



Administración de Justicia

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 97 MADRID **AESTIMATIO**

C/ PRINCESA NUM 3 PLANTA 7  
91.443.78.86  
91.443.78.80

V2965

N.I.G.: 28079 30 1 2013 0131243

Procedimiento: EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 937 /2013

Sobre

De D/ña.

Procurador/a Sr/a. ENRIQUE JOSE THOMAS DE CARRANZA MENDEZ DE VIGO

Abogado/a Sr/a. SIN PROFESIONAL ASIGNADO

Contra D/ña. HOUSTON CASUALTY COMPANY EUROPE SEGUROS Y REASEGUROS S.A.

Procurador/a Sr/a. CARLOS BLANCO SANCHEZ DE CUETO

Abogado/a Sr/a. SIN PROFESIONAL ASIGNADO

**A U T O** NÚMERO 9/14 PROCURADORES DE MADRID

Magistrado-Juez

Sr.: SAGRARIO ARROYO GARCIA

En MADRID, a nueve de enero

RECEPCIÓN		NOTIFICACIÓN	
15 ENE 2014		16 ENE 2014	
de dos mil catorce. Artículo 151.2 L.E.C. 1/2000			

ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Que en las presentes actuaciones por el Procurador D. ENRIQUE THOMAS DE CARRANZA Y MÉNDEZ DE LUGO, en representación de D. ) ... , se presentó demanda ejecutiva contra HOUSTON CASUALTY COMPANY EUROPE, SEGUROS Y REASEGUROS SA, en la que, tras los hechos y fundamentos que estimaba aplicables, terminaba solicitando se despachara ejecución contra la misma por la cantidad de 27.960,87 euros en concepto de principal, más 8.388,25 euros en concepto de intereses y costas de ejecución presupuestadas.

**SEGUNDO:** Que por auto de fecha 3 de septiembre del 2013, se despachó ejecución por las cantidades interesadas.

**TERCERO:** Que en tiempo y forma por el Procurador D. CARLOS BLANCO SÁNCHEZ DE CUETO, en representación de HOUSTON CASUALTY COMPANY EUROPE, SEGUROS Y REASEGUROS SA, se opuso a la ejecución, alegando defectos procesales y de fondo, solicitando se dejara sin efecto la ejecución despachada, con expresa imposición de costas a la parte ejecutante.

**CUARTO:** Admitida a trámite la oposición formulada, se acordó la tramitación de la oposición dando traslado a la parte ejecutante para que en el plazo de 5 días pudiera impugnarla si le conviniera, lo que verificó en tiempo y forma impugnando la oposición formulada de contrario.

**QUINTO:** Que a los efectos del artículo 560 LEC se acordó no haber lugar a la celebración de vista, y se dejaron las actuaciones para resolver a los efectos del artículo 561 de la misma Ley.

**SEXTO:** Que en la tramitación de la presente litis, se han observado las prescripciones legales aplicables y demás de general y pertinente aplicación.

**AESTIMATIO**  
A B O G A D O S  
C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid



**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO:** Que para resolver sobre la oposición formulada, hemos de partir de los planteamientos de las partes.

La demanda ejecutiva, en síntesis, se fundamenta en los siguientes hechos:

1. El ejecutante fue socio cooperativista de la Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Fuentelabrada, en el sector 2-A de Torrejón de la Calzada, suscribiendo documento de incorporación a la Cooperativa de fecha 9-12-2003, habiendo abonado cantidades por un importe total de 27.960,87 euros, tal y como se deriva de los documentos 3, 4 y 4 bis de la demanda ejecutiva.
2. La Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Fuentelabrada suscribió con fecha 27-08-2004 una póliza de seguro colectiva con la Compañía Houston Casualty Company Seguros y Reaseguros SA (HCC Europe) poliza nº 280-29900863 (documento 5).
3. Con fecha 27-04-2004 por la aseguradora se emitió certificado de garantía individual respecto de la póliza colectiva nº 280-29900863, en la que figura como compañía aseguradora la ejecutada (HCC Europe), como tomador Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Fuentelabrada, y como asegurado don [redacted], por un importe de 27.960,87 euros (certificado nº 40 documento 6 de la demanda), en la póliza se establecía la obligatoriedad de la intervención de las cuentas de la cooperativa, tal y como se recoge en el artículo 1 de la Ley 57/1968.
4. La Cooperativa no ha dado comienzo a las obras, habiéndose declarado en Concurso de Acreedores por el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid procedimiento 641/2012 auto de fecha 27-2-2013 (documentos 8 y 9 de la demanda ejecutiva).
5. Por el ejecutante se entiende que se dan los requisitos de la Ley 57/1968, por lo que el certificado de garantía ha de entenderse como título ejecutivo, a los efectos del artículo 3 de la citada Ley, con relación al artículo 517.2.9º Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por la ejecutada HCC Europe, se opone a la ejecución despachada, alegando los siguientes motivos: No es de aplicación la Ley 57/1968, sino que nos encontramos ante un seguro de caución a los efectos del artículo 68 Ley Contrato de Seguro, de los denominados de Tramo I. No puede ser objeto de cobertura el reembolso de las aportaciones del ejecutante. No se determina la fecha de entrega de las viviendas. El concurso voluntario de la Cooperativa no conlleva que no pueda continuar con la actividad. La póliza se canceló el 26-6-2012 a los efectos de la condición especial quinta. Se ha de tener en cuenta las diferencias entre las pólizas de tramo II y las de Tramo I suscrita por la Cooperativa Fuentelabrada. La Ley 57/1968 no habla en ningún caso de intervención de cuentas por la aseguradora. El seguro

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
www.aestimatioabogados.com  
info@aestimatioabogados.com

**AESTIMATIO**



de los denominados de Tramo II (Ley 17/1968) sólo podrá suscribirse cuando la Cooperativa, conforme a la legislación urbanística, sea titular del derecho a iniciar la edificación de la promoción y se puedan prever en consecuencia, las fechas de iniciación y terminación de las obras así como la fecha de obtención de las cédulas de habitabilidad, y, en todo caso, una vez se obtenga la licencia de obra. Al no existir riesgo asegurable, de suscribirse una póliza de la Ley 57/1968 en las fases iniciales del proyecto promotor, ésta sería nula, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 4 Ley Contrato de Seguro. Imposibilidad de suscribir pólizas de la Ley 57/1968 sobre la base de un contrato de adhesión. Ha de estarse al procedimiento de devolución de las aportaciones previsto en los Estatutos de la Cooperativa y en la normativa de cooperativas.

Por el ejecutante se ha opuesto a los motivos alegados de contrario.

**SEGUNDO:** La oposición formulada se fundamenta en la nulidad del despacho de ejecución (artículo 559.1.3º LEC), y al respecto hemos establecer las premisas para que el título tenga fuerza ejecutiva, conforme a la Ley 57/1968 de 27 Julio (percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas).

En la misma, en su Exposición de Motivos se explica la razón de su promulgación con los siguientes términos: "La justificada alarma que en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos que, de una parte, constituyen grave alteración de la convivencia social, y de otra, evidentes hechos delictivos, ocasionando además perjuicios irreparables a quienes confiados y de buena fe aceptan sin reparo alguno de aquellos ofrecimientos, obliga a establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto. "

El artículo primero, con carácter imperativo dispone:  
"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:

Primera.- Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Segunda.- 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".

Por lo tanto, de este precepto se deriva que quien pretenda promover la construcción de viviendas que no sean de protección oficial y pretendan obtener entregas de dinero de los cesionarios o futuros adquirentes, cualquiera que sea el móvil que determina la adquisición y su patrimonio o situación económica, deberá cumplir las exigencias expuestas. Siendo obligado que en el contrato de cesión de las viviendas se haga referencia al aval o contrato de seguro y se designe la entidad bancaria y la cuenta a través de la cual se ha de hacer la entrega -artículo 2, b) y c)-.

En cuanto al título ejecutivo, en su artículo tercero se dispone:

"Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

El contrato de seguro o el aval unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo a los efectos prevenidos en el título XV del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponder al cesionario con arreglo a la legislación vigente".

En consecuencia, de estos preceptos necesariamente se infiere que la entidad avalista o aseguradora ha de conocer el contenido del contrato de cesión del que surge la obligación garantizada o avalada en función de las cantidades entregadas por el adquirente o cesionario de la vivienda individualizada o determinada aunque aún no se haya construido.

El carácter obligado de la prestación de las garantías establecidas por la Ley 57/1968, y la vinculación del avalista o asegurador a sus términos y exigencias, se ven reforzados por la irrenunciabilidad de los derechos que aquella otorga a los cesionarios en su artículo séptimo.

Por último, la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, dispone "La percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en



forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con las siguientes modificaciones:

a) La expresada normativa será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

b) La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

c) La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución".

De conformidad a esta disposición se extiende la normativa contenida en la Ley 57/1968 a la promoción de toda clase de viviendas, cualquiera que sea su destino y la finalidad buscada por el adquirente, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa. El propósito del legislador es proteger a quien hace entregas de dinero en contemplación a la adquisición de un inmueble cuya construcción no se ha iniciado y si lo ha sido aún no ha concluido.

**TERCERO:** Si trasladamos la regulación reseñada en el anterior fundamento, al supuesto de las presentes actuaciones, este juzgador llega a la conclusión de encontrarnos ante un supuesto de un título ejecutivo a los efectos del artículo tercero de la Ley 57/1968, por lo que el motivo de oposición no puede ser de recibo.

Para llegar a esta conclusión hemos de tener en cuenta que por HCC Europe, a favor del ejecutante se otorgó certificado de garantía individual por el importe de 27.960,87 euros (documento 6 de la demanda ejecutiva).

Las cantidades aseguradas vienen dadas por los importes abonados para la adquisición de una vivienda en la promoción que debía desarrollar la Sociedad Cooperativa Madrileña de Viviendas Fuentelabrada, importes que se debían de ingresar en las cuentas designadas por la Cooperativa, y debidamente intervenidas por la aseguradora, lo que se deriva del documento 3, 4 y 4 bis de la demanda ejecutiva

De conformidad al documento 5 de la demanda y documento 2 del escrito de oposición se trata de una "Póliza Colectiva de obligaciones legales y contractuales".

Al encontrarse la Cooperativa en Concurso de Acreedores no se ha efectuado la entrega de las viviendas, lo que por otra parte, se deriva del documento 9 de la demanda ejecutiva, de fecha 1 de julio de 2013 "no ha llegado a dar comienzo a las obras de edificación" (quedando paralizado incluso el desarrollo urbanístico previo de la zona..").

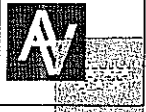
No puede desvirtuar que nos encontramos ante un título ejecutivo, a los efectos del artículo tercero Ley 57/1968 y



Administración  
de Justicia

AESTIMATIO

A B O G A D O S C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid

Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, la dicción del último párrafo del certificado de garantía individual, al señalarse "El presente certificado será prorrogado anualmente teniendo su vencimiento una vez sea obtenida por la Sociedad Cooperativa para su promoción la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Pública y se cumplan los requisitos técnicos exigidos para la contratación de la Póliza de Afianzamiento (57/68), momento a partir del cual, se entenderá cancelado a todos los efectos", pues este párrafo queda desvirtuado cuando el ejecutante entregó las cantidades objeto de garantía para la adquisición de una vivienda en la promoción, y se efectuaron los ingresos en una cuenta especial a los efectos de la indicada Ley, y el tomador del seguro no ha podido cumplir con sus obligaciones, como se deriva al encontrarse la Cooperativa en concurso, y por la imposibilidad de llevarse a efecto la promoción.

Al respecto, hemos de traer a colación el Auto AP Madrid Sección 19ª de 23 de enero del 2012 recurso 728/2011 "Desde ahora lo hasta expuesto, se deduce con toda nitidez que esta Sala mantiene el criterio de que el artículo 68 en relación con el artículo 1º de la Ley de Contrato de Seguro, en nuestro caso concreto, y desde el propio clausulado general de la póliza de caución, tiene que canalizarse, este seguro a la Ley 57/1968, por darse los presupuestos que contiene el artículo 1º, pues ciertamente se abrió una cuenta especial, se entregaron fondos a cuenta para la construcción, en definitiva, de las viviendas que la cooperativa promocionaba y se dio un palmario incumplimiento de las obligaciones del tomador del seguro", de igual modo, Auto AP Madrid, Sección 13ª 17 de mayo del 2011 recurso 761/2010 "La ejecutada-apelante sostiene que la póliza de afianzamiento no es de aquéllos a que se refiere la Ley 57/68, sino que se trata, de un contrato o póliza global de caución que sólo garantiza que las cantidades aportadas se destinarán exclusivamente al proyecto de promoción de viviendas, que comprende lo que dicha aseguradora define o denomina como "Tramo I", de modo que el Tramo II o emisión de la verdadera póliza de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas quedaría condicionada a la aportación y verificación positiva de la documentación que la propia HCCE relaciona (entre ellas un listado de cooperativistas que sea al menos un 95%, préstamo hipotecario, etc.) en una denominada Acta de Clasificación creada unilateralmente y, por tanto, no suscrita por la Cooperativa, que ni siquiera consta fuera acompañada con la propuesta de seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas -documentos 4 y 5 de la oposición a la ejecución-. Tal pretensión resulta absolutamente insostenible por muchos dictámenes que la avalen y sea sostenida por una exhaustiva argumentación, y ello por las siguientes razones: La póliza otorgada es de origen legal y tiene un contenido mínimo imperativo y obligatorio que no es susceptible de ser modificado ni derogado por las partes que la concretan, de forma que garantice la devolución de las cantidades entregadas más el 6% de interés anual, sin que su perfección o efectos queden condicionados al inicio de la construcción (uno de los riesgos que asegura es que ésta no se inicie, luego su existencia no es presupuesto del contrato) o a que exista un número determinado de cooperativistas. El régimen normativo de la póliza puede modularse por las partes, siempre que no afecte a la finalidad legal esencial en cuya consideración se





Administración  
de Justicia

cumplido los tres requisitos de las Condiciones Generales de Afianzamiento Individual, se ha producido el siniestro al no entregarse las viviendas en el plazo convenido, las cantidades anticipadas a cuenta estaban ingresadas en la cuenta establecida al respecto, y se ha requerido de forma indubitada por burofax al tomador para que devuelva las cantidades endose cumplido los tres requisitos de las citadas viviendas en cuestión. Por todo ello el motivo debe de ser desestimado", Auto AP Madrid, Sección 13ª, 3 de diciembre del 2012 recurso 417/2012.

Toda esta doctrina, se ha venido a refrendar por STS Civil Pleno de 13 de septiembre del 2013 recurso 281/2013 "Es desde este punto de vista como debe interpretarse la disposición adicional primera de la mucho más reciente LOE de 1999 cuando extiende las garantías de la Ley 57/68 a la "promoción de toda clase de viviendas, incluso las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa", y no como propone la aseguradora demandada argumentado que al tratarse de una ley sobre edificación la garantía de los anticipos solo sería exigible una vez comenzada la construcción" y de igual modo, en cuanto al último párrafo del certificado pues la misma STS 13 de septiembre 2013 concluye "Por otra parte, el que los cooperativista dijeran 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".

En consecuencia, por las razones dadas en el presente fundamento, hemos de desestimar la causa de oposición a los efectos del artículo 559.1.3º LECivil, al encontrarnos ante un título ejecutivo a los efectos del artículo tercero de la Ley 57/1968 y disposición adicional primera de la Ley 38/1999, con relación al artículo 517.2.9 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo tanto, procede acordar seguir adelante con la ejecución despachada, por las cantidades por las que se despachó ejecución, con la precisión que los intereses devengados son los legales desde el ingreso en las cuentas de la cooperativa, pronunciamiento este que se ajusta a la letra c) de la disposición adicional primera de Ley de Ordenación de la Edificación, al ser norma posterior a la Ley 57/68, y debe considerarse aplicable en este punto con prevalencia sobre el artículo 1 de esta última, que establecía un interés del seis por ciento anual.

**TERCERO:** Que en cuanto a las costas, al desestimarse las causas de oposición formuladas de conformidad a lo establecido en el artículo 561.1.1ª en relación artículo 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponerlas a la ejecutada.

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

AESTIMATIO

A B O G A D O S



Madrid





Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

**PARTE DISPOSITIVA**

QUE DEBO DE ACORDAR Y ACUERDO DESESTIMAR LA OPOSICIÓN FORMULADA POR EL PROCURADOR D. CARLOS BLANCO SÁNCHEZ DE CUETO, EN REPRESENTACIÓN DE HOUSTON CASUALTY COMPANY EUROPE, SEGUROS Y REASEGUROS SA, Y DEBO DE ACORDAR Y ACUERDO SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN RESPECTO DE LA CITADA ASEGURADORA, Y A FAVOR DE D. \_\_\_\_\_, REPRESENTADO POR EL PROCURADOR D. ENRIQUE THOMAS DE CARRANZA Y MÉNDEZ DE LUGO, POR LAS SIGUIENTES CANTIDADES:

1.- LA CANTIDAD DE VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (27.960,87 EUROS) EN CONCEPTO DE PRINCIPAL.

2.- LA CANTIDAD PRESUPUESTADA DE 8.388,25 EUROS, SIN PERJUICIO DE ULTERIOR LIQUIDACIÓN, EN CONCEPTO DE INTERESES LEGALES CONFORME AL FUNDAMENTO DE DERECHO SEGUNDO, Y COSTAS DEVENGADOS O QUE SE DEVENGUEN EN LA PRESENTE EJECUCIÓN.

CONTRA LA PRESENTE RESOLUCIÓN CABE RECURSO DE APELACIÓN QUE NO SUSPENDERÁ EL CURSO DE LA EJECUCIÓN, A INTERPONER ANTE ESTE JUZGADO EN EL PLAZO DE VEINTE DÍAS DESDE SU NOTIFICACIÓN ESCRITA, DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 561.3 LECIVIL.

PARA LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA INTERPOSICIÓN DEL INDICADO RECURSO DEBERÁ LA PARTE ACOMPAÑAR RESGUARDO DE INGRESO DE 50 EUROS EN LA CUENTA DE ESTE JUZGADO N° 97, 5068 0000 05 0937 13, DE LA ENTIDAD BANESTO, BAJO APERCIBIMIENTO DE INADMISIÓN A TRÁMITE Y POR APLICACIÓN DE LA L.O. 1/2009 Disp. Adic. 15ª

LO MANDÓ Y FIRMA EL SR. D. SAGRARIO ARROYO GARCÍA, MAGISTRADO-JUEZ DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO NOVENTA Y SIETE. DOY FE.

EL MAGISTRADO JUEZ