

**JDO.PRIMERA INSTANCIA N.2  
GUADALAJARA**

**SENTENCIA: 00089/2018**

PLAZA FERNANDEZ BELADÍEZ, S/N, PLANTA 4  
**Teléfono: 949209900**, Fax: 949209951  
Equipo/usuario: EQ5  
Modelo: N04390

**N.I.G.:** 19130 42 1 2017 0003991

**ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000455 /2017**

Procedimiento origen: /

**Sobre OTRAS MATERIAS**

DEMANDANTE , DEMANDANTE D/ña. -

Procurador/a Sr/a. -

Abogado/a Sr/a. ,

DEMANDADO D/ña. CAIXABANK SA

Procurador/a Sr/a. -

**~~S E N T E N C I A n° 89/2018~~**

En GUADALAJARA, veinte de abril de dos mil dieciocho.

Vistos por mí, -, Magistrado - Juez Titular de este Juzgado, los Autos de Juicio Ordinario 455/2017 seguidos a instancia de - representados por la procuradora de los tribunales - y defendidos por la letrada de UNIVE ABOGADOS, S.L.P., frente a CAIXABANK, representada por el procurador - y defendida por - en reclamación de que indica, más la devolución de CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (14.445 €), con intereses y costas en los términos que indica resultan los siguientes

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora se formuló frente a los demandados demanda de juicio ordinario que dio lugar a los autos que se siguen con n° 455/2017.

**SEGUNDO.-** Se dio traslado de la demanda para su contestación a la demandada y presentada la contestación se citó a las partes a la audiencia previa el día 13 de febrero de 2018 donde, una vez cumplidas las finalidades legales y admitida la prueba pertinente propuesta, se señaló juicio para el día 11 de abril de 2018, a las 11.15 horas en la sala de vistas de este juzgado.

**TERCERO.-** Comparecidas la actora y la demandada el acto del juicio se desarrolló en una sola sesión donde se practicó la prueba propuesta con el resultado que obra en autos, tras lo que el juicio quedó visto para sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** En síntesis, el actor reclama frente a la entidad demandada la devolución, como garante, de la cantidad de 14.445 € en concepto de pagos a cuenta del precio de la vivienda y plaza de garaje, adquiridos mediante contrato de fecha 11 de agosto de 2006 a -, que pertenecían a la promoción sita en Calle Constitución n.º 9 y Calle San Miguel n.º 28, en Marchamalo (Guadalajara), correspondientes con la vivienda n.º 4, así como el trastero n.º 19, por un precio de 167.334 euros que sería abonado en las condiciones que relata en su demanda y que fue incumplido por la promotora.

Concretamente, reclama a CAIXABANK 14.445 euros que abonó a cuenta del precio en 15 pagos mensuales de 963 euros cada uno de ellos, mediante transferencias bancarias a la cuenta de la sociedad -, domiciliada en Banco de Valencia, que actualmente y por sucesión es la entidad CAIXABANK, S.A, en el número de cuenta -.

CAIXABANK, con arreglo a la normativa y doctrina que cita, se opone a la estimación de la demanda por entender que no debe responder en el supuesto de autos de la devolución de las cantidades que reclama la actora, que firmó el contrato con la promotora, no con la entidad bancaria y en el mismo no se hizo referencia a cuenta especial alguna, siendo que tampoco recibió indicación de abrir la cuenta especial por parte de la promotora.

**SEGUNDO.-** La demanda dirigida tiene por objeto recobrar el importe de las cantidades anticipadas a cuenta de la construcción de las viviendas en correspondientes a la promoción en la que el

actor era uno de los compradores y cuyo pago del precio de pactó en los términos que indica el demandante.

Antes de nada y haciendo propia su doctrina para este supuesto, debe recordarse que nuestro Tribunal Supremo ya se pronunció sobre la cuestión y lo hizo en el sentido de confirmar que la entidad bancaria debe hacerse cargo de las cantidades que se anticiparon para la compra de la vivienda y que no se pudieron recuperar como consecuencia de la ausencia del preceptivo seguro o aval.

Efectivamente, en la Sentencia número 733/2015 de la Sala 1<sup>a</sup>, de 21 diciembre 2015, el Alto Tribunal confirmó que las entidades bancarias tenían la obligación de asegurarse de que los promotores contaban con un seguro o aval en garantía de la devolución de las cantidades correspondientes a pagos anticipados para la adquisición de vivienda que se ingresaban en la entidad, y que al no hacerlo debían responder de los daños derivados de tal conducta.

En su fundamento quinto, tal sentencia establece que "La jurisprudencia de esta Sala sobre la Ley 57/1968, conformada sobre todo a raíz de las situaciones creadas por la crisis económica y financiera (promotores en concurso y compradores que habían anticipado cantidades pero no iban a recibir las viviendas), está presidida por el rigor con el que dicha ley, anterior a la Constitución, protegía a los compradores de viviendas para uso residencial, rigor que la Constitución no vino sino a reforzar en sus arts. 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) y 51 (defensa de los consumidores y usuarios) - STS, de Pleno, de 20 de enero de 2015 (recurso no 196/2013)".

Y concluye que "por lo que se refiere a la cuenta especial en la que han de « depositarse » las cantidades anticipadas, la sentencia de 16 de enero de 2015, también de Pleno (recurso no 2336/2013), distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el art. 1 de la Ley 57/1968, entre la entidad que concede al promotor el préstamo a la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador"...

En la misma STS, continua estableciendo que "la sentencia de 13 de enero de 2015, asimismo de Pleno (recurso no 2300/2012), declara que « el hecho de no haber ingresado el comprador las cantidades anticipadas en la cuenta especial no excluye la cobertura del seguro, dado que es una obligación que se impone

al vendedor »; y la sentencia de 30 de abril de 2015 , igualmente de Pleno y sobre un recurso contra sentencia precisamente de la Audiencia Provincial de Burgos (recurso no 520/2013 ), es decir de la misma cuyo criterio se invoca en el presente recurso, resuelve que la Caja de Ahorros avalista debía responder frente a los cooperativistas de viviendas no solo de los pagos anticipados ingresados en la cuenta especial, como se decía en el aval, sino también de los ingresados en una cuenta diferente del promotor en la misma entidad”

Por ello, como explica el Alto Tribunal, “la «responsabilidad» que el art. 1-2a de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien, supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de « exigir ». En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra forma, como razonan las sentencias de Audiencias Provinciales citadas en el motivo, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia”.

**TERCERO.-** Así, con la prueba documental aportada como documento 3 el importe de los ingresos y la entidad domiciliataria a los efectos pretendidos en la demanda y el contrato de compraventa suscrito con la promotora se aporta como documento número 1 en la demanda; la promotora a la postre vendedora tenía cuenta abierta en la entidad Banco de Valencia, cuya posición viene a ocupar en la actualidad CAIXABANK.

La promotora de viviendas fue demandada por incumplimiento del plazo de entrega en juicio ordinario que terminó por medio de sentencia del Juzgado de Primera Instancia 3 de Guadalajara con condena íntegra al pago de lo reclamado entonces, cuyos términos constan en la copia que se aporta como documento 5 y que evidencia el incumplimiento, siendo que la promotora no ha abonado las cantidades - no se prueba pago alguno en estos autos - y por lo que concierte a la causa, los demandantes hicieron pagos a cuenta por el valor reclamado en una cuenta abierta en la entidad demandada por la promotora y, con arreglo a la doctrina expuesta

más arriba, poco importa que se empleara o no la nomenclatura o se abriese como cuenta especial en la entidad demandada, que incumplió la obligación establecida en el artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas que estaba vigente en el momento de la suscripción del contrato, pues no exigió la garantía legal para que, en caso de que la construcción no se iniciase o no llegase a buen fin en el plazo convenido, se devolvieran con éxito los anticipos a cuenta, por lo que la demanda debe estimarse en su integridad y debe condenarse al pago de los intereses legales desde que se entregaron a cuenta las cantidades, hasta su completa devolución.

**CUARTO.-** De conformidad al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil las costas correspondientes a la demanda serán impuestas a dicha demandada, dada la íntegra estimación de la misma.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, por el poder que me confiere la Constitución Española y en nombre de S.M. El Rey

#### **FALLO**

Que estimo íntegramente la demanda interpuesta por -, representados por la procuradora de los tribunales - frente a CAIXABANK., y en consecuencia le condeno a pagar a los actores la cantidad de CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (14.445 €), en concepto de pagos a cuenta del precio de la vivienda y plaza de garaje, adquiridos, con los correspondientes los intereses legales desde la entrega de las cantidades anticipadas hasta su completa restitución, todo ello con arreglo a lo expuesto en esta resolución y con condena expresa a la demandada al pago de las costas procesales causadas.

Hágase saber a las partes que la presente resolución no es firme, contra la misma cabe recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Guadalajara, a presentar en este Juzgado mediante escrito en plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación, de conformidad al artículo 458.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Notifíquese a las partes de conformidad a lo previsto en los artículos 248.4 y 270 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.



Así, por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos, lo dispongo, mando y firmo,