sentencia por la que se desestime la demanda, absolviendo a la parte demandada de las pretensiones de la actora, con expresa condena de ésta, al pago de las costas procesales causadas en este procedimiento.

SEGUNDO.- Premisas de hecho declaradas probadas.- De la prueba documental aportada y obrante en Autos, y demás practicada en el acto de juicio, valorada en su conjunto según las reglas de la sana crítica, se estiman suficientemente acreditadas las siguientes premisas de hecho:

I.- D^a. XXXXXXXXXXXX, mediante contrato privado de compraventa de vivienda de fecha 20 de diciembre de 2007, adquirió una vivienda en construcción, ubicada en la parcela 83, modelo Macarena, manzana 7, Fase 1 de la Urbanización TRAMPOLIN ROYAL DREAM, de la localidad de ALBUDEITE (Murcia), por precio de 163.000,00 euros más IVA, pagaderos del siguiente modo: - 30-04-2007: 1.500 €; - 02-07-2007: 10.000 €; - 11-07-2007: 10.000 €; - 10-08-2007: 10.000 €, - 28-09-2007: 6.400 €; y - 20-12-2007: 100 €. El resto: 125.000 euros, más el 7% de IVA a la entrega de llaves.

En la Estipulación 7^a se hacía constar que la cantidad de 32.000,00 euros entregada por D^a. XXXXXX, estaba garantizada por una Póliza de Afianzamiento colectivo suscrita con SWISS FINANCIAL CORPORATION LTD

En la Estipulación 9^a se hacía constar que la entrega de la vivienda se produciría en el plazo de 36 meses.

(Tal y como se acredita con el Bloque documental N^o 1 de la demanda)

II.- D^a. XXXXXXXXXXX hizo pagos anticipando a la promotora: SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., a cuenta del precio de la misma, por un importe total de 38.000 euros, desglosados como sigue:

	Fecha	Suma	Forma de pago y Datos indicados	Doc. N ^o	Número de cuenta
Entrega 1	30/04/2007	1.500	En Efectivo directamente a la Promotora.	2-3	
Entrega 2	02/07/2007	10.000	Abono en cuenta, consignado como datos: XXXXXXXX. XXXXXXXX 83. Royal. <u>Concepto: XXXXXXX.</u>	2-3	2090225730200060275
Entrega 3	11/07/2007	10.000	Abono en cuenta, consignado como datos: XXXXXXXX. XX Parcela 83. Royal. <u>Concepto: XXXXXXX.</u>	2-3	2090225730200060275
Entrega 4	10/08/2007	10.000	Abono en cuenta, consignado como datos: XXXXXXX. XXX Parcela 83. Royal. <u>Concepto: XXXX.</u>	2-3	2090225730200060275
Entrega 5	29/09/2007	6.400	Abono en cuenta, consignado como datos: MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO. Hidalgo Parcela 83. Royal. Concepto: MJ HIDALGO	2-3	2090225730200060275
Entrega 6	20/12/2007	100	Efectivo directamente a la Promotora		

La cuenta abierta en la CAM, a nombre de la referida promotora, con el número 20900225740040195603, posteriormente cambió al número 20900225730200060275, al comprar el BANCO SABADELL, S.A. la CAM. (Hecho no controvertido y que resulta acreditado además con los Documentos N^o 2-4 y N^o 3 y 4 de la demanda)



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

En dicha cuenta bancaria, aparecen en esas mismas fechas, asimismo, ingresos por abonos y/o transferencias, de varias personas físicas: FRANZISKA BLUNCK, NATIVIDAD SANCHEZ, ISMAEL MURCIA GUERRA, JUAN CARLOS ESCRIBANO, OSCAR TABERNERO, EPIFANIO FONSECA, VALLEJO VALLES ALB, CARLOS LOPES DELGADO, ANN HOLLAND, JESUS GONZALEZ GARCIA, VERONICA TEJON FER, MODESTO RUIZ DIAZ, JOSE FRANCISCO LOZANO FERN, GOMEZ GALLEGO EDGAR, JOSE ANTONIO DELGADO, SUSANA QUIÑONES BAUT, SERGE FRANCOISE DENIS, LAURA GRISTINA GARRO, ANTONIO MARTIN MORENO, EPIFANIO FONSECA, OSCAR GARCIA DIAZ, MEESTER SOFIE, RENDI YE, MIGUEL ANGEL LEAL, JUAN BLANCO MACIA, ANA MARIA JIMENEZ, etc.; repitiéndose periódicamente el nombre de estos ordenantes de los abonos y transferencias; lo que unido al hecho de que muchos de esos ingresos se hicieron mediante ABONOS por ventanilla -«[como es el caso de la actora]», siendo los propios empleados (Cajeros) de la CAM, quienes les tenían que tomar los “datos y el concepto” a los ordenantes de los mismos, que aparecen reflejados en los recibos o justificantes de ingresos (Véase el Bloque Documental Nº 2 de la demanda), **NO cabe ninguna duda de que la CAM era plenamente consciente y conocedora**, a través de sus empleados, **de que dichos ingresos lo eran como ANTICIPOS A CUENTA del PRECIO DE COMPRA de viviendas**; y más aún si cabe, si tenemos en cuenta que, CAM era conocedora de que SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. se dedicaba a la promoción y venta de viviendas, habiendo llegado a financiar alguna de sus promociones (Tal y como resulta de los Documentos Nº 2, 3, 4, 5 y 6 de la demanda), y teniendo en su poder una póliza colectiva de fianzamiento suscrita por SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. con BTA DRAUDIMAS, en la que se describe el riesgo amparado por el seguro, como: 159 viviendas unifamiliares aisladas sitas en la carretera de La Mula s/n de la localidad de ALBUDEITE (Murcia), tal y como se acredita con los documentos número 1 y 2 de la contestación a la demanda.

A mayor abundamiento, la propia demandada reconoce implícitamente este extremo, en su contestación a la demanda, al decir que: **“BANCO SABADELL, S.A. verificó que las entregas a cuenta estuviesen aseguradas.”**, lo que solo tiene sentido o razón de ser, si CAM (BANCO SABADELL, S.A.), conocía que dichas entregas lo eran en concepto de anticipos a cuenta del precio de compra de viviendas; reconociendo implícitamente que conocían la existencia de los contratos de compraventa, en donde pudieron verificar que 32.000,00 euros entregados por la actora, estaban avalados por SWISS FINANCIAL CORPORATION LTD, añadiendo que, conocían la existencia de una Póliza Colectiva de Afianzamiento suscrita con BTA INSURANCES COMPANY SE.

Evidentemente, BANCO SABADELL, S.A., está reconociendo que era plenamente conocedora de su condición de DEPOSITARIA a los efectos del artículo 1º.2ª de la Ley 57/1968 de 27 de julio, de los anticipos a cuenta del precio de compra de viviendas promovidas en la Urbanización TRAMPOLIN ROYAL DREAM, de la localidad de ALBUDEITE (Murcia), por su cliente: SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., y por ende de la responsabilidad que le incumbía en base a dicho precepto, en el sentido de tener que aperturar una cuenta especial donde depositarse dichos anticipos, y de vigilar que, únicamente pudiese disponer la citada promotora, de dichas sumas depositadas, para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas de dicha promoción; nada de lo cual hizo.

La **STS del 21 de mayo de 2019** (ROJ: STS 1629/2019 - ECLI:ES:TS:2019:1629), en un caso idéntico al que nos ocupa, de la misma promotora SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., y de la misma promoción: TRAMPOLIN ROYAL DREAM, de la localidad de ALBUDEITE (Murcia), atribuye responsabilidad civil a BANCO SABADELL, S.A., como depositario, ex. artículo 1º-2ª de la Ley 57/1968, y le condenar a pagar a los compradores la cantidad ingresada por estos, como anticipos a cuenta del precio, en la cuenta bancaria de SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. abierta en CAM (BANCO SABADELL, S.A.), más sus intereses legales desde la fecha de cada uno de los ingresos que acabaron sumando dicha cantidad hasta el efectivo pago de esta por la demandada.

III.- La vivienda objeto de compraventa nunca llegó a construirse, ni por ende a entregarse por la promotora vendedora: SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. a la compradora Dª. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO; siendo declarada la promotora vendedora SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., en situación de Concurso de Acreedores mediante Auto de fecha 3 de enero de enero de 2011, dictado por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Murcia, en los Autos de Concurso Ordinario Nº 95/2010, que



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

actualmente se encuentra en fase de apertura de liquidación por **Auto de fecha 22 de abril de 2015.** (Documento Nº 9 de la demanda).

En consecuencia quedaron resueltos y extinguidos ex. lege, el citado contrato de compraventa, convirtiéndose la obligación de entrega de la vivienda, en la devolución de las sumas entregadas a cuenta del precio de la misma, por la compradora.

En dicho procedimiento concursal, le ha sido reconocido a D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO, un crédito ordinario por importe de: 38.001,00 euros, que resulta de la contabilidad de la propia deudora concursada. (Documento Nº 2-5 de la demanda).

D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO no ha recibido ni la vivienda objeto de contrato, ni la devolución de los anticipos a cuenta del precio de compra de la misma.

IV.- Sobre el destino de la vivienda adquirida: La prueba sobre las intenciones de las personas, resulta extremadamente difícil y compleja, puesto que las intenciones se mueven en el fuero interno de las mismas, y no siempre afloran de manera clara y rotunda, manifestada en hechos y actos apreciables, de los que se pueda colegir, sin ningún género de dudas, aquellas intenciones.

De la prueba practicada sobre el destino de la vivienda adquirida, por parte de la actora resulta que:

1.- D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO, era propietaria en la fecha de suscripción del contrato de compraventa que nos ocupa, del 100% del pleno dominio de una vivienda de planta baja y alta sita en la Calle San José número 46 de Cartagena que adquirió mediante escritura pública otorgada el día 23 de junio de 2004, y sobre la que pesaban dos hipotecas para responder de un principal total de 127.400 euros. (Documento número cuatro de la contestación a la demanda).

Se trata de una edificación fuera de ordenación, respecto de la cual, su propietaria solicitó la concesión de una licencia provisional de actividad y obra, para ampliación de actividad de comercio menor a café bar en mayo de 2015.

2.- A D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO, No le consta la titularidad de ningún otro inmueble.

3.- De las declaraciones del IRPF acompañadas y obrantes en Autos resulta que, D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO:

- No se dispone de las declaraciones del IRPF correspondientes a los **ejercicios 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011**, por tratarse de ejercicios prescritos tal y como consta en el escrito de la AEAT acompañado por la actora, mediante su escrito fechado el día 28 de mayo de 2019.

Asimismo, según resulta del Informe de vida laboral de la actora, obrante en Autos, estuvo trabajando para GEPCON, SLNE, desde el **12-04-2007** hasta el **11-09-2007**. (5 meses)

Desde el **20-02-2008** hasta el **25-08-2008**, estuvo cobrando una **prestación por desempleo**.

Desde el **04-11-2008** hasta el **10-05-2011**, estuvo cobrando un **subsidio de desempleo**.

- **En el ejercicio 2012**, tenía esa misma vivienda y ninguna otra. Se dedicó al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: Grupo 647.2. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en régimen de autoservicio o mixto en establecimientos cuya sala de ventas tenga una superficie inferior a 120 metros cuadrados (Bar Cafetería). No le constan rentas inmobiliarias, ni incrementos ni disminuciones patrimoniales de ningún tipo, y menos aún derivadas de la venta de inmuebles.

- **En el ejercicio 2013**, tenía esa misma vivienda y ninguna otra. Se dedicó al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: Grupo 647.2. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en régimen de autoservicio o mixto en establecimientos cuya sala de ventas tenga una superficie inferior a 120 metros cuadrados (Bar Cafetería). No le constan rentas inmobiliarias, ni incrementos ni disminuciones patrimoniales de ningún tipo, y menos aún derivadas de la venta de inmuebles.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

- **En el ejercicio 2014**, tenía esa misma vivienda y ninguna otra. Se dedicó al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: Grupo 647.2. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en régimen de autoservicio o mixto en establecimientos cuya sala de ventas tenga una superficie inferior a 120 metros cuadrados; y, al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: 861.2. Alquiler de locales industriales y otros alquileres n.c.o.p.; sin ingresos íntegros de clase alguna y con gastos deducibles por importe de -1468,40 euros, lo que sugiere que durante parte del año, continúa ejerciendo la actividad económica de comercio al por menor de productos alimenticios (Bar Cafetería); y el resto del año, pondría en arriendo el local donde venía ejerciendo su actividad económica. No le constan rentas inmobiliarias, ni incrementos ni disminuciones patrimoniales de ningún tipo, y menos aún derivadas de la venta de inmuebles.

- **En el ejercicio 2015**, tenía esa misma vivienda y ninguna otra. Se dedicó al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: 677.9. Otros servicios de alimentación propios de la restauración (Bar Cafetería). No le constan rentas inmobiliarias, ni incrementos ni disminuciones patrimoniales de ningún tipo, y menos aún derivadas de la venta de inmuebles. Asimismo también obtuvo rendimientos de trabajo personal por cuenta ajena.

- **En el ejercicio 2016**, tenía esa misma vivienda y ninguna otra. Se dedicó al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: 677.9. Otros servicios de alimentación propios de la restauración (Bar Cafetería). No le constan rentas inmobiliarias, ni incrementos ni disminuciones patrimoniales de ningún tipo, y menos aún derivadas de la venta de inmuebles. Asimismo también obtuvo rendimientos de trabajo personal por cuenta ajena.

- **En el ejercicio 2017**, tenía esa misma vivienda y ninguna otra. Se dedicó al ejercicio de la actividad económica amparada por el epígrafe del IAE: 677.9. Otros servicios de alimentación propios de la restauración (Bar Cafetería). No le constan rentas inmobiliarias, ni incrementos ni disminuciones patrimoniales de ningún tipo, y menos aún derivadas de la venta de inmuebles. Asimismo también obtuvo rendimientos de trabajo personal por cuenta ajena.

4.- D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO nació el día 25 de junio de 1983 en Murcia. Tenía por lo tanto, **24 años**, a la fecha de suscripción del contrato de compraventa de vivienda que nos ocupa. A dicha fecha, contaba con un hijo menor de edad, nacido el día 31 de agosto de 2001, y una hija menor de edad nacida el día 11 de octubre de 2007. Posteriormente tendría otros hijos, nacidos el día 1 de octubre de 2015 y el día 3 de septiembre de 2017, contrayendo matrimonio con fecha 19 de febrero de 2016.

5.- D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO trabajó en fechas anteriores a la compraventa que nos ocupa en:

- GEPCON SLNE, empresa constituida el día 26 de enero de 2006, dedicada la construcción de edificios residenciales, y hoy en día extinguida. Trabajó en ella desde el 12-04-2007 hasta el 11-09-2007. **153 días**.

- ROJO y AMARILLO, S.L., constituida el día 11 de noviembre de 2003, y que tenía por objeto la compraventa e intermediación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, la promoción y construcción sobre las mismas de toda clase de edificaciones, su rehabilitación, venta o arrendamiento no financiero. Trabajó en ella desde el 05-06-2006 al 31-10-2006. **149 días**.

- POLARIS DESARROLLOS, S.L., empresa constituida el día 12 de mayo de 2003, dedicada a la promoción, construcción, compraventa y arrendamientos de terrenos rústicos o urbanos, viviendas de protección oficial y libres, locales de negocio, edificaciones industriales, comerciales, públicas y privadas; actualmente en liquidación. Trabajó en ella del 14-10-2004 al 31-05-2006 (**595 días**)

6.- El padre de su segunda hija **D. ANTONIO SIMON FERNANDEZ**, con el que no llegó a convivir, trabajó como asalariado para la empresa ROJO y AMARILLO MEDITERRANEA, S.L., constituida el día 11 de noviembre de 2003, y que tenía por objeto la compraventa e intermediación de toda clase de fincas rústicas y urbanas, la promoción y construcción sobre las mismas de toda clase de edificaciones, su rehabilitación, venta o arrendamiento no financiero.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

El padre de su segunda hija **D. ANTONIO SIMON FERNANDEZ**, con el que no llegó a convivir, también se dedicó al comercial por menor de ferretería, pintura y vidrio en establecimientos especializados.

7.- D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO ha manifestado en síntesis que, la vivienda que nos ocupa fue adquirida para ser destinada a domicilio y residencia permanente de ella y de sus dos hijos menores de edad, en aquel entonces; por estar situada a unos 10 Km de la Capital: MURCIA, donde la actora esperaba rehacer su vida, encontrar trabajo para ella en Murcia, -«dado que estimaba que en dicha capital tendría más oportunidades para ello»-, y mejores colegios para sus dos hijos pequeños.

D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO ha manifestado que, dicha compra, iba a financiarla en parte, y hasta donde pudiera, con la venta de su vivienda en Cartagena, la cual dice llegó a poner a la venta, hasta que comprobó que la vivienda adquirida que nos ocupa, no le iba a ser entregada nunca, viendo frustradas sus expectativas de adquisición.

8.- La vivienda objeto de compraventa que nos ocupa fue adquirida con fecha **20 de diciembre de 2007**, por un precio de 163.000 euros más IVA, en total **174.410 euros**, más los correspondientes gastos de Registro de la Propiedad, Notaría, Financieros y demás, que en el caso de llegar a consumarse la compraventa, se producirían.

Si la finalidad de dicha compra, hubiese sido inversora y/o meramente especulativa, la decisión tomada por la actora, **no hubiese podido ser más errónea**; puesto que en diciembre de 2007, como consecuencia de la conocida mediáticamente "burbuja inmobiliaria", las viviendas en construcción, alcanzaron en esa fecha su mayor precio de compra; al tiempo que se venía produciendo una fuerte desaceleración de la demanda, con la consiguiente pérdida de valor de las mismas; lo que condujo a principios de 2008 al estallido de dicha burbuja inmobiliaria.

Más aún si cabe errónea, hubiese sido dicha decisión, teniendo cuenta que la obra ni siquiera se había iniciado, la vivienda como tal no existía, y se había pactado un plazo de construcción, finalización y entrega de 36 meses.

El hecho de que se hubiese pactado en la cláusula 18^a del contrato de compraventa que nos ocupa, la posibilidad de que la compradora pudiese ceder o vender su contrato de compraventa a un tercero, en cualquier momento, no consta acreditado fuese una cláusula solicitada y negociada individualmente por la compradora hoy actora; sino más bien una condición general de contratación predispuesta, en un contrato de compraventa estereotipado, confeccionado por la propia promotora vendedora.

9.- No ha quedado acreditado, más allá de toda duda razonable ex artículo 217.1 de la LEC, que D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO, tuviese en aquel momento, ni ahora, un perfil inversor, ni experiencia en el tráfico económico inmobiliario, que sugiera que, la compraventa del inmueble que nos ocupa, la hizo con fines especulativos, y por lo tanto, distintos para servir de domicilio o residencia temporal o permanente, de ella y de sus hijos menores, como ella misma afirma.

Todo ello resulta acreditado además con el Interrogatorio de la demandante: **D^a. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO**, quién ha manifestado en síntesis que:

"Una amiga se enteró de la promoción, y pasé por una inmobiliaria donde tenían información. Luego me acerqué a ver la promoción. Esa amiga no adquirió. En esa época, me planteé buscar una vivienda. En 2000 había adquirido una vivienda, la compré, era de segunda mano. Saqué un préstamo para pagar esa vivienda del año 2000. Era un préstamo hipotecario. En 2006 me enteré de esta promoción. Yo vivo en Cartagena. La promoción era en ALBUDEITE. Me planteé ir a vivir a Murcia por el tema del trabajo, porque había más posibilidad que en Cartagena. Tenía un hijo, estaba embarazada de mi segunda hija. Me planteé ese cambio. No recuerdo cuánto tiempo pasó desde que me enteré de la existencia de la promoción, hasta que di la reserva. Era consciente de que hasta que no pasasen 3 años, no íbamos a vivir allí. Yo vivía en Cartagena. No tenía pareja en esa época. En 2007 nació mi segunda hija. No conviví con el padre de mi hija. La inmobiliaria estaba en la Calle Reina Victoria de Cartagena. Allí no hice nada. Vi solo carteles. Allí tenían un televisor donde presentaban imágenes de esa promoción. Luego fui al sitio. Estaba informándome de qué es lo que



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

había. No recuerdo qué me contó mi amiga. Estaba bien de precio. Tenía terreno. Tenía piscina. Mi amiga no trabajaba en esa promoción. La mercantil GEPCON se dedicaba a reformas. No tenía vinculación con la empresa TRAMPOLIN. No la conocía. De las oficinas de TRAMPOLÍN, sí que salí con fotos. Me informaron sobre cómo iban a hacerlo, las calidades de las casas. Tenía un proyecto de tener una casa grande con mis hijos a 10 minutos de Murcia. No conocía a nadie de la promotora. Ningún contacto me puso en relación con ellas. No conocía a nadie que trabajase allí. He trabajado en POLARIS. Tengo un grado de administrativa. He trabajado en una empresa de informática, y luego en una empresa de la construcción. Fui sola. No estaba asesorada por nadie. Había un calendario de pagos. Fechas donde se iba a hacer la estructura, etc., cuándo se tenía que pagar. Di una cantidad para reservar la parcela que yo quería quedarme. Pagué en efectivo. Fue una pequeña cantidad. Luego se hizo todo por el Banco. Cuando firmé, había una empresa que avalaba, creo que era SWISSE, que era extranjera. Me dijeron que estábamos seguros. No me entregaron ningún aval. No recuerdo que me exhibieran ninguna póliza. No me explicaron la diferencia entre el importe avalado y lo que tenía que abonar. Leí el contrato. No lo he vuelto a leer. No sé si me dieron una explicación que me convenciera. Exhibido el Documento 2-1 de la demanda, manifiesta que: Esto será el contrato. Esta mi firma. En la cláusula 7ª figura el aval. No me di cuenta de la diferencia de importes. No hablé con JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ. Hablé con un comercial. Fui más de una vez allí, pero no sé cuándo firmé el documento. El primer día no. No siempre hablaba con la misma persona. Por teléfono sí. Pensaba vender mi casa, para poder pagar esta otra. Tenía ese tiempo para poder vender mi casa. La puse en venta. Si salía una venta, no podía venderla. Me iría a casa de mi madre, o ya vería como lo hacía. La puse a la venta en varias inmobiliarias. Cuando salió el escándalo, la quité de la venta. La casa no sé cuándo la puse a la venta. La puse después. Necesitaba vender mi casa para pagar el resto del precio. Para pagar los anticipos pedí un préstamo personal. Ahora tengo una cafetería. Soy autónoma. Antes fui autónoma, quise probar en el sector de la construcción, pero no salió. Me hice autónoma para llevar reformas. Estuve medio año. Hice una reparación de una vivienda en La Manga. En inmobiliaria no he trabajado nunca. En construcción sí. Me enteré por la prensa que las viviendas no se iban a construir. Me informé sobre lo que pasaba. Pensé que era cosa de papeleo con el Ayuntamiento. No recuerdo cuánto tiempo pasó. Puede que me haya tuviese un año o más. Intenté ponerme en contacto con el comercial. No me cogen el teléfono. Me costó trabajo ponerme en contacto con ellos. Alguna vez me pasé para ver el avance de la obra. Se veía máquinas trabajando. Luego dejó de haber movimiento. No llegó a haber estructura. Te iban explicando porque se producían los retrasos. A mí me convencían. Habían hecho movimientos de tierra. No reclamé nunca por escrito. Cuando llegó el plazo de entrega ya se sabía que no se hacían las viviendas. Quité mi casa de la venta. No llegué a tener ninguna oferta de compra de mi vivienda. No sé cuánto tiempo tuve mi casa a la venta. Con el disgusto me planteé sobrevivir. No me he comprado otra casa. Sigo viviendo en la misma casa. ANTONIO SIMÓN es el padre de mi segunda hija. ANTONIO SIMÓN se dedicaba a la construcción. Nos conocimos en la misma empresa. Era asalariado de ROJO y AMARILLO. En esa empresa trabajé yo también. No sé si él conocía a alguien en TRAMPOLÍN. Mis tareas en estas empresas era la documentación, recogerla, recursos humanos, y entregar las facturas, cerrar las certificaciones para entregarlas en producción. Nunca me he dedicado a intermediar en la compra de inmuebles. Yo, trabaja en la obra civil, aceras, arquetas. Para las entregas a cuenta, tuve que sacar un préstamo personal de unos 15.000 euros. El resto de mis ahorros, y ayuda de familiares. La idea era vender mi casa de Cartagena y hacer las cuentas. La finalidad de adquirir la casa era para vivir con mis hijos. En el contrato hay un número de cuenta donde hacer los ingresos. Era en la CAM. Cuando compré la vivienda estaba trabajando en GEPCON, en Cartagena. Después me quedé parada. ALBUDEITE estaba a media hora de Cartagena. Está más cerca de Murcia, a 10 minutos. Sabía que no me iban a renovar en mi trabajo. Pensaba encontrar trabajo en Murcia porque allí hay más trabajo. Era una parcela grande, donde podía tener piscina, donde podía estar con mis hijos, con Colegios en Murcia para mis hijos, y mejores posibilidades de trabajo.”

De todo ello cabe presumir judicialmente que, la finalidad o destino de la citada vivienda, lo fue para servir de domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, de la compradora y de sus dos hijos, por lo que el motivo de oposición invocado por la demandada, consistente en la inaplicación de la Ley 57/1968 de 27 de julio,



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

por no reunir la actora, la condición de consumidora y/o por no acreditarse que la adquisición de la vivienda fuese para destinarlas al uso de residencia temporal y permanente, debe ser desestimado.

Lo que justifica la protección que confiere de la Ley 57/68, tal y como afirma la STS 360/2016, de 1 de junio, es que se dé la doble condición de ser el adquirente consumidor y adquirirla para un fin que no exclusivamente especulativo.

Y en el presente caso, NO consta acreditado por la demandada ex. artículo 217-3 de la LEC, más allá de toda duda razonable ex. artículo 217-1 de la LEC, que NO se den ambas condiciones en la demandante; NO existiendo prueba suficiente para deducir que la adquisición de la vivienda que nos ocupa, por la demandante, fuera con finalidad especulativa, entendida ésta como excluyente de la finalidad residencial, de cualquiera clase, puesto que NO se aporta ningún dato que permita objetivar ningún género de dudas que la vivienda se adquiría con la intención exclusivamente o para su reventa o para el alquiler.

La carga de la prueba de que el inmueble ha sido comprado con una finalidad especuladora o con un fin distinto a destinarlo a vivienda, recae sobre la parte demandada, que alega dicho hecho impeditivo, conforme dispone el artículo 217.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dada la extraordinaria dificultad que, normalmente, supondrá para el comprador acreditar que el destino de la compra de la vivienda es establecer en ella su domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancia. (Véase las Sentencias de la AP de Alicante, Sección 5ª de 19 de mayo de 2017 y de 12 de enero de 2018; la SAP de Alicante, Sección 8ª del 20 de febrero de 2018, y la SAP de Alicante, Sección 4ª del 26 de septiembre de 2018)

TERCERO.- Fondo del asunto.- El artículo Primero de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, vigente desde el 29-07-1968 hasta el 01-01-2016, establece que: 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: 1ª.- 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. 2ª.- Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y 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.

De las anteriores premisas de hecho declaradas probadas, se evidencia la **viabilidad de la acción ejercitada por la actora**, toda vez que ha quedado acreditado en síntesis que, Dª. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO, como consumidora y usuaria, compró una vivienda en la URBANIZACIÓN TRAMPOLIN ROYAL DREAM, a la promotora vendedora: SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., con la finalidad de servir de domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, de ella y de sus dos hijos menores de edad, haciendo entregas a cuenta del precio de compra de dicha vivienda, durante la construcción de la misma, por un importe total de: 38.000,00 euros, de los cuales tan solo: 36.400,00 euros, los ingresó en la cuenta bancaria de la promotora vendedora SOLERA EL TRAMPOLIN, S.A., abierta en la CAM (Hoy BANCO DE SABADELL, S.A.), indicando expresamente en todos los abonos que hizo por ventanilla como concepto: **HIDALGO PARCELA 83. ROYAL. CONCEPTO: MJ HIDALGO**, siendo plenamente conocedora la CAM de que los ingresos que se venían realizando periódicamente en esa cuenta, por la actora, y muchísimas otras personas físicas, lo eran como anticipos a cuenta del precio de compra de viviendas en dicha promoción de su cliente la promotora



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

vendedora: SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., no asegurándose de que, además de la existencia de una póliza colectiva de fianzamiento de dichas cantidades, se abriera una cuenta especial donde depositarse las mismas, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes a la citada promotora, y de las que únicamente esta, pudiera disponer, para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas; lo que motivó que la citada promotora vendedora, hiciera disposición de dichas sumas, sin destinarlas a la construcción de la vivienda que nos ocupa, que finalmente no fue construida ni entregada a la demandante, quien no ha recibido ni la vivienda objeto de compraventa, ni la devolución de las sumas entregadas como anticipos a cuenta del precio de compra de la misma, y menos aún si cabe, si tenemos en cuenta que la citada promotora vendedora, ha sido declarada en situación de concurso de acreedores, el cual se encuentra en fase de liquidación, donde la actora tiene reconocido un crédito ordinario, que difícilmente podrá ver satisfecho en el marco de dicho procedimiento concursal; por lo que, BANCO SABADELL, S.A. resulta civilmente responsable ex. artículo 1º-2º de la Ley 57/1968, de 27 de julio, como depositario de dichas sumas, de su devolución a la actora, **debiendo estimarse íntegramente la demanda**, y condenar a BANCO DE SABADELL, S.A. a que le haga pago a la actora Dª. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO de la suma de: 36.400,00 Euros que, como anticipos a cuenta del precio de compra de la vivienda que nos ocupa, fueron efectivamente depositados en una cuenta bancaria abierta por la promotora vendedora, en la CAM, más los intereses legales del dinero devengados por dicha suma, desde las fechas de pago de las distintas entregas a cuenta que la integran, hasta la fecha de la presente resolución; y los intereses legales por mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, devengados desde la fecha de la presente resolución hasta la fecha en que se efectúe íntegramente por la parte demandada el pago de lo adeudado.

Y todo ello, sin que pueda merecer favorable acogida, ninguno de los otros **Motivos de Oposición** a todo ello, invocados de forma genérica por la demandada:

Y así.-

A).- En cuanto a la Falta de responsabilidad de BANCO SABADELL, S.A. (CAM) por inexistencia de contrato de aval individual a favor de la compradora.

Dicho motivo de oposición debe ser íntegramente desestimado a la vista de la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo que establece 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.”**

Véase: Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo Nº 322/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015; cuya doctrina jurisprudencial ha sido reiterada, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de octubre de 2016 y la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de diciembre de 2016; a la que se remite expresamente los Autos del Tribunal Supremo de fecha: 17 de febrero de 2016, 1 de febrero de 2017, 22 de noviembre de 2017, **30 de mayo de 2018, 6 de junio de 2018**, entre otros, inadmitiendo recursos de casación varios, por desconocer la jurisprudencia sentada por la citada STS (Pleno) de 23-09-2015.

En el presente caso, la responsabilidad civil de la demandada, resulta solidaria con la de la promotora vendedora y la aseguradora de esta última, por ser la actora depositaria de los anticipos a cuenta del precio de compra de la vivienda que nos ocupa, sin perjuicio del derecho de la demandada a repetir contra dicha promotora vendedora y aseguradora, ex. artículos 1.145 y 1.158 del Código Civil.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

B).- En cuanto a la Falta de responsabilidad ex. artículo 1º.2ª de la Ley 57/1968 de BANCO SABADELL, S.A. (CAM) por falta de acreditación del ingreso de cantidades por la demandante en una cuenta de SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. abierta en la BANCO SABADELL, S.A. (CAM), y sobre la que BANCO SABADELL, S.A. (CAM) dice no tiene capacidad de control.

Dicho motivo de oposición debe ser íntegramente desestimado, toda vez que, ha quedado acreditado documentalmente que, cuanto menos 36.400,00 euros que, con carácter subsidiario, se reclaman por la actora en el suplico de su demanda, fueron abonados en varios ingresos, con indicación clara en todos ellos, de que lo eran en concepto de: **HIDALGO PARCELA 83. ROYAL. CONCEPTO: MJ HIDALGO**, en una cuenta bancaria de SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. abierta en CAM, siendo plenamente conocedora CAM del origen y el destino o finalidad de dichos ingresos, y por ende, teniendo el deber y la oportunidad de controlar y fiscalizar los mismos, asegurándose que solo se podía disponer de ellas, para atender la construcción de las viviendas:

La citada **STS de 29 de junio de 2016**, establece que:

“(…) la jurisprudencia no admite, por regla general, que recaigan sobre el comprador las consecuencias del incumplimiento por el promotor de sus propias obligaciones, como tampoco las derivadas de los incumplimientos imputables a las entidades bancarias en que el promotor tenga abiertas cuentas en las que los compradores ingresen cantidades anticipadas.

(…)

Es más, a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre, el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 se ha interpretado fijando la siguiente doctrina: **«En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad»**, doctrina que se reitera en las sentencias 142/2016, de 9 de marzo, y 174/2016, de 17 de marzo, de modo que **el banco que admita ingresos a cuenta de la compraventa de viviendas en una cuenta del promotor responderá frente a los compradores incluso aunque no sea avalista ni tenga abierta una cuenta especial al promotor.**

A mayor abundamiento, la **STS del 21 de mayo de 2019** (ROJ: STS 1629/2019 - ECLI:ES:TS:2019:1629), en un caso idéntico al que nos ocupa, de la misma promotora SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L., y de la misma promoción: TRAMPOLIN ROYAL DREAM, de la localidad de ALBUDEITE (Murcia), atribuye responsabilidad civil a BANCO SABADELL, S.A., como depositario, ex. artículo 1º-2ª de la Ley 57/1968, y le condena a pagar a los compradores la cantidad ingresada por estos, como anticipos a cuenta del precio, en la cuenta bancaria de SOLERA EL TRAMPOLIN, S.L. abierta en CAM (BANCO SABADELL, S.A.), más sus intereses legales desde la fecha de cada uno de los ingresos que acabaron sumando dicha cantidad hasta el efectivo pago de esta por la demandada

C).- En cuanto a la falta de diligencia de la actora por no solicitar aval individual.

Dicho motivo de oposición debe ser íntegramente desestimado, al carecer de consistencia esta alegación, porque pretende trasladar a la compradora el incumplimiento de una obligación que incumbe al promotor ex. artículos 1 y 2 de la Ley 57/1968, de 27 de julio; y ex. artículo 12.1.b de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana que incluye dentro de la información de la oferta de la venta de viviendas en primera transmisión la relativa a garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

En consecuencia, el incumplimiento del promotor al no informar al comprador cuáles eran las entidades que garantizaban la devolución de las cantidades anticipadas no puede perjudicar al comprador que siempre confió en la constitución de las referidas garantías en virtud del carácter imperativo de la Ley 57/1968 que reconoce el carácter irrenunciable de los derechos reconocidos a los compradores.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Las **SSTS de 23 de septiembre de 2015 y 24 de octubre de 2016**, establecen que:

“Es posible entender directamente cubierto el riesgo, sin que antes se haya emitido un aval, 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”.

(Véase igualmente al respecto: Sentencia de la AP de Alicante, Sección 8ª de fecha 26 de abril de 2018.)

D).- En cuanto a la inaplicación de la Ley 57/1968 de 27 de julio, por no reunir la actora, la condición de consumidor y/o por no acreditarse que la adquisición de la vivienda fuese para destinarlas al uso de residencia temporal y permanente:

Dicho motivo de oposición debe ser igualmente desestimado, por lo indicado ut supra, a cuyo contenido me remito a fin de evitar reiteraciones innecesarias; añadiendo que la compra de la vivienda por la actora, no consta acreditado en modo alguno, se hiciese en el marco o que ejercicio de una actividad profesional o empresarial.

E).- En cuanto a la Excepción de Litisconsorcio Pasivo Necesario; debe ser íntegramente desestimada, toda vez que, tal y como afirma la propia demandada, nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad civil solidaria, que excluye cualquier posibilidad de Litisconsorcio Pasivo Necesario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.144 del Código Civil.

F).- En cuanto a que, el reintegro de los intereses por los anticipos a cuenta, solo procederían a lo sumo, desde las fechas de reclamación extrajudicial o judicial; tampoco puede merecer favorable acogida, toda vez que, los mismos proceden desde la fecha de cada uno de los pagos efectuados; tal y como viene estableciendo las **Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de Diciembre del 2015, 09 de Marzo del 2016 y 17 de Marzo de 2016.**

En la STS de 21 de Diciembre de 2015, se confirma la Sentencia de Primera Instancia que materia de intereses establecía la condena al "interés anual de dicho importe desde el 2/08/2004, fecha del primer ingreso en la cuenta especial a cuenta de la edificación, (...)".

La STS de 9 de Marzo de 2016, condena al Banco a pagar a los compradores la cantidad pagada sobre plano más los intereses legales vigentes desde que se hizo el ingreso en la entidad demandada.

Y la STS de 17 de Marzo de 2016, revoca la Sentencia de Primera Instancia y condena al banco a pagar el principal más los intereses legales vigentes desde que se hicieron los ingresos en la entidad demandada hasta su efectivo pago.

Más recientemente la STS de 4 de julio de 2017, resolviendo sobre el particular de la fecha de devengo de los intereses en una acción de reclamación de cantidades entregadas a cuenta de la entonces vigente Ley 57/1968, establece que:

*"Por lo que se refiere al momento desde el que se devengan los intereses, los demandantes ahora recurrentes en casación solicitan, reiterando lo pedido en la demanda, que se condene al pago de los intereses legales desde la entrega o, subsidiariamente, desde la demanda resolutoria del contrato de compraventa. Aunque los intereses que deben restituirse legalmente son remuneratorios de las cantidades entregadas y, por tanto, **serían exigibles desde su entrega ...**".*

En igual sentido véase la **SAP de Alicante, Sección 9ª de fecha 18 de diciembre de 2018**, que con cita de la **SAP de Alicante, Sección 8ª de fecha 27 de febrero de 2018**, establece que:

"Con relación a los intereses de las cantidades entregadas a cuenta, hemos de recordar que lo que se pretende es resarcir el perjuicio sufrido por la parte compradora como consecuencia de haber dispuesto de unas cantidades que no le ha reportado ningún beneficio al no haber recibido la vivienda pactada.

Así pues, el término inicial de la obligación del pago de los intereses legales debe fijarse en la fecha en que se produjo cada una de las entregas a cuenta, porque desde esas fechas tales



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

cantidades se integraron en el patrimonio del promotor, privando a la compradora de obtener cualquier rentabilidad, de modo que relegar la fecha de inicio del plazo del devengo de intereses a la de presentación de la demanda (o a otro distinto de aquél) impediría el resarcimiento íntegro del perjuicio causado.

Abunda en este criterio: i) la literalidad del art. 1 Ley 57/68 : "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 lo que no fija como dies a quo el día de la reclamación extrajudicial; ii) el hecho de que las líneas de riesgo preveían la restitución de las cantidades anticipadas y el pago de intereses; iii) la reciente STS de 17 de marzo de 2016, que razona: "Y condenar a esta demandada a pagar a los demandantes la cantidad de ... euros incrementada con los intereses legales vigentes desde que se hicieron los ingresos en la entidad demandada hasta su efectivo pago", aclarando su fundamento de derecho cuarto que dicho interés no será el del 6% anual establecido en el art. 3 de la Ley 57/1968, pues esta norma debe entenderse derogada por la d. adicional 1.ª c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, en su redacción aplicable al caso por razones temporales, anterior por tanto a la derogación de la Ley 57/1968, que establece que serán "los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución" (la Disposición Adicional Primera de la LOE, en su apartado c), establece que "La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución."

Dicho interés no será el del 6% anual establecido en el art. 3 de la Ley 57/1968, pues tal y como señala la actora, esta norma debe entenderse derogada por la d. adicional 1.ª c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, en su redacción aplicable al caso por razones temporales, anterior por tanto a la derogación de la Ley 57/1968, que establece que serán "los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución" (la Disposición Adicional Primera de la LOE, en su apartado c), establece que "La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución."

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 394-1 de la LEC, al haberse **estimado totalmente** la demanda; procede condenar a la demandada, al pago de todas las costas procesales causadas en este procedimiento.

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

FALLO

Que ESTIMANDO como ESTIMO INTEGRAMENTE la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. DAVID GINER POLO, en nombre y representación procesal de la parte demandante: **Dª. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO**, contra la parte demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)**, debo:

A).- CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)** a que le haga pago a la parte demandante: **Dª. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO**, de la suma de **36.400,00 Euros**.

B).- CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)** a que le haga pago a la parte demandante: **Dª. MARIA JOSE HIDALGO ORTUÑO**, de los intereses legales del dinero devengados por dicha suma de 36.400,00 euros, desde las fechas de pago de las distintas entregas a cuenta que la integran, hasta la fecha de la presente resolución; y los intereses legales por mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, devengados desde la fecha de la presente resolución hasta la fecha en que se efectúe íntegramente por la parte demandada el pago de lo adeudado.

C).- CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada: **BANCO SABADELL, S.A. (CAM)** al pago de todas las costas procesales causadas en este procedimiento.

Dedúzcase testimonio literal de esta sentencia que quedará en estas actuaciones, con inclusión de su original en el Libro de Sentencias Civiles de este Juzgado.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que NO ES FIRME y que contra la misma cabe interponer RECURSO DE APELACION, ante este Juzgado, en el plazo de VEINTE DIAS contados desde el día siguiente a su notificación, exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna; para su posterior conocimiento por la ILMA. AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALICANTE.

A tal fin se indica a las partes que la interposición del recurso de apelación precisará de la constitución de un depósito de 50 euros mediante su consignación de dicha suma en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre del Juzgado o del Tribunal, que deberá ser acreditado al tiempo de su interposición, no admitiéndose a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Si el recurrente hubiera incurrido en defecto, omisión o error en la constitución del depósito, se concederá a la parte el plazo de dos días para la subsanación del defecto, con aportación en su caso de documentación acreditativa.

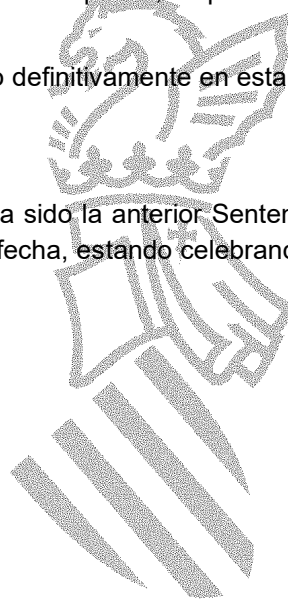
De no efectuarlo, se dictará auto que ponga fin al trámite del recurso, o que inadmita la demanda, quedando firme la resolución impugnada.

Si se estimare total o parcialmente el recurso, o la revisión o rescisión de sentencia, en la misma resolución se dispondrá la devolución de la totalidad del depósito.

Cuando el órgano jurisdiccional inadmita el recurso o la demanda, o confirme la resolución recurrida, el recurrente o demandante perderá el depósito, al que se dará el destino previsto en esta disposición.

Así, por esta mi sentencia, Juzgando definitivamente en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.-Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando Audiencia Pública, de lo que Doy fe.



GENERALITAT
VALENCIANA