



## ***SENTENCIA Nº 169***

En la ciudad de Málaga, a trece de Octubre de dos mil veinte.

En nombre de S.M. el Rey, vistos ante este Tribunal integrado por la  
Iltma. Sra. Magistrada

, asistido por el Letrado Dña. Marta Serra Méndez , contra la entidad  
Unicaja Banco SA ,

### ***ANTECEDENTES DE HECHO***

PRIMERO.- En este Juzgado y por turno de reparto, se incoaron autos de Juicio Ordinario Civil a virtud de demanda presentada por la parte actora, en la que tras exponer los Hechos, Fundamentos de Derecho y demás alegaciones que estimó oportunas terminó suplicando al Juzgado, el dictado de una sentencia por la que declare que la entidad demandada incumplió el deber de de vigilancia vigilmplió que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/68, respecto a las cantidades abonadas por la actora a la Promotora Bremont, SL y condene a Unicaja al pago de 35.402,54 EUROS, intereses desde la entrega y costas.

SEGUNDO.- Se dictó resolución por la que se admitió a trámite la demanda presentada; acordándose emplazar a la parte demandada con entrega de la copia de la demanda y documentos acompañados a la misma, concediéndosele el plazo de veinte días para comparecer y personarse en forma en autos y contestar en su caso a la demanda.

En tiempo y forma se personó la parte demanda oponiéndose a la demanda; y tras exponer los Hechos y Fundamentos de Derecho que estimaron oportunos, terminó suplicando al Juzgado, el dictado de una sentencia desestimatoria de la demanda.





TERCERO.- Señalada y celebrada la audiencia previa al juicio de los Arts. 414 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no habiendo llegado las partes a acuerdo alguno sobre los hechos debatidos y subsistiendo por ello el litigio, cada una propuso las pruebas que tuvo por conveniente, declarándose las pertinentes con el resultando que consta en el acta levantada, acordándose que una vez practicada la prueba documental solicitada se emitirían conclusiones por escrito y verificada por ambas partes, quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este juicio se han cumplido los requisitos legales prevenidos para los de su clase.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- La actora ejercita una acción al amparo de lo dispuesto en el apartado 2 de la Ley 57/68 reclamando la cantidad de 35.402,54 Euros entregadas a cuenta de la adquisición de vivienda en construcción en el paraje conocido como “El Atajuelo”, Conjunto Residencial “La Reserva de la Sierra”, vivienda nº 25.

Opone la parte demandada que es ajena al contrato, que la cantidades no se ingresaron en Unicaja, que no se indicó el concepto y que no existía una cuenta especial ni financió la promoción, y se opone a los intereses.

SEGUNDO.- De lo actuado en el juicio se declara expresamente probado que:

1º.- Con fecha 11 de Julio de 2005, el actor suscribió con la mercantil Bremont, SL, contrato para la adquisición de una vivienda en construcción sita en sita en paraje conocido como “El Atajuelo”, Conjunto Residencial “La Reserva de la Sierra”, vivienda nº 25, por precio de 172.788 Euros, acordándose como forma de pago una entrega inicial a la firma de contrato de 18.488,32 y un segundo pago de 9.244,15 Euros dividido en quince letras de cambio.

2º.- Consta abonadas por el actor a la promotora conforme lo pactado la cantidad de 18.488,32 Euros, mediante entrega de un Cheque Bancario, constando su descuento en la cuenta de la promotora en la entidad Caja España, hoy Unicaja. En los ingresos figura el nombre del actor.

Igualmente las letras de cambio se descontaron en la entidad demandada.

3º.- En el extracto de la cuenta abierta en la entidad demandada por la promotora (Documento nº 8 de la demanda) constan, en las fechas próximas que se





realizan los ingresos del actor, multitud de ingresos en los que constan diferentes nombres de personas físicas y algunos se repiten.

Igualmente en los ingresos figura en dicho listado o referencias a inmuebles como “chalet” seguido del número, o “vivienda” seguida del número o “reserva” seguida de la identificación del chalet y el número, o “entrada de vivienda. Pago” o solo un número.

Se cuentan por cientos los ingresos que identifican nombres de personas físicas, chalets o referencia a pagos por reserva.

4º.- La vivienda debía ser entregada en Febrero de 2007, constando que ni siquiera fue iniciada su construcción .

En marzo de 2019 la actora insta la resolución del contrato frente a la Promotora, constando su estado de insolvencia.

TERCERO.- TERCERO.- A los anteriores hechos le son de aplicación las siguientes consecuencias jurídicas.

Con respecto a la acción ejercitada tal y como señala el art. 1 de la Ley 57/1968: "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 6 por 100 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"

Pues bien, es claro que en el presente caso no se emitieron línea de avales por la parte demandada y tampoco se creó una cuenta específica, pero está plenamente acreditado que en la cuenta de la Promotora indicada en la demanda se descontaron todos y cada uno de los efectos abonados por la parte actora, constando su nombre, cuenta en la que se ingresaban por otros compradores cantidades referidas a compra





o reserva de viviendas, siendo cientos de ingresos en los que se indentifican personas físicas y muchos de ellos con referencia a Chalet, con número de vivienda o con el concepto de “pago” o “reserva” y por tanto lo primero que se pone de manifiesto es que si se hubiera cumplido la obligación legal establecida por las disposiciones aplicables en la materia (L. 57/68), tales cantidades deberían haber sido además, oportunamente garantizadas mediante aval bancario por dicha entidad demandada . El otorgamiento de dicha garantía es una obligación legal de todo promotor que reciba cantidades adelantadas de los compradores de vivienda. Tales avales han de cubrir la totalidad de las cantidades entregadas más el interés legal del dinero que tales cantidades devenguen desde su entrega. Igualmente, la Ley 57/1968 exige que las entidades bancarias comprueben bajo su responsabilidad el otorgamiento de las citadas garantías siempre que el promotor abra una cuenta especial.

Pero la inexistencia de aval no exime a la entidad demandada de su responsabilidad. La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, 733/2015, de 21 de diciembre de 2015, estableció como doctrina jurisprudencial que: «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».

Que es lo que ocurrió en el presente caso, pues la entidad Unicaja, a la vista del extracto de ingresos supo o tuvo oportunidad de saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada, debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968.” Es la demandada y no la actora como argumenta en la contestación, quien no ejerció su deber de vigilancia sobre este punto pues admitió no ingresos aislados sino multitud de ingresos de compradores que identificaban apartamentos los cuales no estaban oportunamente garantizados y por tanto la actora debió no solo ejercer un control riguroso de esos ingresos, pues pudo conocer y conoció que se estaban haciendo ingresos a cuenta del precio de viviendas y por tanto es la demanda quien debió exigir al promotor la apertura de una cuenta especial al efecto y además, separada y debidamente garantizada. **Así se pronuncia la Audiencia Provincial de Málaga en Sentencia de fecha 1 de Julio de 2.016.** Es por todo lo expuesto que procede estimar la demanda en su integridad.

TERCERO.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, Ley 52/1968 y la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, quienes incurren en mora respecto de una obligación consistente en entrega de dinero, vienen obligados a satisfacer al acreedor en concepto de indemnización el interés legalmente fijado desde el momento de la entrega del dinero hasta su completo pago.





ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

Entendiéndose que los intereses deben computarse desde el momento de las distintas entregas de las cantidades de dinero por parte del comprador, en atención a la función del aval y cantidades que garantiza con arreglo a la normativa anteriormente referida y aplicable

CUARTO.- En cuanto a las costas causadas en este juicio, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 394 de la LEC., habiendo sido estimada íntegramente la demanda, han de ser impuestas a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### **FALLO**

Que estimando la demanda formulada por el

el Letrado Dña. Marta Serra Méndez , contra la entidad Unicaja Banco SA  
, r  
enar y condeno a la citada parte  
demandada al pago de la cantidad de / a los intereses legales desde los  
respectivos ingresos, con imposición de las costas judiciales.

Esta resolución no es firme y contra la misma cabe **recurso de apelación** ante la Audiencia Provincial de Málaga. (Art. 455 de la L.E.C.n.).

El recurso **se interpondrá** ante este Tribunal dentro del plazo de **veinte días** contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. (Art. 458. 1 y 2 de la L.E.C.n.).

Para la admisión del recurso deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de **50 euros**, debiendo ingresarlo en **la cuenta** de este Juzgado **nº 4154** , indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso seguido del **código 02** y tipo concreto del recurso, de conformidad con lo establecido en la L.O 1/2009 de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición adicional decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Así por esta mi Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos principales, definitivamente juzgando en esta instancia, la pronuncio, mando y firmo.





ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

**DILIGENCIA.-** Seguidamente se documenta la anterior Sentencia la cual es pública. Doy fe.

