



(01) 30322701064

**JUZGADO 1ª INSTANCIA 89 MADRID**

JO [REDACTED]

**SENTENCIA [REDACTED]**

En Madrid, a 30 de abril de 2015.

Vistos por mí, Don [REDACTED], Juez sustituto del Juzgado de 1ª Instancia 89 de Madrid, los presentes autos de Juicio Ordinario 773/14, seguidos a instancia del Procurador Don [REDACTED], en nombre y representación de [REDACTED]

[REDACTED]

ellos defendidos por el Letrado Don [REDACTED] (Doña [REDACTED]), contra ASEFA SA SEGUROS Y REASEGUROS, representada por el Procurador Don [REDACTED] y defendida por el Letrado Don [REDACTED]

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Por el Procurador Don [REDACTED], actuando en nombre y representación de quienes ahora se dirá, se presentó escrito de demanda de Juicio Ordinario contra ASEFA SA SEGUROS Y REASEGUROS, en el que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables al caso y que aquí se dan por reproducidos

en aras a la mayor brevedad, terminaba suplicando el dictado de una sentencia según el contenido del suplico.

En concreto, los demandantes en cuya representación actuaba el Procurador citado eran:

1	██████████	██████████	
2	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
3	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
4	██████████	██████████	
5	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
6	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
7	██████████	██████████	
8	██████████	██████████	
9	██████████	██████████	
10	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
11	██████████	██████████	
12	██████████	██████████	
13	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
14	██████████	██████████	
15	██████████	██████████	y

	████	██████████	
16	████	██████████	y
	██	██████████	
17	████	██████████	y
	██████████	██████████	
18	████	██████████	y
	██	██████████	
19	████	██████████	
20	████	██████████	y
	██████████	██████████	
21	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
22	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
23	████	██████████	y
	████	██████████	
24	████	██████████	
25	████	██████████	y
	██	██████████	
26	████	██████████	
27	████	██████████	
28	████	██████████	y
	████	██████████	

29	██████	██████████████	y
	██████	██████████████	
30	████	██████████████	
31	████████	██████████████	y
	██████	██████████████	
32	██████████████	██████████████	
33	██████	██████████████	
34	████	██████████████	
35	████████	██████████	y
	██████████████	██████████	
36	██████	██████████████	
37	████	██████████████	
38	██████	██████████████	y
	██████	██████████████	
39	██████████████	██████████████	
40	██████████████	██████████████	y
	██████████	██████████████	
41	██████	██████████████	
42	██████	██████████████	y
	██████	██████████████	
43	██████	██████████████	y
	██████████████	██████████████	
44	██████	██████████████	y

	██████████	██████████████████	
45	██████	██████████████	
46	██████████████	██████████	
47	██████	██████████████	
48	██████████	██████████	
49	██████████	██████████	
50	██████████████	██████████	y
	██████	██████████████	
51	██████	██████████████	
52	██████	██████████████	
53	██████	██████████████	y
	██████	██████████████	
54	██████	██████████████	
55	██████	██████████████	y
	██████	██████████████	
56	██████	██████████████	
57	██████████	██████████████	
58	██████████	██████████	
59	██████	██████████████	
60	██████	██████████████	
61	██████	██████████████	
62	██████	██████████████	
63	██████████	██████████████	

64	[REDACTED]	[REDACTED]	Y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
65	[REDACTED]	[REDACTED]	Y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
66	[REDACTED]	[REDACTED]	
67	[REDACTED]	[REDACTED]	
68	[REDACTED]	[REDACTED]	
69	[REDACTED]	[REDACTED]	
70	[REDACTED]	[REDACTED]	
71	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
72	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
73	[REDACTED]	[REDACTED]	
74	[REDACTED]	[REDACTED]	
75	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
76	[REDACTED]	[REDACTED]	
77	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
78	[REDACTED]	[REDACTED]	
79	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	

80	██████████	██████████	
81	████	██████████	y
	████	██████████	
82	████	██████████	
83	████	██████████	y
	████	██████████	
84	██████	██████████	y
	██████	██████████	
85	██████	██████	
86	██████████	██████████	
87	████	██████████	
88	████	██████████	
89	██████	██████████	
90	██████	██████████	
91	████	██████████	y
	██████	██████████	
92	██████	██████████	
93	██████	██████████	
94	██████	██████████	
95	██████	██████████	y
	██████████	██████████	
96	██████	██████████	y
	██████████	██████████	

97	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
98	[REDACTED]	[REDACTED]	
99	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
100	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
101	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
102	[REDACTED]	[REDACTED]	
103	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
104	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
105	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
106	[REDACTED]	[REDACTED]	
107	[REDACTED]	[REDACTED]	
108	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
109	[REDACTED]	[REDACTED]	
110	[REDACTED]	[REDACTED]	
111	[REDACTED]	[REDACTED]	



112	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
113	[REDACTED]	[REDACTED]	
114	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
115	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
116	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
117	[REDACTED]	[REDACTED]	
118	[REDACTED]	[REDACTED]	
119	[REDACTED]	[REDACTED]	
120	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
121	[REDACTED]	[REDACTED]	
122	[REDACTED]	[REDACTED]	
123	[REDACTED]	[REDACTED]	
124	[REDACTED]	[REDACTED]	
125	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	
126	[REDACTED]	[REDACTED]	
127	[REDACTED]	[REDACTED]	y
	[REDACTED]	[REDACTED]	

128	██████	██████████	
129	██████	██████████	y
	██████████	██████████	
130	██████	██████████	
131	████	██████████████████	
132	██████████	██████████	
133	██████████	██████	
134	██████████████	██████████	
135	██████████████	██████████████	Y
	██████	██████████	
136	██████████████	██████████	
137	██████████████	██████████	y
	██████	██████████████	
138	██████████████	██████████	
139	██████████████	██████████	
140	██████████	██████████████	
141	██████████████	██████████████	y
	████	██████████████	
142	██████████	██████████████	
143	██████████	██████████████	
144	██████████	██████████████	
145	██████████	██████████████	
146	██████████	██████████████	

147	██████████	██████████	
148	██████████	██████████	
149	████	██████	
150	████	██████████	
151	██████	██████████	
152	██████████	██████████	
153	████	██████████	y
	████	██████████	
154	██████	██████████	
155	████	██████████	
156	████	██████████	
157	████	██████████	
158	████	██████████	
159	████	██████████	y
	██	██████████	
160	██████████	██████████	
161	██	██████████	
162	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
163	██	██████████	
164	████	██████████	
165	████	██████████	
166	████	██████████	

167	██████████	██████████	
168	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
169	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
170	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
171	██████████	██████████	
172	██████████	██████████	
173	██████████	██████████	
174	██████████	██████████	
175	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
176	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
177	██████████	██████████	
178	██████████	██████████	y
	██████████	██████████	
179	██████████	██████████	
180	██████████	██████████	
181	██████████	██████████	
182	██████████	██████████	
183	██████████	██████████	

184	██████	██████████	
185	██████	██████████	
186	██████	██████████	
187	██████████	██████████	
188	██████	██████████	
189	██████	██████████	
190	██████	██████████	
191	██████████	██████████	y
	██████	██████████	
192	██████████	██████████	
193	██████████	██████████	
194	██████████	██████████	y
	██████	██████████	
195	██████	██████████	
196	██████████	██████████	
197	██████████	██████████	
198	██████	██████████	
199	██████	██████████	
200	██████████	██████████	
201	██████████	██████████	
202	██████	██████████	
203	██████	██████████	y
	██████████	██████████	

204	████	██████████	
205	████	██████████████	y
	████████	████████	
206	████	████████	
207	██████	██████████	
208	████	██████	
209	████	████████	
210	████	██████████	
211	██████████	████████	
212	██████	██████████	
213	██████	██████	
214	██	██████████	y
	██████	██████	
215	██████████	████████	
216	██	██████████	
217	██████	██████	y
	██	██████████	
218	██████████	████████	
219	██	██████████	
220	██	██████████████	
221	██	██████████	
222	██	██████████	
223	██	████████	

224	██████████	██████████	
225	██████████	██████████████████	

Turnada y registrada entre las de su clase que fue la anterior demanda, su conocimiento correspondió a este Juzgado.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda mediante decreto, acordando su sustanciación por los trámites previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el Juicio Ordinario, se acordó igualmente dar traslado de la demanda a la parte contraria, para que la contestara, con advertencia de que si no comparecía en forma, sería declarada en rebeldía.

TERCERO.- Emplazada la demandada, por ésta se contestó a la demanda mediante escrito presentado por el Procurador Don ██████████, en el que se invoca la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, falta de legitimación activa de Doña ██████████ y falta de legitimación pasiva, así como una oposición de fondo, todo ello según los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables al caso y que aquí se dan por reproducidos, tras lo que se señala la audiencia previa.

CUARTO.- Mediante escrito de 19-12-04, ambas partes comunicaron que parte de los demandantes y la demandada habían alcanzado un acuerdo extrajudicial, solicitando su homologación.

En concreto, los demandantes que habían llegado a este acuerdo eran:

1	██████████	██████████████████
3	██████████	██████████████████
	██████████	██████████████████
6	██████████	██████████████████████████████
	██████████████████	██████████████████
8	██████████	██████████████████
10	██████████	██████████████████
	██████████	██████████████████
11	██████████	██████████████████

12	████████	████████████████
13	████████	████████████████
	██	████████████████
14	██	████████████████
15	████████	████████████████
	████	████████████████
16	████	████████████████
	██	████████████████
17	████	████████████████
	██████████	████████████████
18	████	████████████████
	████	████████████████
19	████	████████████████
20	████	████████████████████
	██████████	████████████████
21	██████████	████████████████
	██████████	████████████████
22	██████████	████████████████
	██████████	████████████████████
23	████	████████████████
	████	████████████████



24	██████	██████████████
25	██████	██████████
	████	██████████████
26	██████	██████████
27	██████	██████████
28	██████	██████████
	██████	██████████
29	██████	██████████████
	██████	██████████████
30	████	██████████████
31	██████████	██████████
	██████	██████████████
32	██████████████	██████████████
33	██████	██████████
34	████	██████████
35	██████	██████████
	██████████████	██████████
36	██████	██████████████
37	██████	██████████
38	██████	██████████
	██████	██████████████

40	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
41	[REDACTED]	[REDACTED]
42	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
43	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
44	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
45	[REDACTED]	[REDACTED]
46	[REDACTED]	[REDACTED]
47	[REDACTED]	[REDACTED]
48	[REDACTED]	[REDACTED]
49	[REDACTED]	[REDACTED]
50	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
52	[REDACTED]	[REDACTED]
54	[REDACTED]	[REDACTED]
55	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
56	[REDACTED]	[REDACTED]

57	██████	██████████████
58	██████	██████████████
59	██████	██████████████
60	██████	██████████████
61	██████	██████████████
62	██████	██████████████
64	██████	██████████████
	██████	██████████████
66	██████	██████████████
67	██████████	██████████████
68	██████████	██████████████
69	██████████	██████████████
71	██████████	██████████████
	██████████	██████████████
72	██████████	██████████████
	██████████	██████████████
73	██████████	██████████████
74	██████████	██████████████
75	██████████	██████████████
	██████████████	██████████████
76	██████████████	██████████████

77	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
80	[REDACTED]	[REDACTED]
82	[REDACTED]	[REDACTED]
83	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
84	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
85	[REDACTED]	[REDACTED]
86	[REDACTED]	[REDACTED]
87	[REDACTED]	[REDACTED]
88	[REDACTED]	[REDACTED]
89	[REDACTED]	[REDACTED]
91	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
94	[REDACTED]	[REDACTED]
95	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
96	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
97	[REDACTED]	[REDACTED]

	████	██████████
99	██████████	██████████
	██████████	████████████████
101	██████████	██████████
	██████████	██████████
102	██████████	████████████████
104	██████████	██████████
	██	██████████
106	██████████	██████████
108	██████████	██████████
	██████████	████████████████
109	██████████	████████████████
110	██████████	████████████████
111	██	██████████
112	██	████████████████
	██████████	██████████
113	██████████	████████████████
114	██████████	██████████
	██████████	████████████████
115	██████████	████████████████
	██████████	████████████████

119	[REDACTED]	[REDACTED]
121	[REDACTED]	[REDACTED]
122	[REDACTED]	[REDACTED]
123	[REDACTED]	[REDACTED]
124	[REDACTED]	[REDACTED]
125	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
126	[REDACTED]	[REDACTED]
127	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
129	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
130	[REDACTED]	[REDACTED]
131	[REDACTED]	[REDACTED]
132	[REDACTED]	[REDACTED]
134	[REDACTED]	[REDACTED]
135	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
137	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
138	[REDACTED]	[REDACTED]

139	██████████	██████████
140	██████████	██████████
142	██████████	██████████
143	██████████	██████████
144	██████████	██████████
145	██████████	██████████
147	██████████	██████████
148	██████████	██████████
149	██████	██████████
152	██████████	██████████
153	██████	██████████
	██████	██████████
155	██████	██████████
156	██████	██████████
157	██████	██████████
158	██████	██████████
160	██████████	██████████
161	██████████	██████████
163	██████	██████████
164	██████	██████████
165	██████	██████████

166	██████	██████████
167	██████████	██████████
168	██████████	██████
	██████	██████████
170	██████	██████████
	██████	██████████
171	██████	██████████
172	██████	██████████
173	██████	██████████
174	██████	██████████
175	██████	██████████
	██████	██████████
176	██████████	██████
	██████	██████████
177	██████	██████████
178	██████	██████████
	██████	██████████
179	██████	██████████
180	██████	██████████
181	██████████	██████████
182	██████████	██████████



183	████	██████████
184	████	██████████
185	████	██████████
186	████	██████████
187	██████████	██████████
188	████	██████████
189	████	██████████
190	████	██████████
191	██████████	██████████
	████	██████████
192	████	██████████
193	██████████	██████████
195	████	██████████
196	████	██████████
197	████	██████████
198	████	████
199	████	██████████
200	██████████	████
201	██████████	██████████
202	████	██████████
203	████	██████████

	██████████	██████████
204	██████	██████████
205	██████	██████████
	██████████	██████████
206	██████	██████████
207	██████████	██████████
208	██████	██████
209	██████	██████████
210	██████	██████████
211	██████████	██████████
212	██████████	██████████
213	██████████	██████████
214	████	██████████
	██████████	██████████
215	██████████	██████████
216	██████	██████████
217	██████████	██████████
	████	██████████
219	██████	██████████
220	██████	██████████
221	██████	██████████

222	██████	██████████████
223	██	██████
224	██████	██████
225	██████	██████████████

El resto de demandantes señalados en el hecho primero de esta sentencia optaban por continuar el procedimiento.

QUINTO.- Mediante auto de 5-1-15 se homologó el citado acuerdo extrajudicial, acordando la continuación del procedimiento para el resto de demandantes, a saber:

2	██
4	████████████████████
5	██
7	████████████████████
9	████████████████████
39	████████████████████
51	████████████████████
53	██
63	████████████████████

65	[REDACTED]
70	[REDACTED]
78	[REDACTED]
79	[REDACTED]
81	[REDACTED]
90	[REDACTED]
92	[REDACTED]
93	[REDACTED]
98	[REDACTED]
100	[REDACTED]
103	[REDACTED]
105	[REDACTED]
107	[REDACTED]
116	[REDACTED]

117	[REDACTED]
118	[REDACTED]
120	[REDACTED]
128	[REDACTED]
133	[REDACTED]
136	[REDACTED]
141	[REDACTED]
146	[REDACTED]
150	[REDACTED]
151	[REDACTED]
154	[REDACTED]
159	[REDACTED]
162	[REDACTED]
169	[REDACTED]

194	[REDACTED]
218	[REDACTED]

SEXTO.- El día previsto, tuvo lugar el acto de la audiencia previa, constando la asistencia y desarrollo de la vista en el CD donde se grabó el acto, que aquí se da por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias, ratificando la parte demandante su demanda, el demandado su contestación, resolviéndose en dicho acto la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, que fue desestimada, según los argumentos que se dan por reproducidos del acta, proponiendo ambos como prueba la documental y requerimiento de documentación a PUERTA CORREDOR SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS, admitiéndose.

SEPTIMO.- Practicada la prueba acordada en los términos que son de ver en las actuaciones, siendo valorada por escrito por las partes, se acordó que se completara la documentación aportada por PUERRTA CORREDOR, en el sentido que es de ver en autos, lo que se verificó, citándose luego a las partes para formular conclusiones orales, quedando los autos para resolver.

OCTAVO.- En la tramitación de las actuaciones se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De la demanda.

Al formular demanda ajustada a Derecho, la parte actora solicita el dictado de una sentencia por la que se *“Condene, a la Aseguradora demandada, ASEFA SA Seguros y Reaseguros, con CIF A – 08.171.605, y domicilio en 28.050 – Madrid, en la Avenida de Manoteras, 32, a pagar en concepto de (1) aportaciones realizadas por los actores a cuenta del precio de las viviendas que les debería de haber entregado, (2) incrementadas con los intereses legales devengados por las mismas hasta el requerimiento extrajudicial de pago a la Aseguradora de fecha 22 de mayo de 2014, más (3) los intereses del art. 20 LCS devengados desde tal requerimiento y hasta de hoy, 30 de mayo de 2014, y calculados sobre la suma de los dos primeros conceptos (aportaciones actualizadas con los intereses legales), las cantidades que se a continuación se detallan (...) Se Condene asimismo a la Aseguradora demandada, a pagar a cada uno de los demandantes los intereses del art. 20 LCS, calculados sobre la suma de las aportaciones y los interés legales arriba indicados, que se devenguen desde la fecha de la presente demanda. Condensen a la parte demandada a cargar con las costas de la presente litis”* (literal en cursiva).

Como ya se ha indicado, tras el acuerdo transaccional debidamente homologado por auto de 5-1-15, el procedimiento ha continuado respecto de solo una parte de los 299 iniciales

demandantes que plantearon 225 reclamaciones, en concreto por 55 que plantean 39 reclamaciones, siendo las cantidades que éstos reclamaban en la demanda por los conceptos de: (1) aportaciones realizadas a cuenta del precio de las viviendas que se les debería de haber entregado, (2) intereses legales devengados por las mismas hasta el requerimiento extrajudicial de pago a la aseguradora de fecha 22 de mayo de 2014, las siguientes:

[REDACTED] Y [REDACTED] : 29.611,48 € 13.347,53 €;  
 [REDACTED] : 29.538,70 € 9.374,49 €; [REDACTED] Y [REDACTED]  
 : 37.791,54 € 13.067,88 €; [REDACTED] : 17.795,80 € 6.807,26 €;  
 [REDACTED] : 32.395,96 € 13.885,87 €; [REDACTED] : 28.859,05  
 € 11.301,68 €; [REDACTED] : 48.579,29 € 18.044,28 €;  
 Y [REDACTED] : 26.605,94 € 14.170,45 €; [REDACTED] : 18.465,91 €  
 8.870,29 €; [REDACTED] Y [REDACTED] : 18.785,06 €  
 12.316,05 €; [REDACTED] : 29.024,62 € 13.274,98 €;  
 [REDACTED] : 30.736,87 € 3.537,34 €; [REDACTED] Y [REDACTED]  
 : 29.365,80 € 11.866,93 €; [REDACTED] Y [REDACTED] : 27.721,84  
 € 14.118,86 €; [REDACTED] : 18.444,45 € 9.189,39 €; [REDACTED] :  
 32.068,26 € 12.269,05 €; [REDACTED] : 46.915,94 € 14.840,31 €;  
 [REDACTED] : 24.168,50 € 9.084,07 €; [REDACTED] Y [REDACTED] : 29.579,82  
 € 9.485,27 €; [REDACTED] Y [REDACTED] : 22.951,84 €  
 14.656,90 €; [REDACTED] Y [REDACTED] :  
 29.990,70 € 11.133,44 €; [REDACTED] : 28.061,20 € 14.317,25 €;  
 [REDACTED] Y [REDACTED] : 37.174,81 € 13.804,32 €; [REDACTED]  
 : 32.477,81 € 13.266,38 €; [REDACTED] : 32.341,88 € 17.059,12  
 €; [REDACTED] Y [REDACTED] : 30.071,42 € 13.403,16 €; [REDACTED]  
 : 38.628,99 € 16.145,91 €; [REDACTED] : 32.213,81 € 13.170,17 €;  
 [REDACTED] : 23.083,87 € 9.259,61 €; [REDACTED] Y [REDACTED]  
 : 31.949,80 € 13.821,91 €; [REDACTED] : 28.494,16 €  
 10.076,00 €; [REDACTED] : 32.477,81 € 13.399,22 €; [REDACTED] :  
 20.799,70 € 14.796,90 €; [REDACTED] : 35.722,22 € 15.232, 22 €;  
 [REDACTED] Y [REDACTED] : 31.797,97 € 14.342,84 €; [REDACTED]  
 Y [REDACTED] : 16.839,31 € 9.391,05 €; [REDACTED] Y [REDACTED]  
 : 31.438,44 € 11.437,43 €; [REDACTED] Y [REDACTED]  
 : 49.890,09 € 17.769,76 €; [REDACTED] : 47.707,85 €  
 16.086,35 €.

Los actores fundan su pretensión en que son un grupo de antiguos socios de la Cooperativa de viviendas PUERTA DEL CORREDOR, a la que también nos referiremos como “la Cooperativa”, constituida en el año 1997, a la que estuvieron entregando cantidades a cuenta del precio de unas viviendas que debían haberles entregado en el año 2001, lo que no ocurrió, motivo por el cual los actores pretenden que la compañía aseguradora con la que la Cooperativa concertó el seguro de la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante, Ley 57/68), y en la que éstos figuran como asegurados, les devuelva las cantidades que entregaron a cuenta del precio de las viviendas, más los correspondientes intereses reflejados en la DA 1ª letra C de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE).

En definitiva, se ejercita la acción que nace del art. 3 Ley 57/68 en relación a la DA 1 de la LOE.

SEGUNDO.- De la contestación a la demanda.

La parte demandada, a la que también nos referiremos como “la aseguradora”, se opone a la demanda.

Se invoca en primer lugar la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, la cual ya fue desestimada en el acto de la audiencia previa.

Se invoca asimismo la excepción de falta de legitimación activa de Aroa Rodríguez, si bien al ser ésta una de las demandantes iniciales que llegaron a un acuerdo extrajudicial, luego homologado por auto de 5-1, dicha excepción ha quedado vacía de contenido, como ya se expuso también en el acto de la audiencia previa.

No opone la demandada la no aplicación de la Ley 57/68, o sea, no discute la naturaleza del seguro suscrito por PUERTA DEL CORREDOR, como un seguro de los regulados por dicha Ley.

No obstante, la demandada se opone al pago alegando:

La cooperativa sigue en activo de forma que en ningún caso cabe hablar de frustración del Proyecto Cooperativista. El inicio de la construcción de la promoción es inminente, encontrándose la Cooperativa en busca de la financiación requerida. En cualquier caso, no existe un plazo concreto o esencial para la terminación y entrega de la obra. El plazo de entrega de las viviendas se releva a un segundo nivel de importancia, no constituyéndose en ningún caso como un elemento esencial del contrato, cuyo incumplimiento pudiera justificar la obligación de la Cooperativa de proceder a la devolución de las cantidades.

No concurre otro de los requisitos de la póliza, cual es la acreditación de haber requerido indubitadamente a la cooperativa tomadora de la póliza para que devuelva las cantidades más los intereses legales, sin que dicho reintegro haya tenido lugar (artículo 7 de las condiciones generales de la póliza, amparado en el artículo 4ºf de la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968 de Seguro de Afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción).

Los pagos realizados por los cooperativistas debieran haber quedado acreditados de forma fehaciente, como pueda ser los apuntes bancarios de cada pago, no pudiendo otorgar a las Certificaciones emitidas por la Cooperativa el carácter probatorio que se pretende de contrario.

Aplicación del artículo 5 de las condiciones especiales de la póliza global suscrita por la Cooperativa PUERTA DEL CORREDOR con ASEFA (documento 9 de la demanda), en virtud del cual: “en ningún caso se entenderá que se ha producido el siniestro ni, por tanto, habrá derecho a indemnización alguna, a aquellos Asegurados que hayan causado baja voluntaria en la Cooperativa, o que hayan sido expulsados de la misma, con independencia de cuáles fueran los motivos que hubieran dado lugar a ello”.



Pluspetición: El importe reclamado supera con creces el capital asegurado. En caso de condena, la misma habrá de limitarse a los importes garantizados mediante los certificados individuales para cada cooperativista. En caso de que se hubiera solicitado a la Compañía que se garantizaran cantidades superiores a las que constan en los certificados individuales, el tomador de la póliza debería haber abonado la prima correspondiente a dichas cuantías aseguradas. Igualmente, la liquidación de intereses vencidos practicada es incorrecta, en tanto en cuánto, en el supuesto de que exista una condena, el cálculo de la liquidación de intereses devengados debería practicarse sobre los capitales efectivamente asegurados, que no coinciden con los reclamados.

No consta aseguramiento sobre varias de las personas reclamantes, al no existir certificado individual de aseguramiento: en el acto de la audiencia previa, se precisa que de los 55 demandantes a que debe referirse esta sentencia, este motivo de oposición afecta a [REDACTED]; en la demanda, además, se hacía referencia a que tampoco tenían certificado de seguro: [REDACTED] Y [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED], [REDACTED] Y [REDACTED]. Se invoca así que no hay legitimación pasiva de la demandada frente a la reclamación de dicho demandante, Sr [REDACTED].

No aplicación del art. 20 LCS, ya que el impago del asegurador está justificado al no existir un claro incumplimiento de la Cooperativa, derivado por un lado (i) de la condición de autopromotores de los cooperativistas, (ii) de la falta de previsión de plazo (iii) de la falta de prueba de que el proyecto cooperativista se hubiere frustrado definitivamente y (iv) reclamación de importes superiores a los estipulados en los Certificados de Seguro, no siendo imputable al asegurador; además, no ha lugar a tales intereses porque al estar ante un seguro de grandes riesgos, debiera haberse pactado expresamente en el contrato de seguro la aplicación del dicho art. 20.

**TERCERO.- De la inexistencia de certificado individual de seguro de Don [REDACTED]. Falta de legitimación pasiva ad causam.**

Comenzando por resolver la falta de legitimación pasiva *ad causam* que la demandada invoca frente a la reclamación de Don [REDACTED], por no haber certificado individual de seguro del mismo, la cuestión debe desestimarse.

Primeramente, porque como alega el demandante, mantener tal planteamiento de la contestación a la demanda en la audiencia previa, oculta un acto contrario a la postura de la aseguradora frente al resto de demandantes respecto de los que también en la contestación a la demanda –folio 26- se decía que carecían de certificado individual, y se equiparaba esa falta de certificado de seguro a la inexistencia de aseguramiento, siendo un total de otros 9 actores que planteaban 7 reclamaciones los que según la contestación a la demanda se encontraban en esta situación junto con el Sr [REDACTED], a saber: a) [REDACTED] Y [REDACTED], b) [REDACTED] Y [REDACTED], c) [REDACTED] Y [REDACTED], d) [REDACTED] Y [REDACTED], e) [REDACTED] Y [REDACTED], f) [REDACTED] Y [REDACTED], g) [REDACTED]; y mantener este motivo de oposición oculta un planteamiento contrario a un acto previo de la demandada, pues respecto

de estas 7 reclamaciones, que hacen los 9 demandantes mentados en las letras A a G, la parte demandada ha reconocido parte de la pretensión inicial, llegando a una transacción aprobada por auto de 5-1-15 (hecho 4º y 5º de la sentencia), lo que supone, desde luego, reconocer que sí existe aseguramiento también en relación con estas 7 reclamaciones, no existiendo en el motivo de oposición que hora se resuelve un argumento adicional al de la falta del certificado individual para dar un trato diferente al Sr [REDACTED].

En segundo lugar, porque, en todo caso, este argumento de oposición ha sido desmontado por la sentencia nº 540/13 del Pleno de la Sala I del Tribunal Supremo de 13-9-2013 y las de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 9ª, de 31-10-13 (sentencia nº 467/13) y de la secc. 14ª de 20-1-14 (recurso nº 225/13). Tras la lectura de estas resoluciones, debemos entender que la condición de asegurado/beneficiario del seguro de la Ley 57/68, no la tiene el Sr Martín Almena por el hecho de que exista y/o se emita una certificación individual de aseguramiento del mismo por parte del asegurador, sino por el hecho de ser socio de la Cooperativa PUERTA DEL CORREDOR, haber entregado a dicha Cooperativa cantidades de dinero a cuenta de la construcción de una futura vivienda y que entre ésta y ASEFA se haya firmado un contrato de seguro con la cobertura determinada en el art. 1.1º de la Ley 57/68, condiciones todas ellas que se cumplen en el presente caso para el citado demandante, pues no se discute ninguna de las tres, pues ya hemos indicado en el fundamento precedente que la demandada no eleva a hecho controvertido que el seguro suscrito con PUERTA DEL CORREDOR tiene la misma naturaleza que el contemplado en el art. 1.1º Ley 57/68.

Así las cosas, debemos declarar que la demandada está legitimada pasivamente frente a la reclamación del Sr [REDACTED].

CUARTO.- *Sobre la condición de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.*

También se opone la aseguradora afirmando que no ha existido incumplimiento de la Cooperativa, que es el hecho o condición *sine qua non* para que se pueda reclamar por el cooperativista la devolución de las cantidades entregadas a cuenta de la construcción de su futura vivienda, porque no se ha frustrado el proyecto cooperativista. Se indica que la construcción de las viviendas es inminente en marzo de 2015. Se añade que, en cualquier caso, no existe un plazo concreto o esencial para la terminación y entrega de la obra, y que el plazo de entrega de las viviendas se releva a un segundo nivel de importancia, no constituyéndose en ningún caso como un elemento esencial del contrato, cuyo incumplimiento pudiera justificar la obligación de la Cooperativa de proceder a la devolución de las cantidades.

El hecho que se invoca acerca del inminente comienzo de las obras en la primavera de 2015, no cuenta con prueba fehaciente, y en todo caso carece de trascendencia, pues en modo alguno podemos compartir el criterio de la aseguradora de que el inicio de la construcción de alguna de las viviendas, tras la presentación de la demanda, vacíe de contenido o vicie el fundamento de la reclamación. De hecho, y como hemos expuesto en el fundamento anterior, en este proceso la aseguradora ha reconocido una pretensión análoga de reintegro de cantidades entregadas a cuenta de la construcción de futuras viviendas en más de 180 reclamaciones adicionales a las 39 que se mantienen en el pleito y a las que se refiere la

sentencia, y los demandantes que representan esas 186 reclamaciones se encontraban en la misma situación -en lo que aquí ahora analizamos- que la de los actores a que nos referimos en esta sentencia, lo que comporta que la propia demandada ha reconocido que concurre esa condición de que la construcción de las viviendas de PUERTA DEL CORREDOR no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido; en cualquier caso, la situación con la que se encuentran los demandantes es la que pasamos a describir:

- 1º. La Cooperativa de viviendas a la que pertenecieron los actores, PUERTA DEL CORREDOR SCMV, fue constituida en julio de 1997 con el propósito de procurar a sus socios unas viviendas a precio de coste, que debían haberse construido en la zona sur-este de la ciudad de Madrid (documentos 1 al 3 de la demanda, siendo el 3 los estatutos).
- 2º. Tras una campaña publicitaria lanzada por la Cooperativa, durante el segundo semestre del año 1997, los demandantes suscribieron los correspondientes documentos de pre-inscripción en la Cooperativa, tras lo cual, cada uno de los actores suscribió el correspondiente contrato de inscripción en la Cooperativa, comprometiéndose a abonar las cantidades recogidas en el calendario de pagos incluido en el Anexo a dicho contrato (documentos 5 y 6, folletos publicitarios; documento 7 y 8 modelo de acuerdos de preinscripción e inscripción).
- 3º. Tanto en el folleto publicitario de la Cooperativa (documento nº 6), como en el contrato de inscripción en la Cooperativa (documento nº 8), se establecía un calendario de pagos que terminaba el 15 de diciembre de 2000 (36 meses desde diciembre del 97), y al que seguía la firma de un préstamo hipotecario de forma simultánea a la adquisición de la vivienda.
- 4º. En noviembre de 1998, la Cooperativa envió una carta a cada uno de los socios, en cuyo penúltimo párrafo claramente se aseguraba que la fecha de entrega de las viviendas sería en el año 2001, pues concretamente se indicaba: *“Todo ello nos permite asegurar, en base a la experiencia vivida en el desarrollo de otras promociones, que nuestro programa de actuación en el Cañaveral sigue la línea programada y que nuestras viviendas serán entregadas en el año 2001, conforme a las previsiones establecidas”* (literal en cursiva, documento 15 de la demanda).
- 5º. En la primera asamblea celebrada por la Cooperativa, relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1997, y por tanto celebrada en el año 1998, se confirmó a los socios que se cumpliría el plazo de entrega previsto (el acta de la misma es el documento 16 de la demanda, página 2),
- 6º. Asimismo, en la asamblea celebrada por la Cooperativa en junio de 1999, se insistió a los socios que las viviendas se entregarían en el año 2001, diciendo: *“Según los datos que tenemos estamos en disposición de entregar las vivienda de la cooperativa a mediados del 2001”* (literal en cursiva del acta de la asamblea, documento 13 página 2 al final).

- 7º. Durante el año 1999, la Cooperativa envió a los socios una carta en la que les confirmaba que se estaba cumpliendo el calendario de actuaciones previsto (es el documento 17).
- 8º. Llegado el año 2001, las viviendas no se habían entregado, y ni siquiera se habían empezado a construir, lo que provocó que muchos cooperativistas se interesaran por dicho retraso, así en la asamblea de 2002, en cuyo acta se indica *“Ante las reiteradas preguntas sobre el plazo de entrega de las viviendas, el director técnico explica que no se pueden dar fechas concretas porque por desgracia la aprobación de los proyectos no depende de ninguno de los que está en la mesa, no obstante, los plazos podrían ser: (...) (página 5 párrafo 5 del documento 18 de la demanda).*
- 9º. En 2002 se informó por escrito a los socios que así se lo pidieron que la promoción estaba sufriendo retrasos (documento 22).
- 10º. Durante el año 2003, la Cooperativa comunicó por escrito a los socios que se lo pidieron que la fecha de entrega de las viviendas se retrasaría hasta el año 2006 (documento 23).
- 11º. Durante el año 2004, la Cooperativa comunicó por escrito a los socios que se lo pidieron que la fecha de entrega de las viviendas se retrasaría hasta el año 2008 (documento 24).
- 12º. En la asamblea de la Cooperativa celebrada en junio de 2012 se fijó el año 2013 como la fecha para el inicio de la construcción de las viviendas (documento 25, página 6), lo que se reiteró en la asamblea de enero de 2013 (documento 26, página 3 primer párrafo).
- 13º. En la asamblea de febrero de 2014 se explicó que el motivo por el que la Cooperativa no pudo comenzar la construcción de las viviendas en el año 2013, fue por falta de la necesaria financiación, confirmándose así que fue 2013 el año en el que, según los últimos pronósticos, debían haber comenzado las obras de construcción de las viviendas, señalándose: *“Se sigue tramitando la financiación de la construcción de las viviendas con distintas entidades financieras. Hasta la fecha no se ha podido formalizar con ninguna de ellas, (...) Se espera tener resuelta la financiación en este año 2014. (...)”* (documento 27, página 2 párrafo 3).

Con tales hechos probados mediante la documental citada en paréntesis, resulta que hasta el momento sí que se ha frustrado lo que el demandado denomina el “proyecto cooperativista”.

Y ello porque la Cooperativa incumplió el plazo de entrega de las viviendas, cuando se comprometió a entregarlas durante el año 2001. Posteriormente, incumplió el referido plazo de entrega de las viviendas, porque la Cooperativa primero se comprometió a entregarlas entre los años 2006 y 2008, y luego a empezar a construirlas en el año 2013.

Y no solo no consta que haya comenzado la Cooperativa la construcción de viviendas en 2013, algo que tampoco el demandado alega, pues su argumento en la audiencia previa es que comenzará de modo inminente en marzo de 2015, sino que además, la Cooperativa no se

encuentra en disposición de comenzar las obras, por carecer de la financiación que ella misma reconoce en 2014 que necesita para ello.

Es palmario con todo que la Cooperativa ha incumplido reiteradamente la obligación de entrega de las viviendas en el plazo pactado, lo que destierra el argumento del demandado de que no existe un plazo concreto o esencial para la terminación y entrega de la obra, pues lo cierto y verdad es que han existido al menos cuatro, todos ellos incumplidos con excusas más o menos peregrinas, incumplimientos que comportan la frustración del proyecto cooperativista.

Lo anterior es más que suficiente para declarar expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hayan tenido lugar, que es la condición para el ejercicio de la acción que plantean los demandantes conforme al art. 3 de la Ley 57/68, máxime atendiendo al contenido de la sentencia nº 218/14 del Pleno de la Sala I del Tribunal Supremo de 7-5-14, que dice, como *ratio decidendi*: “No puede situarse el avalista bajo el amparo del art. 1853 del C. Civil, pues el art. 1 de la Ley 57/1968 condiciona la exigencia del importe del aval al “caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido”, resultando indiferente para el legislador que el retraso haya sido más o menos breve”. Y por esta misma razón, con base también en dicho fundamento transcrito, se debe rechazar el argumento de que el plazo de entrega de viviendas en este tipo de obras y caso concreto no resultaba esencial, siendo algo secundario o accesorio, así como el que su incumplimiento no puede justificar la obligación de proceder a la devolución de las cantidades.

*QUINTO.- Sobre la acreditación de haber requerido a la Cooperativa tomadora de la póliza para que devuelva las cantidades más los intereses legales, sin que dicho reintegro haya tenido lugar.*

Se dice por la aseguradora que los demandantes debieran acreditar haber requerido a la Cooperativa tomadora de la póliza para que devuelva las cantidades más los intereses legales, y acreditar que dicho reintegro no ha tenido lugar, para que, en su caso, pudiera estimarse la demanda, todo ello en base al artículo 7 de las condiciones generales de la póliza, amparado en el artículo 4º de la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968 de Seguro de Afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción.

El motivo de oposición a la reclamación así planteado, también debe desestimarse. Nuevamente, estamos ante una alegación de la aseguradora contraria a sus propios actos previos en relación con las otras 186 reclamaciones inicialmente planteadas, cuyo fundamento sí es reconocido, pese a que la situación de unos y otros demandantes, en lo que ahora resolvemos, es la misma.

Dejando a un lado lo anterior, resulta que el precepto que se cita de la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968, sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas, que sí tenía en la fecha de su publicación en el BOE nº 182 del 5-12-1968 la redacción que se indica en la contestación (*En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, entrará en juego la garantía del asegurador, siempre que se hayan cumplido los siguientes requisitos: (...) Que se haya requerido notarialmente o de otra manera indubitada al contratante y éste no haya devuelto las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda más sus intereses al 6 por 100 anual*), sin embargo dicho precepto ya no se encuentra

vigente; en cuanto a lo que pueda disponer la cláusula 7ª de las condiciones generales, cuyo auténtico contenido desconocemos por no coincidir la que se dice con la dicción de la cláusula 7ª del documento aportado con la contestación como condicionado general, sea como sea, lo que dicho clausulado no puede hacer es vulnerar la normativa procesal a que ahora nos referiremos, por lo que aun cuando el contenido fuera el que nos dice la parte demandada, ello no sería motivo para desestimar la demanda.

En cualquier caso, los demandantes sí que demuestran a través del documento 35 de la demanda haber requerido a la Cooperativa demandada el reintegro de las cantidades aquí reclamadas, con sus intereses; partiendo de lo anterior, habrá de ser la demandada, en su caso, conforme a lo dispuesto en el art. 217.3 LEC, quien pruebe que la Cooperativa pagó todo o parte de lo reclamado, no siendo obligación de los actores demostrar un hecho extintivo de su pretensión como sería el pago. Y precisamente a tal efecto, y para demostrar dicho pago, sabedora que sobre ella pesa la carga de la prueba, la demandada propone como prueba la certificación por la Cooperativa de las cantidades reembolsadas a cada uno de los 55 demandantes a que se refiere esta sentencia.

En este orden de cosas, sí que procedería descontar de la reclamación que hace cada demandante, las cantidades que ya les hayan sido reintegradas por la Cooperativa, desestimando en su caso la pretensión de aquellos demandantes a los que les haya sido reintegrado el 100 % de su aportación con los intereses devengados.

A la vista del certificado aportado por el Consejo Rector de la Cooperativa en fecha de 2-3-15, resulta que hay cinco demandantes a los que sí se les han reembolsado parte de las cantidades por ellos entregadas en su día a cuenta para la construcción de sus futuras viviendas, en concreto:

- 1º. A [REDACTED] se le devolvió por la Cooperativa mediante acuerdo de 17-10-12 la cifra de 3.533,61 euros.
- 2º. A [REDACTED] se le devolvió por la Cooperativa mediante acuerdo de 20-12-12 la cifra de 3.593,54 euros.
- 3º. A [REDACTED] se le devolvió por la Cooperativa mediante acuerdo de 19-7-12 la cifra de 2.052,42 euros.
- 4º. A [REDACTED] se le devolvió por la Cooperativa mediante acuerdo de 25-4-11 la cifra de 1.977,31 euros.
- 5º. A [REDACTED] se le devolvió por la Cooperativa mediante acuerdo de 14-3-11 la cifra de 2.294,58 euros.

No obstante lo anterior, no procede descontar a ninguno de estos cinco demandantes las cantidades indicadas por el Consejo Rector como reembolsadas, pues a la vista del documento 37 de la demanda, con apoyo del 40 aportado en la audiencia previa, tales devoluciones han sido ya tenidas en cuenta en lo reclamado en la demanda por los cinco demandantes, incluso a la hora de restar los intereses legales que procede reclamar, luego esos cinco reembolsos previos a la interposición de la demanda ya han sido contemplados y convenientemente deducidos en la reclamación que cada uno de los cinco beneficiarios hace en el suplico de la misma.

Por lo demás, este mismo certificado expedido por el Consejo Rector viene a corroborar que, al margen de los cinco citados, el resto de demandantes no han recibido devolución alguna.

*SEXTO.- Acreditación fehaciente del pago.*

La demandada echa en falta que se acrediten de modo fehaciente por los demandantes los pagos realizados a la Cooperativa; considera que debieran haber quedado acreditados a través de documentos como los apuntes bancarios de cada pago, no pudiendo otorgar a las certificaciones emitidas por la Cooperativa el carácter probatorio que se pretende de contrario.

Este argumento decae desde el momento en que la propia demandada, en el acto de la audiencia previa, no controvierte que los demandantes han entregado a PUERTA DEL CORREDOR, y a cuenta de la construcción de sus futuras viviendas, las cantidades que se consignan en el suplico de la demanda y que se reclaman por cada demandante, que hemos transcrito en el párrafo tercero del fundamento primero de esta sentencia, junto con la que se reclama por intereses legales devengados por las primeras hasta el requerimiento extrajudicial de pago a la aseguradora de fecha 22 de mayo de 2014, y así resulta en el minuto 30:30 del CD donde se grabó el acto.

*SEPTIMO.- De las bajas de los cooperativistas.*

Según el demandado, en aplicación del artículo 5 de las condiciones especiales de la póliza global suscrita por la Cooperativa PUERTA DEL CORREDOR con ASEFA (documento 9 de la demanda): *“en ningún caso se entenderá que se ha producido el siniestro ni, por tanto, habrá derecho a indemnización alguna, a aquellos Asegurados que hayan causado baja voluntaria en la Cooperativa, o que hayan sido expulsados de la misma, con independencia de cuáles fueran los motivos que hubieran dado lugar a ello”*. Esto supone que para los actores que han causado baja voluntaria en la Cooperativa, no puede entenderse producido el siniestro, ni tampoco reconocerse el derecho a la indemnización, dado que no concurren los requisitos exigidos en la póliza para el acaecimiento del siniestro, sin perjuicio claro está de que los demandantes reclamen la devolución de las aportaciones a la Cooperativa, como por otro lado resulta preceptivo a la luz de la propia regulación de Cooperativas.

La oposición así planteada también debe rechazarse, por diversos motivos, como dicen los demandantes, a saber:

En primer, porque cualquier renuncia a dicho derecho de reembolso sería nula, ya que el derecho del cooperativista a recuperar tales aportaciones es, en virtud del art. 7 de la Ley 57/68, irrenunciable.

El art. 7 de la Ley 57/68 dispone que *“los derechos que la presente Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables”*, tal y como han recordado en multitud de ocasiones nuestros tribunales, como, por ejemplo, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Julio de 2004 [RJ 2004\4386].

En pleitos similares al presente, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, secc. 12ª, nº 845/2013, de 14 noviembre de 2013 [JUR\2014\60020], dispone lo siguiente: *“Igualmente, debe ser desestimado el motivo que se ampara en la falta de acción de la parte actora desde el momento en que pide la baja voluntaria. Se funda lo alegado en lo dispuesto en la estipulación 5ª de las Condiciones Especiales de la Póliza Global, sin embargo, (...) el artículo 7 de la Ley 57/68 declara irrenunciables los derechos que otorga la citada Ley. Razones suficientes para rechazar este motivo”*.

En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 31 octubre 2013 [JUR 2014\2640], que dice: *“Alega ASEFA, SA falta de acción de los demandantes por haber perdido la condición de asegurados al haberse dado de baja en la Cooperativa. (...) Como esta Sala ha destacado en el auto de 26 de septiembre de 2013 (recurso de apelación 752/2012), la condición especial de la póliza que excluye el derecho a indemnización en caso de baja en la Cooperativa supone una vulneración frontal del régimen imperativo de la Ley 57/1968 (aplicable conforme a la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999), por cuanto los derechos que otorga esa ley a los cesionarios son irrenunciables (artículo 7)”*.

Y en idéntico sentido el auto de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9ª) de 26 septiembre 2013 [JUR\2014\95866].

En segundo lugar, aceptar el planteamiento de la demandada es incompatible con la propia naturaleza y objeto del contrato de seguro, que precisamente se concierta para que el asegurador indemnice al asegurado en caso de que la Cooperativa no cumpla con su obligación de entregar las viviendas en el plazo previsto.

Así, sostiene la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 31 octubre 2013 [JUR 2014\2640], lo siguiente: *“Alega ASEFA, SA falta de acción de los demandantes por haber perdido la condición de asegurados al haberse dado de baja en la Cooperativa. (...) Por ello, ni siquiera en caso de baja voluntaria en la Cooperativa sin que se les hayan liquidado las cantidades aportadas puede admitirse que los Cooperativistas se vean privados de la garantía del seguro concertado con ASEFA. Ha de interpretarse esa condición especial como aplicable solo al caso de que se haya practicado la correspondiente liquidación al cooperativista que se da de baja, supuesto en que el seguro ya carece de sentido. Además, esa condición especial supone una contradicción con los propios términos de la póliza, que prevé en el artículo 1º de sus condiciones generales que el asegurador indemnizará al asegurado los daños patrimoniales sufridos por este en caso de que el tomador incumpla sus obligaciones legales o contractuales, y era una obligación contractual de la Cooperativa tomadora de la póliza liquidar las cantidades aportadas por un socio cuando este se da de baja (estipulación sexta). (...) La condición de asegurado no puede perderse sin que al cooperativista, incluso después de darse de baja como tal, se le hayan devuelto las cantidades anticipadas, más los intereses procedentes (interés legal: Disp. Adic. 1ª, c/ de la LOE, obligación fundamental que asume el promotor -aquí, la Cooperativa- arts. 1º y 2º de la Ley 57/1968 y cuyo incumplimiento se ve garantizado por el seguro previsto en dicha Ley.*

En el mismo sentido el auto de la Audiencia Provincial de Madrid, secc 9ª, de 26 septiembre 2013 [JUR\2014\95866], o la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, secc 14ª, núm. 100/2014, de 5 marzo de 2014 [JUR 2014\113691]



En tercer lugar, la estipulación del contrato de seguro en que se escuda ASEFA (cláusula 5ª de las condiciones especiales) es una cláusula limitativa de los derechos de los asegurados que al no haber sido consentida por ninguno de ellos, quienes no firmaron la póliza, no les puede perjudicar (art. 3 Ley 50/80).

Así lo explica la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, secc 12ª, núm. 845/2013, de 14 noviembre de 2013 [JUR\2014\60020], en los siguientes términos: *“Igualmente, debe ser desestimado el motivo que se ampara en la falta de acción de la parte actora desde el momento en que pide la baja voluntaria. Se funda lo alegado en lo dispuesto en la estipulación 5ª de las Condiciones Especiales de la Póliza Global, sin embargo, atendiendo al artículo 3 de la LCS ello supone una limitación de derechos que no ha sido expresamente aceptada, ni por tanto consentida, por la asegurada”*.

#### OCTAVO.- *De la pluspetición.*

Según la demandada, el importe reclamado supera con creces el capital asegurado. En caso de condena, la misma habrá de limitarse a los importes garantizados mediante los certificados individuales para cada cooperativista. En caso de que se hubiera solicitado a la Compañía que se garantizasen cantidades superiores a las que constan en los certificados individuales, el tomador de la póliza debería haber abonado la prima correspondiente a dichas cuantías aseguradas. Igualmente, la liquidación de intereses vencidos practicada es incorrecta, en tanto en cuanto, en el supuesto de que exista una condena, el cálculo de la liquidación de intereses devengados debería practicarse sobre los capitales efectivamente asegurados, que no coinciden con los reclamados.

Pues bien, este argumento también debe ser desestimado, pues como señala la citada sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 13-9-13, en su fundamento de derecho 10º: *“Por otra parte, el que los certificados individuales del seguro entregados a cada cooperativista dijieran no garantizar “el buen fin de la mencionada promoción de viviendas, ni la entrega de las mismas” es irrelevante, porque al ser unos documentos unilaterales, es decir elaborados por ASEFA y carentes de otra parte como contratante, no podían alterar el contrato bilateral, documentado en la póliza, ni menos aún, evidentemente, limitar, en contra del principio recogido en el art. 3 LCS, los derechos de los asegurados. La limitación contenida en los certificados podrá ser un simple error o podrá ser una estratagema de la aseguradora en prevención de un futuro siniestro, pero resulta ineficaz contractualmente”*.

Sobre esta cuestión se pronuncia también el auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 26 septiembre 2013 [JUR\2014\95866] en los siguientes términos: *“QUINTO.- Otro de los obstáculos opuestos por la aseguradora a la acción ejecutiva es el certificado individual de seguro expedido por ella a favor de los asegurados ejecutantes, Dª Aurelia y D. Melchor, por los términos en que el mismo se pronuncia. (...) Tales alegaciones han de rechazarse. Lo que es la póliza y lo que garantiza ya se expuso en el anterior Fundamento Tercero, al que ahora nos remitimos. El certificado individual no es más que un documento expedido unilateralmente por la aseguradora que no tiene virtualidad alguna para modificar la eficacia de lo pactado en la póliza, (...)”*

En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial nº 845/2013 de 14 noviembre de 2013 [JUR\2014\60020], que sostiene: “*QUINTO.- (...) Y aunque los certificados individuales del seguro entregados a cada cooperativista dijeran no garantizar "el buen fin de la mencionada promoción de viviendas, ni la entrega de las mismas" es irrelevante, porque al ser documentos unilaterales, es decir elaborados por Asefa (...)*”.

Rechazado el argumento respecto de la reclamación referida a las cantidades entregadas a cuenta, también debe extenderse a la liquidación de intereses que el demandado impugna por este motivo.

NOVENO.- *Sobre los intereses del art. 20 Ley 50/80.*

Según ASEFA, no es de aplicación el art. 20 Ley 50/80 LCS, ya que el impago del asegurador está justificado al no existir un claro incumplimiento de la Cooperativa, derivado por un lado (i) de la condición de autopromotores de los cooperativistas, (ii) de la falta de previsión de plazo (iii) de la falta de prueba de que el proyecto cooperativista se hubiere frustrado definitivamente y (iv) reclamación de importes superiores a los estipulados en los Certificados de Seguro, no siendo imputable al asegurador; además, no ha lugar a tales intereses porque al estar ante un seguro de grandes riesgos, debiera haberse pactado expresamente en el contrato de seguro la aplicación del dicho art. 20.

La cuestión ha sido resuelta también por la sentencia del Pleno del Supremo de 13-9-13, que señala:

*En cuanto a la indemnización por mora o retraso de la compañía de seguros, establecida en el art. 20 LCS y cuya aplicación fue pedida por los demandantes en su demanda, reiterada por ellos al impugnar la sentencia de primera instancia después de que Asefa la recurriera en apelación y reafirmada en el motivo octavo del recurso de casación, debe considerarse procedente, con la consiguiente revocación de la sentencia de primera instancia únicamente en este particular, por las siguientes razones:*

*1ª) Como resulta de la introducción a las diez reglas contenidas en dicho art. 20, este configura una indemnización por mora a cargo del asegurador en el cumplimiento de su prestación, es decir, en pagar al asegurado lo que corresponda según el contrato de seguro.*

*2ª) Dada su naturaleza de indemnización, el alcance de esta, determinado en la regla 4ª del art. 20, no debe confundirse con el de la propia cobertura del seguro, que en el caso enjuiciado comprendía ya las sumas anticipadas por los cooperativistas y sus intereses legales no como indemnización por mora sino como frutos del dinero entregado en un determinado momento.*

*3ª) De lo anterior se sigue que la disposición adicional primera de la LOE no excluye la aplicación del art. 20 LCS, como pareció entender la juez de primera instancia, sino que una y otra norma tienen ámbitos distintos: la de la LOE determina la cobertura del seguro o contenido de la prestación del asegurado; y la de la LCS determina la indemnización de daños y perjuicios añadida que el asegurador tendrá que pagar a los asegurados si no cumple a tiempo su prestación.*

*4ª) Lo razonado para estimar los motivos primero al séptimo del recurso de casación basta por sí solo para descartar que Asefa tuviera causa justificada o no imputable a ella para no pagar a los demandantes dentro de los tres meses siguientes a la comunicación del siniestro,*

*de modo que no puede exonerarse amparándose en la regla 8ª del art. 20 LCS. Es más, su comportamiento para con la cooperativa y sus socios demandantes, pretendiendo dar por resuelto unilateralmente el contrato e incluso tenerlo por nulo intentando devolver las primas, revela una voluntad manifiesta de no querer cumplir sus obligaciones como asegurador una vez que el riesgo cubierto se realizó.*

*5ª) Finalmente, el argumento de Asefa de que el art. 20 LCS no puede aplicarse en su contra por ser el seguro litigioso un seguro por grandes riesgos de los mencionados en el apdo. 2 b) del art. 107 de la misma ley, que permite a las partes la libre elección de la ley aplicable, no conduce a consecuencia práctica alguna: primero, porque no se precisa qué ley sería aplicable en lugar de la LCS; y segundo, porque las condiciones generales de la póliza global de 22 de noviembre de 2007, redactadas por la propia Asefa, comienzan así, en letra negrita: "El presente contrato se rige por lo dispuesto en la ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro..." .*

*6ª) En consecuencia, la indemnización por mora tendrá el contenido que establece la regla 4ª del art. 20 LCS , y el límite inicial del cómputo de los intereses en que consiste la indemnización será el 19 de enero de 2010, fecha en la que Asefa tuvo conocimiento del siniestro.*

Todo lo anterior es aplicable al caso de autos, habiendo sido remitido por los demandantes un burofax a la aseguradora demandada reclamando las cantidades objeto de demanda, recibido por ésta el 22-5-14, como prueba el documento 36 de la demanda, lo que debe llevar a la desestimación del motivo de oposición.

#### DECIMO.- *Del siniestro.*

Por todo cuanto antecede, resulta obvio que se ha producido el siniestro previsto en el art. 3 de la ley 57/68, esto es haber “*expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar*”, así como un incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la Cooperativa frente a los actores.

Ambas circunstancias dan derecho a los actores a obtener de la aseguradora la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, conforme a dicho precepto, incrementadas con el interés legal del dinero (DA 1 LOE).

Ya hemos dicho que, en fecha 14 de mayo de 2014, los actores enviaron un burofax a la Cooperativa reclamándole la devolución de sus aportaciones, más los correspondientes intereses, que se aporta como documento 35 de la demanda, sin que conste pago alguno en virtud del mismo (en el fundamento quinto de esta sentencia se deja constancia de unos reembolsos pero son anteriores al requerimiento).

Luego, en fecha 21 de mayo de 2014, los actores enviaron un segundo burofax, éste a la aseguradora reclamándole la devolución de sus aportaciones, más los correspondientes intereses (documento 36). No consta pago alguno en relación con las 39 pretensiones a que se refiere esta sentencia,

Y no habiendo obtenido tampoco pago alguno los aquí demandantes, procede estimar la demanda, en los exactos términos en que se pide en el suplico, donde ya se liquidan las

cantidades adeudadas en concepto de interés legal devengado en aplicación de la DA 1 LOE, al no impugnarse el cálculo.

Dichas cantidades, aportaciones más intereses capitalizados, a su vez devengarán el interés del art. 20 de la Ley 50/80 desde el 23-5-14 (día siguiente al requerimiento de pago al asegurador), y hasta su efectivo abono por éste de todas las cantidades reseñadas en el párrafo anterior, debiendo abonar el interés anual igual al del interés legal del dinero vigente en el momento en que se devengue, incrementado en el 50 por 100, hasta el 22-5-16, y a partir del 23-5-16 el tipo de interés del 20 %.

UNDECIMO.- *Costas.*

Procede imponer las costas a la demandada, ya que la demanda es estimada (art. 394 LEC).

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**FALLO.-** Que estimando la demanda que ha dado lugar a los presentes autos de JO 773/14, seguidos a instancia del Procurador Don [REDACTED], en nombre y representación de

[REDACTED]

ellos defendidos por el Letrado Don [REDACTED] (Doña [REDACTED]), contra ASEFA SA SEGUROS Y REASEGUROS, representada por el Procurador Don [REDACTED] y defendida por el Letrado Don [REDACTED],

DEBO CONDENAR Y CONDENO a dicha demandada ASEFA a pagar en concepto de (1) aportaciones realizadas por los actores a cuenta del precio de las viviendas que les debería de haber entregado, (2) incrementadas con los intereses legales devengados por las mismas hasta el requerimiento extrajudicial de pago a la Aseguradora de fecha 22 de mayo de 2014, las siguientes cantidades (se consignan dos cifras, la primera corresponde al concepto 1, aportaciones, la segunda al concepto 2, intereses legales):

- 1º. [REDACTED] Y [REDACTED] : 29.611,48 € 13.347,53 €;
- 2º. [REDACTED] : 29.538,70 € 9.374,49 €;

- 3° : 37.791,54 € 13.067,88 €;  
4° : 17.795,80 € 6.807,26 €;  
5° : 32.395,96 € 13.885,87 €;  
6° : 28.859,05 € 11.301,68 €;  
7° : 48.579,29 € 18.044,28 €;  
8° Y : 26.605,94 € 14.170,45 €;  
9° : 18.465,91 € 8.870,29 €;  
10° Y : 18.785,06 € 12.316,05 €;  
11° : 29.024,62 € 13.274,98 €;  
12° : 30.736,87 € 3.537,34 €;  
13° Y : 29.365,80 € 11.866,93 €;
- 14° Y : 27.721,84 € 14.118,86 €;  
15° : 18.444,45 € 9.189,39 €;  
16° : 32.068,26 € 12.269,05 €;  
17° : 46.915,94 € 14.840,31 €;  
18° : 24.168,50 € 9.084,07 €;  
19° Y : 29.579,82 € 9.485,27 €;  
20° Y : 22.951,84 € 14.656,90 €;  
21° Y : 29.990,70 €  
11.133,44 €;
- 22° : 28.061,20 € 14.317,25 €;  
23° Y : 37.174,81 € 13.804,32 €;  
24° : 32.477,81 € 13.266,38 €;  
25° : 32.341,88 € 17.059,12 €;  
26° Y : 30.071,42 € 13.403,16 €;  
27° : 38.628,99 € 16.145,91 €;  
28° : 32.213,81 € 13.170,17 €;  
29° : 23.083,87 € 9.259,61 €;  
30° Y : 31.949,80 € 13.821,91 €;  
31° : 28.494,16 € 10.076,00 €;  
32° : 32.477,81 € 13.399,22 €;  
33° : 20.799,70 € 14.796,90 €;  
34° : 35.722,22 € 15.232,22 €;  
35° Y : 31.797,97 € 14.342,84 €;  
36° Y : 16.839,31 € 9.391,05 €;
- 37° Y : 31.438,44 € 11.437,43 €;  
38° Y : 49.890,09 € 17.769,76 €;  
39° : 47.707,85 € 16.086,35 €

Asimismo, SE CONDENA a la demandada ASEFA a abonar (3) los intereses del art. 20 de la Ley 50/80, devengados desde el día siguiente a tal requerimiento, o sea, desde el 23-5-14, y hasta la fecha del efectivo abono de las otras cantidades (1 y 2), calculados sobre la suma de los dos primeros conceptos (aportaciones actualizadas con los intereses legales).

Se imponen las costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma, al no ser firme, podrán interponer recurso de apelación por escrito ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de MADRID. El recurso de apelación se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la sentencia.

Para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la Cuenta de Depósitos y consignaciones de este Órgano el depósito legal, salvo que el recurrente sea: beneficiario de Justicia Gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, Entidad local u Organismo Autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

Así por esta mi Sentencia de la que se unirá certificación a los autos correspondientes, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada que fue la anterior Sentencia por el Sr. Juez que la suscribe, en el día de su fecha estando celebrando audiencia pública. Doy fe.