



Roj: **SAP VA 499/2015 - ECLI:ES:APVA:2015:499**

Id Cendoj: **47186370012015100104**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Valladolid**

Sección: **1**

Fecha: **07/05/2015**

Nº de Recurso: **44/2015**

Nº de Resolución: **103/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE RAMON ALONSO-MAÑERO PARDAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1**

### **VALLADOLID**

SENTENCIA: 00103/2015

**Rollo:** RECURSO DE APELACION 44/2015

### **SENTENCIA Nº 103/15**

ILMA. AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALLADOLID

SECCION PRIMERA

Ilmo. Sr. Presidente: D. FRANCISCO SALINERO ROMAN

Ilmos. Sres. Magistrados: D. JOSE RAMÓN ALONSO MAÑERO PARDAL

D. JOSE ANTONIO SAN MILLÁN MARTÍN

En VALLADOLID, a Siete de mayo de dos mil quince.

VISTOS por esta Sección Primera de la Ilma. Audiencia Provincial de Valladolid, en grado de apelación, los autos de Procedimiento Ordinario nº 42/14 del Juzgado de 1ª Instancia nº 14 de Valladolid, seguido entre partes, de una como **DEMANDANTE-APELANTE** : D. Aurelio , con domicilio en Iscar (Valladolid), representado por la Procuradora Doña Ana Valbuena Parro y defendida por el Letrado Don Juan Luis Sanz Hernández y como DEMANDADO- APELADO: BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES SALAMANCA Y SORIA S.A. con domicilio social en Valladolid, representado por el Procurador D. Fernando Toribios Fuentes y defendido por el Letrado Doña Julia del Campo Barrios; sobre reclamación de cantidad.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se aceptan los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

**SEGUNDO.-** Seguido el litigio en cuestión por sus trámites legales ante el Juzgado de Primera Instancia de referencia, con fecha 27-10-2014, se dictó sentencia cuyo fallo dice así: "Se desestima la demanda formulada por la procuradora Sra. Valbuena Parro en nombre y representación de Don Aurelio contra Banco Ceiss a quien se absuelve de la pretensión deducida, sin hacer expresa declaración sobre costas."

**TERCERO.-** Notificada a las partes la referida sentencia, por la representación de D. Aurelio se interpuso recurso de apelación dentro del término legal alegando lo que estimó oportuno. Por la parte contraria se presentó escrito de oposición al recurso. Recibidos los autos en este Tribunal y personadas las partes, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 30 de abril de 2015, en que ha tenido lugar lo acordado.

Vistos, siendo ponente DON JOSE RAMÓN ALONSO MAÑERO PARDAL.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** D. Aurelio interpone recurso de apelación contra la sentencia que ha sido dictada en los autos del procedimiento de Juicio Ordinario seguido con el número 42/2014 ante el Juzgado de Primera Instancia número Catorce de Valladolid, finalmente desestimatoria de la demanda por él formulada contra la entidad mercantil "Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A." en ejercicio de una acción de reclamación de cantidad, por importe de 23.722,08 € de principal, importe de las sumas abonadas por el actor para la compra de dos plazas de garaje en el conjunto residencial " DIRECCION000 ", que fue promovido por la entidad mercantil "LANKA INVERSIONES ESPAÑA, S.A." sin que dicha promoción haya llegado a buen fin, razón por la que el actor, previo requerimiento resolutorio hecho valer en el mes de noviembre de 2011, acciona contra la entidad crediticia ante la que se constituyó el preceptivo régimen de avales prevenido en la Ley 57/68 de 27 de julio.

La resolución recurrida desestima la demanda interpuesta aludiendo, en esencia, a la falta de constatación de una efectiva resolución del contrato de compraventa de plazas de garaje que nos ocupa por parte de D. Aurelio , así como a la no existencia de una carta individualizada que identifique el aval prestado al demandante más allá de la suscripción del "Contrato de Cobertura de Línea de Avales" efectivamente concluido entre "LANKA" y la mercantil demandada relativo a la promoción inmobiliaria objeto de esta litis. Contra esta decisión se alza el recurso de apelación interpuesto, denunciando tanto el error en la interpretación y valoración de la prueba en que se entiende incurre la resolución recurrida, como la infracción de preceptos legales que se estima ha sido cometida en la fundamentación jurídica de la decisión adoptada (Ley 57/68, Ley de Ordenación de la Edificación y artículos 1.124 , 1.255 , 1.256 , 1.258 y 1.091 y concordantes del Código Civil ).

**SEGUNDO.-** El recurso de apelación en tales términos interpuesto debe ser estimado por este Tribunal de Apelación. Un nuevo examen y valoración en este trámite de lo actuado en el acto del juicio y de cuanta prueba documental obra unida a las actuaciones lleva necesariamente a concluir que no resuelve con acierto la Juez de Instancia la cuestión controvertida y que debe ser revocada la decisión finalmente adoptada con respecto a la exención de responsabilidad de la entidad mercantil demandada en la cobertura que le ha sido reclamada en el pleito al objeto de hacerle responsable de la devolución de las cantidades anticipadas por el actor para la adquisición, finalmente frustrada, de las plazas de garaje promovidas por la entidad mercantil "LANKA" y cuyo buen fin fue avalado por la demandada (actual "Banco CEISS").

Sentado lo anterior y siendo base fundamental del argumento desestimatorio de la Juez de Instancia el hecho de que el demandante carecía del certificado individual de seguro, debe estarse a lo indicado al respecto en supuesto muy similar por la sentencia de veintidós de julio de dos mil catorce de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid , que considera tal alegato de pleno rechazo pues, como esa misma Sala ya razonó en sentencia anterior de 26 de septiembre de 2013: *"El certificado individual no es más que un documento expedido unilateralmente por la aseguradora que no tiene virtualidad alguna para modificar lo pactado en la póliza que -como se dijo- sí es de fianzamiento, de las previstas en la ley 57/1968..."*, pues procede reiterar al respecto que *"...la condición de asegurados de los cooperativistas ( o adquirentes de la promoción inmobiliaria ) no está vinculada a que la aseguradora haya emitido o no una póliza o certificado individual de fianzamiento, sino que deriva directamente de la Ley 57/1968 (y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ) y de la existencia del seguro colectivo concertado entre la promotora y aseguradora, pues así lo establecen las referidas disposiciones. Cualesquiera requisitos administrativos que exijan normas de rango inferior no pueden desvirtuar ni desvirtúan los derechos que corresponden a los cooperativistas ( o adquirentes) , que tienen la condición de asegurados desde el momento de su adhesión a la Cooperativa ( o promoción ) y por ello, derecho a la devolución de las cantidades anticipadas, más el interés legal, derecho que está expresamente calificado por ley como irrenunciable ( artículo 7 de la Ley 57/1968 ).*

*Por otro lado y visto el régimen legal que se menciona, carecería de todo sentido que pudieran burlarse esos derechos irrenunciables simplemente por la no realización por la aseguradora del acto unilateral de emitir los certificados individuales, quedando así a su arbitrio la eficacia del contrato, en contra de lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código civil ."*

**TERCERO.-** En este sentido, resulta patente que la obligación legalmente impuesta a la promotora de garantizar la devolución de las cantidades anticipadas por los diferentes **consumidores** adquirentes de la promoción sobre plano mediante aval, se enmarca en el régimen de protección de los **consumidores**, y se justifica en la finalidad de evitar los abusos y fraudes, en algunos casos con trascendencia delictiva, cometidos en el sector inmobiliario. Ello comporta que las personas, físicas o jurídicas, concernidas por el régimen protector establecido en la Ley 57/1968, cuales la promotora vendedora, de un lado, y la correspondiente aseguradora o entidad bancaria avalista, de otro, deban acomodar su conducta a los parámetros establecidos en la Ley, con carácter de irrenunciables para los destinatarios de la protección brindada por la misma -los adquirentes



**consumidores**-, ajenos a los términos en que se establece por aquellos el aval. Esta finalidad proteccionista del régimen de garantías previsto en la repetida Ley 57/1968 ha de presidir el concreto otorgamiento de la modalidad de garantía escogida por la promotora y la interpretación de sus términos, a fin de preservar aquella finalidad legal. Esto nos lleva a una segunda conclusión: la póliza de garantía suscrita por la promotora vendedora y la entidad avalista vincula a las partes contratantes en los términos previstos en la póliza, los cuales, en todo caso y por lo que respecta a los compradores, han de ser respetuosos con el régimen de garantías establecido en la Ley 57/1968, sin que los pactos alcanzados por aquellos puedan erigirse en un obstáculo que, en definitiva, frustre la finalidad de la garantía, que no es otra que la efectiva devolución de las cantidades anticipadas por los compradores. En este orden de cosas, ha de rechazarse el mecanismo por el que pudiera concluirse que, una vez establecida la prestación de la fianza por parte de la entidad aseguradora en garantía de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compra, para el caso de que no se produzca la entrega a los compradores por parte de la tomadora del seguro se supedita la efectividad de la garantía a que se emitan las pólizas individuales complementarias. Esta eventualidad no puede ser admitida, por entrar en colisión frontal con el régimen de garantía previsto en la Ley 57/1968, habida cuenta que: a) se supedita la efectividad de la garantía a la mera voluntad de la acreditada, al depender de una ulterior actuación de la misma, so pretexto de la concreción formal de la garantía, referida individualmente a cada comprador; y b) se rompe el carácter general de la garantía, prevista para todos los posibles adquirentes integrados en la promoción inmobiliaria, al imponerse la necesidad de que dicha garantía se fragmente en tantas otras fianzas cuantos sean los compradores. Todo lo que conduce, en definitiva, a una postrera conclusión: la garantía ha de ser entendida en el sentido de que mediante su otorgamiento la entidad bancaria avala a la promotora ante los compradores de los distintos elementos inmobiliarios integrantes de la promoción para garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compra para el caso de que no se produzcan las entregas a los compradores por parte de la promotora. Ello sin perjuicio de las relaciones internas entre las partes contratantes de la póliza, destacadamente las de índole económico, pues de la redacción de los contratos privados de compraventa suscritos cabe colegir como conclusión que se generaba una total y completa confianza en los compradores acerca de la solvencia y seriedad de la promotora que no puede quedar defraudada, pues consecuencia del ingreso de cantidades en la cuenta especial -ya programado entre promotor y entidad bancaria-, debe llevarse a cabo interpretación de todo ello pensando de forma plena en la completa protección de la parte compradora, dado el carácter tuitivo de la normativa por la que se rige la materia que nos ocupa.

**CUARTO.**- La segunda cuestión que se suscita en el supuesto que nos ocupa se refiere a la oportunidad de la resolución contractual que la Juzgadora de Instancia entiende no operada formalmente y que sin embargo consta en los autos que fue efectivamente realizada por el sr. Aurelio y puesta en conocimiento de la promotora en el mes de noviembre de 2011. La garantía de devolución suscrita en el contrato de cobertura de avales que nos ocupa atiende a las prescripciones legales -falta de inicio de la construcción o que la misma no llegue a buen fin en el término convenido-, aconteciendo en el supuesto enjuiciado que si bien existió certificado de fin de obra, e incluso fue otorgada licencia de primera ocupación con fecha 4 de mayo de 2009, lo cierto e incontestable es que la promoción no ha llegado a ser cumplidamente entregada a los adquirentes y así consta cómo en la actualidad se encuentra completamente deshabitada, sin ocupación alguna y cerradas las zonas de acceso al edificio, no habiéndose acreditado tampoco por la entidad demandada -actual titular de la promoción-, intento alguno de definitiva terminación de la misma y entrega de cada una de las fincas a sus adquirentes. En esta situación, entra necesariamente en juego lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 57/68 de 27 de julio tantas veces citada, conforme al cual hasta que no se expida la cedula de habitabilidad y se acredite la entrega a los compradores, no se cancelarán las garantías otorgadas por la entidad avalista, razón por la cual cabe considerar que la acción ejercitada en la demanda lo ha sido en tiempo y forma.

Consecuencia de cuanto antecede es que debe estimarse la reclamación formulada condenando a la entidad demandada a abonar al actor la suma reseñada en su demanda, esto es, 23.772,08 ? de principal, más los intereses legales devengados desde el día 24 de noviembre de 2011 hasta su completo pago.

**QUINTO.**- La estimación del recurso de apelación y estimación de la demanda determina que en materia de costas procesales deban serle impuestas a la entidad demandada las causadas en la primera instancia y que no se haga especial pronunciamiento de condena en las correspondientes a esta apelación. Arts. 394 y 398 de la L.E.C .

VISTOS; los artículos legales citados y demás de general y pertinente aplicación;

**FALLAMOS**



Que estimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia que ha sido dictada con fecha 27 de octubre de 2014 en los autos del procedimiento de Juicio Ordinario seguido con el número 42/2014 ante el Juzgado de Primera Instancia número Catorce de Valladolid, debemos revocar y revocamos dicha resolución dejándola sin efecto, y en su lugar, estimando la demanda formulada por D. Aurelio , debemos condenar y condenamos a la entidad mercantil demandada, "Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A." (Banco CEISS), a abonar al actor la cantidad reclamada en la demanda, es decir, veintitrés mil setecientos setenta y dos euros con ocho céntimos de euro de principal (23.772,08 ?), más los intereses legales devengados por dicha suma desde el día 24 de noviembre de 2011 hasta su completo pago, así como al pago de las costas procesales causadas en la primera instancia, sin que proceda efectuar expresa condena en las correspondientes a esta apelación.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado octavo la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , según redacción de la Ley Orgánica 1/2009, publicada el día 4 de noviembre y vigente desde el día siguiente, acordamos, también, la devolución del depósito constituido al recurrente al haberse estimado el recurso.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Seguidamente ha sido leída y publicada la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que se indica en la misma, estando constituida en audiencia pública esta Sección Primera de la Ilma. Audiencia Provincial de Valladolid, lo que como Secretario certifico.