

AL SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA.

ÁNGEL JESÚS MARTÍN RUBIO, mayor de edad, casado, con domicilio a efectos de notificaciones en la Ronda de las Cañadas nº 39 de Miguelturra (Ciudad Real), y con D.N.I. nº 5665952-V, en nombre y representación de la entidad mercantil **"PROMOPIC, S.L.U."** de la que es administrador único, ante este organismo comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito, vengo a interponer **RECLAMACIÓN** ante este servicio contra la entidad financiera **"CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA - LA CAIXA-"**; reclamación que se basa en los siguientes

H E C H O S



PRIMERO.- Que con fecha 31 de octubre de 2006, la mercantil que represento, cuyo objeto social es el de la promoción inmobiliaria, suscribió con la entidad **"CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA -LA CAIXA-"**, contrato de crédito con garantía hipotecaria, sobre una finca a construir sita en la calle Picasso, 7 c/v calle Ramo, 6 de la localidad de Miguelturra (Ciudad Real).

SEGUNDO.- Que la sociedad que represento es propietaria de la siguiente finca urbana: **URBANA.-** Solar en Miguelturra, con entrada por la calle El Ramo 6 y Pablo Ruiz Picasso 7; con una superficie total de dos mil seiscientos noventa y cuatro metros cuadrados; linda entrando por la calle El Ramo: Frente, dicha calle y,

en parte, con las fincas números 4, 8 y 10 de la calle El Ramo, de don Cecilio Arévalo Lozano, don Juan Nieto Martín y doña Agustina Gómez Nieto, respectivamente; derecha, finca n° 4 de la calle El Ramo, de don Cecilio Arévalo Lozano, finca n° 3 de la calle Pablo Ruiz Picasso, de don Tomás Antonio Fernández González, y Comunidad de Propietarios del número 1D de la calle Pablo Ruiz Picasso; izquierda, finca n° 8 y 12 de la calle El Ramo, de don Juan Nieto Martín y don Ramón Díaz Lozano, respectivamente, la finca n° 33 de la calle Carretas, de don ángel Peco Fernández y, en parte, con la finca n° 9 de la calle Pablo Ruiz Picasso, de PROMOPIC, S.L.U.; y fondo, calle Pablo Ruiz Picasso, la citada finca n° 9 de dicha calle, de PROMOPIC, S.L.U., la finca número 11 de la misma calle, de don Eugenio Ruiz Sobrino y la finca n° 31-A de la calle Carretas, de don Leocadio Rojas Rubio.

TERCERO.- Que como quiera que la sociedad que represento, dentro del ejercicio de su objeto social, decidió iniciar la ejecución de una promoción inmobiliaria sobre el solar de su propiedad anteriormente descrito, con fecha 30 de octubre de 2006, suscribió el correspondiente crédito abierto con garantía hipotecaria con La Caixa, el cual serviría para financiar la ejecución de la obra que pensaba iniciar sobre el referido solar de su propiedad.

Que dicho crédito hipotecario, fue suscrito por mi cliente y La Caixa en la indicada fecha, formalizándose mediante la suscripción de la correspondiente escritura pública, la cual fue otorgada en Ciudad Real, ante la Notaria de dicha capital, doña María Luisa García de Blas Valentín Fernández.

CUARTO.- Así pues, y a los efectos que venimos comentando, la referida finca fue tasada - a instancias de la referida entidad financiera - por la entidad "Tasaciones Inmobiliarias, S.A." en la cantidad de **DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS**

NOVENTA Y SIETE EUROS Y DIECIOCHO CÉNTIMOS (2.267.897 euros), fijándose un valor hipotecario para el supuesto de inmueble terminado sobre el proyecto de ejecución de obra que mi cliente presentó, en la cantidad de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL DOCE EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (5.723.012,75 euros); todo ello según se desprende del certificado de tasación emitido por la referida sociedad de tasación que se acompañó a la escritura de constitución de crédito hipotecario.

Pues bien, tal y como consta en la tan referida escritura pública de constitución de crédito con garantía hipotecaria, La Caixa, en base a la referida tasación concedió a mi cliente un crédito o préstamo, mediante la apertura de la correspondiente cuenta de crédito, a favor de mi mandante, hasta un límite de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (4.256.643 euros).

QUINTO.- Que según se dispone en el "PACTO SEGUNDO", contenido en el referido instrumento público y denominado "RÉGIMEN DE LAS DISPOSICIONES", la parte acreditada (mi representada) podrá disponer del crédito mediante una o mas disposiciones, hasta el límite de UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (1.150.000 euros); asimismo, de la parte amortizada del crédito, y hasta el límite indicado, podrá disponer nuevamente la parte acreditada.

Esta cantidad, es lo que se denomina "crédito suelo", el cual sirve o se destina para sufragar el importe o precio del solar adquirido por mi cliente; cantidad que en su día le fue entregada a la misma.

Posteriormente, en la referida escritura pública se establecen las siguientes condiciones, todas ellas referidas a la disponibilidad que de la parte denominada "crédito a la construcción", podrá percibir la entidad mercantil que represento para la completa ejecución de la obra proyectada:

Para la disponibilidad del crédito hasta la cantidad máxima de tres millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ciento cinco euros con cuarenta y nueve céntimos (3.464.105,49 €), como crédito a la construcción "La Caixa" podrá negarse a autorizar disposiciones del crédito si no se justifica, a su plena satisfacción, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.- La obtención de la preceptiva licencia de obras que autorice la construcción de las fincas a que se refiere el antecedente tercero de esta escritura.

2.- El otorgamiento y presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura de declaración de obra nueva en construcción en la que conste su adecuación a la licencia. La descripción de la obra nueva deberá ajustarse al proyecto que sirva de base para el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras y deberá ser expresamente consentida por "La Caixa".

El cumplimiento de estas dos condiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de tres meses desde la formalización de la presente escritura. Si transcurrido este plazo la parte acreditada no hubiera justificado la presentación de los documentos citados, "La Caixa" podrá optar por dar por vencido el crédito y reclamar las cantidades dispuestas, de que responde la finca hipotecada.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos, podrá disponer del crédito mediante una o mas disposiciones, las cuales podrán alcanzar, en conjunto, cuando se justifique la finalización de las obras, la cifra de tres millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ciento cinco euros con cuarenta y nueve céntimos de euro (3.464.105,49 €).

El importe de cada una de las disposiciones no podrá exceder de la diferencia entre la parte dispuesta y no amortizada del CRÉDITO PARA LA CONSTRUCCIÓN y la cantidad máxima resultante de la aplicación de la fórmula aritmética número 1 que figura en el ANEXO.

Para efectuar las disposiciones deberá justificar:

1. El estado de la futura obra ejecutada del total del inmueble.
2. La valoración de la obra a que se refiere el número anterior, mediante certificación suscrita por la sociedad de tasación mencionada en esta escritura, o, en defecto, de ésta a causa de disolución o inoperancia de la misma, por otra sociedad de tasación de reconocida solvencia profesional.
3. La constitución de los seguros exigibles, prevenidos en el art. 19 de la Ley 39/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Una vez justifique la finalización de las obras, podrá percibir la parte del crédito destinada a la compra que corresponde a cada finca conforme al cuadro de distribución de responsabilidad hipotecaria, siempre que se proceda a la transmisión de la misma y a la subrogación por el adquirente en la forma prevista en esta escritura durante el periodo de carencia, y se haga constar en el documento público de adquisición la autorización del adquirente en orden a la percepción por el transmitente de la mencionada parte del crédito.

Mas adelante, en el apartado denominado **"RÉGIMEN COMÚN PARA LAS DISPOSICIONES"**, se establece de manera literal, lo siguiente:

Cada una de las disposiciones que se efectúen deberá ser como mínimo por un importe de 1.502,53 euros y serán documentadas debidamente mediante la firma de conformidad de la PARTE ACREDITADA.

No obstante, "La Caixa" queda especialmente facultada e irrevocablemente autorizada en lo menester por la parte acreditada para aplicar, con cargo a la parte disponible por la misma del presente crédito, cualquier obligación de pago vencida y no satisfecha de dicha parte o de cualquiera de las personas que la integran, dimanante de cualesquiera operaciones, tales como, a título enunciativo, descubiertos en cuenta, avales,

préstamo, créditos, descuentos o cualquiera otra. Tal cargo, que será notificado a la parte acreditada con detalle de la operación de que se trate, tendrá el carácter de disposición efectuada por la misma con vencimiento a la fecha de vencimiento final del crédito y sujeción al régimen de disposiciones regulado en este pacto, a excepción del importe de la disposición que no estará sujeto a límite mínimo. Dicha modalidad de disposición no será aplicable mientras no haya finalizado la construcción.

La entrega por "La Caixa" de las disposiciones se efectuará mediante el abono en el depósito de dinero abierto a nombre de la PARTE ACREDITADA.

"La Caixa" podrá negarse a efectuar disposiciones del crédito si no se le justifica, a su plena satisfacción, estar totalmente pagados los materiales de la obra y satisfechas las obligaciones derivadas de los contratos de trabajo concertados para su ejecución, correspondientes unos y otras a la promoción inmobiliaria total.

Asimismo, "La Caixa" podrá negarse a que la PARTE ACREDITADA realice disposiciones del crédito, aún en el caso de no haber alcanzado el límite de endeudamiento concedido, en cualquiera de los supuestos previstos como causas de vencimiento anticipado de la presente operación, o si hubiere incumplido cualquier otra obligación que tenga contraída con terceros, o si de la documentación facilitada, de acuerdo con lo previsto en el pacto XIV, resultara una reducción equivalente a diez o mas puntos porcentuales respecto de los ingresos por cualquier concepto declarados en el momento de formalizar el crédito o de subrogarse en el mismo, o un aumento equivalente o superior al expresado porcentaje respecto de las obligaciones de pago asumidas por dicha parte en el indicado momento, o si hubiere fallecido cualquiera de las personas que en su caso, integran la PARTE ACREDITADA.

De la parte no dispuesta del crédito, como consecuencia de amortizaciones contractuales o voluntarias, se podrá disponer nuevamente, salvo lo dispuesto para la PARTE

ACREDITADA OTORGANTE DE ESTA ESCRITURA, caso de haber transcurrido el plazo máximo de carencia.

Cuanto resten por transcurrir 4 años para el vencimiento final del crédito, el límite máximo del mismo para cada finca, quedará establecido mensualmente en la cantidad resultante de la aplicación de la fórmula aritmética número 8 prevista en el ANEXO NÚMERO TRES, sin que se puedan efectuar nuevas disposiciones más allá del nuevo límite establecido. Esta reducción no modificará de ningún modo la responsabilidad hipotecaria que afecta a la finca.

"La Caixa", no obstante, podrá autorizar a la PARTE ACREDITADA en orden a efectuar disposiciones del crédito, relevándola del cumplimiento de cualquiera de las condiciones expresadas en este pacto.

SEXTO.- Posteriormente, con fecha 15 de enero de 2010, entre la entidad que represento y La Caixa, se suscribió nueva escritura pública de novación modificativa de crédito abierto con garantía hipotecaria, la cual fue otorgada en la indicada fecha ante la Notaria de Ciudad Real doña María Luisa García de Blas Valentín Fernández.

Que la referida escritura pública de novación, se tuvo que otorgar a requerimiento de La Caixa y ello debido a su conducta negligente durante la tramitación del Crédito concedido y consiguiente ejecución de la obra propiedad de PROMOPIC, pues no se cumplían los cálculos y plazos inicialmente programados, ya que La Caixa se ha venido retrasando de manera pertinente y absolutamente injustificada en el abono del importe de las disposiciones crediticias, por lo que la sociedad que represento se vio en la obligación de otorgar la escritura a que venimos haciendo mención si quería terminar la obra de su propiedad y cumplir los compromisos adquiridos mediante la misma.

Por tanto, mediante el otorgamiento de dicho instrumento público se procedió a **AMPLIAR EL IMPORTE DE**

DISPOSICIÓN DEL LÍMITE A LA CONSTRUCCIÓN, para lo cual se modificó el contenido del **PACTO SEGUNDO** de la escritura inicialmente otorgada, quedando a partir de dicho momento redactado del siguiente modo: "**PACTO SEGUNDO**". Régimen de las disposiciones.- Con respecto a la PARTE ACREDITADA, cuando ello resulta necesario a los efectos de este pacto o de los posteriores, se distingue entre PARTE ACREDITADA OTORGANTE DE ESTA ESCRITURA y PARTE ACREDITADA SUBROGADA. La PARTE ACREDITADA SUBROGADA se identifica con todas y cada una de las personas en quienes concurren las circunstancias previstas en esta escritura para la transmisión convencional de la finca correspondiente y la subrogación en la deuda personal hipotecaria.

A) Disposiciones de la PARTE ACREDITADA OTORGANTE DE ESTA ESCRITURA:

A.1.- La parte acreditada podrá disponer del crédito mediante una o mas disposiciones, hasta el límite de un millón ciento cincuenta mil euros (1.150.000,00 €). Asimismo, de la parte amortizada del crédito, y hasta el límite indicado, podrá disponer nuevamente la PARTE ACREDITADA.

A.2.- Para la disponibilidad del crédito hasta la cantidad de tres millones seiscientos ochenta y cinco mil ochocientos sesenta y un euros con cuarenta y ocho céntimos de euro (3.685.861,48 €), como crédito a la construcción "La Caixa" podrá negarse a autorizar disposiciones del crédito si no se le justifica, a su plena satisfacción, el cumplimiento de las siguientes condiciones:...

... Una vez cumplidos los anteriores requisitos, podrá disponer del crédito mediante una o mas disposiciones, las cuales podrán alcanzar, en conjunto, cuando se justifique la finalización de las obras, la cifra de tres millones seiscientos ochenta y cinco mil ochocientos sesenta y un euros y cuarenta y ocho céntimos de euro (3.685.861,48 ...€). El resto del pacto, continuará inalterado y en vigor.

SÉPTIMO.- Con fecha 29 de junio de 2010, Promopic, S.L. y La Caixa volvieron a suscribir nueva escritura pública de novación de crédito abierto con garantía hipotecaria, la cual fue otorgada ante la Notaria de Ciudad Real doña María Luisa García de Blas Valentín Fernández.

Mediante el otorgamiento de dicha escritura pública las partes pactaron la interrupción de la amortización del crédito, y asimismo la concesión a la parte acreditada (Promopic) un periodo de carencia de dieciocho meses en la amortización del capital.

La referida escritura pública fue otorgada igualmente a requerimiento de La Caixa y a la vista de que sus continuos y negligentes incumplimientos contractuales se interponían en los plazos de ejecución de la obra de la entidad mercantil que represento, dando lugar a que la obra no se pudiera terminar no ya sólo en los plazos inicialmente programados, sino nunca.

OCTAVO.- Partiendo de estas bases, a continuación pasaremos a explicar cual ha sido la relación entre Promopic y La Caixa durante el desarrollo de los trabajos de ejecución que se han llevado a cabo en la finca propiedad de Promopic, bajo la financiación prestada por La Caixa mediante la concesión del crédito hipotecario a que nos venimos refiriendo.

Pues bien, tal y como hemos indicado con anterioridad, en octubre de 2006 se constituyó el crédito hipotecario en que trae su causa la presente reclamación. Significar que por parte de La Caixa se concedió a mi cliente el 100% del importe de la tasación.

El hecho de que a Promopic se le concediese el 100% del importe de tasación, se debió únicamente a una política absolutamente agresiva que por aquel entonces desplegaba La Caixa tendente a la captación de clientes, ya que la sociedad que represento inició las gestiones para la concesión del referido crédito

hipotecario con la entidad financiera CCM, por lo que La Caixa con la única intención de introducirlo en su cartera de clientes, además de concederle el 100% del importe de la tasación, le prometieron mejorar las condiciones que le ofrecía su anterior entidad crediticia, así como a dar a Promopic todas las facilidades posibles tendentes a la buena y correcta ejecución de la obra, prometiéndole igualmente que no encontraría el menor problema en el abono de las disposiciones.

Así, en el mes de enero de 2007 se iniciaron los trabajos de ejecución de las correspondientes obras sobre la finca propiedad de Promopic, ejecución que se desarrolló sin problema alguno, en lo que al abono de las disposiciones se refiere hasta que llegó el mes de junio de 2008.

NOVENO.- De esta forma, una vez otorgada la escritura de constitución de crédito abierto con garantía hipotecaria, y asimismo, una vez efectuadas por Promopic las formalidades exigidas para disponer del importe del crédito concedido, esto es, la obtención de la preceptiva licencia de obra y el otorgamiento y presentación ante el Registro de la Propiedad de la correspondiente escritura de declaración de obra nueva en construcción, y en definitiva, comenzada la ejecución material de la obra, la entidad financiera La Caixa, comenzó a ingresar en la cuenta abierta por mi cliente a tal efecto, el importe de las disposiciones crediticias que se iban devengando, todo ello, una vez cumplidos los requisitos que en la escritura se establecen para el abono de dichas disposiciones, esto es, la acreditación del estado de la obra, así como la valoración por parte de la entidad designada al efecto por La Caixa de la parte de obra ejecutada en ese concreto momento.

De este modo, a fin de que Promopic pudiese percibir el importe de las referidas disposiciones crediticias, el mismo presentaba ante la sucursal que La Caixa mantiene abierta en la localidad de Miguelturra (Ciudad Real) la

correspondiente certificación del estado de la obra en la fecha de presentación de la misma, la cual era extendida por el arquitecto director de las obras, don Javier Navarro Gallego.

Así, cuando el compareciente en representación de Promopic presentaba en dicha oficina la certificación del estado de la obra, la cual, como hemos referido anteriormente, era elaborada por el arquitecto director de las obras, la entidad financiera La Caixa, enviaba al personal adscrito a la sociedad de tasación por ella designada al efecto de que por los mismos se comprobase y asimismo se realizase una valoración y tasación del porcentaje de obra ejecutado hasta ese momento.

Cuando La Caixa tenía en su poder la certificación elaborada por la tan referida sociedad de tasación y (imaginamos) que previa su comprobación y confrontación con la certificación del estado de la obra presentado por mi cliente, aplicando la fórmula aritmética correspondiente, procedía al ingreso en la cuenta de Promopic del importe que arrojase tal aplicación matemática, todo ello en concepto de disposición crediticia.

El importe de dicha disposición era aplicado por Promopic para el pago de los distintos vencimientos que en relación con la ejecución de la obra se iban presentado, tales como pago de materiales, pago a trabajadores, etc..., sin que hasta el mes de junio de 2008, mi cliente mantuviese deuda de tipo alguno con los distintos profesionales que trabajan en la obra que promovía.

DÉCIMO.- Llegado el mes de junio de 2008, La Caixa, de manera unilateral y sin ofrecer explicación de tipo alguno decidió incumplir su parte del contrato y no poner a disposición de Promopic las disposiciones que de conformidad con la escritura de constitución de crédito hipotecario le correspondían.

Esta actitud de La Caixa, motivó la interposición por parte de Promopic de una demanda en ejercicio de una acción de cumplimiento de contrato contra La Caixa. La referida demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Ciudad Real, dando lugar a los autos de juicio ordinario nº 620/2008.

Paralelamente a la interposición de la referida demanda, por parte de Promopic se interpuso la correspondiente reclamación al Banco de España, en donde se procedía a poner en conocimiento de dicho organismo la situación creada por La Caixa; reclamación que dio lugar al expediente nº R-200804598.

Interpuestas ambas reclamaciones (judicial y extrajudicial), y tras diversas reuniones mantenidas en Ciudad Real, Toledo y Madrid con los representantes de la ahora demandada, se llegó a un acuerdo o solución extrajudicial, que consistía en reanudar los pagos de las disposiciones crediticias por parte de La Caixa, todo ello previo desistimiento de la demanda y de la reclamación a este organismo.

De esta forma, en el mes de octubre de 2008 se volvieron a reanudar los pagos, esto es, La Caixa volvió a cumplir con el contrato haciendo frente al importe de las distintas disposiciones crediticias que en su virtud le correspondía abonar. Eso sí, en aquellos momentos, y debido únicamente a la incompresible actitud de La Caixa, la ejecución de la obra ya acumulaba un retraso de cuatro meses, pues durante todo ese tiempo en que la entidad crediticia suspendió el cumplimiento del contrato, Promopic no pudo hacer frente a los diversos pagos que la obra generaba, por lo que tuvo que paralizar la misma.

UNDÉCIMO.- En ese momento (mes de junio de 2008), teniendo en cuenta que la ejecución de la obra estaba prevista en un tiempo de 24 meses (como máximo), y que ya se había ejecutado un 43% de obra, los tiempos y plazos de ejecución seguían su curso normal, con lo

cual, de seguir así, la obra se debería haber terminado en el mes de junio o julio de 2009.

A partir de ese mes de junio de 2008, comenzaron los problemas para Promopic, problemas que tienen su único origen en la inexplicable actitud de La Caixa a la hora de gestionar el crédito que en su día se le concedió a mi cliente, pues a pesar de llegar a un acuerdo extrajudicial y desistir de la demanda en su día interpuesta, La Caixa siguió incumpliendo sus obligaciones contractuales de manera continua y reiterada, ocasionado con esto una serie de daños y perjuicios a Promopic de una magnitud considerable y de difícil reparación.

De este modo, cuando la obra se debería haber terminado en el mes de junio de 2009, a fecha de hoy la misma aún no ha concluido, la propia actitud de La Caixa hace imposible que la dirección facultativa pueda extender el fin de obra, y por ende la misma no se puede comercializar.

Los incumplimientos por parte de La Caixa, han consistido básicamente en el retraso injustificado del abono de las disposiciones crediticias que según el contrato de préstamo en su día suscrito le correspondía efectuar, así como en el abono parcial e incompleto del importe de dichas disposiciones, todo ello unido a ciertas prácticas puestas de manifiesto por aquella, que sin duda alguna han venido a incidir de manera negativa en el desarrollo de la obra promovida por la entidad mercantil que represento.

Para una mayor y mejor comprensión de lo hasta aquí expuesto, a continuación pasamos a exponer de la manera mas gráfica que nos ha sido posible, en que han consistido los retrasos y pagos parciales de La Caixa, referidos a las disposiciones crediticias que a la misma le corresponden en virtud del contrato de crédito en su día suscrito entre Promopic y La Caixa.

FECHAS DE TASACIONES/ FECHAS DE DISPOSICIONES			
TASACION	DISPOSICIÓN	DIAS TRANSCURR	IMPORTE
24/10/06	31/10/06	07	1.150.000,00 €
	08/11/06	14	75.000,00 €
17/07/07	14/08/07	28	14.199,92 €
19/09/07	25/09/07	06	24.000,00 €
26/11/07	26/12/07	26	200.000,00 €
	09/01/08	40	90.000,00 €
	11/01/08	42	190.000,00 €
17/01/08	23/01/08	06	71.000,00 €
	31/01/08	14	100.000,00 €
	29/02/08	43	87.000,00 €
22/06/08	16/10/08	114	7.339,40 €
	17/10/08	115	16.500,00 €
22/07/08	20/10/08	90	99.500,00 €
10/12/08	22/12/08	12	159.116,00 €
21/01/09	02/02/09	12	141.960,00 €
EMB.- 14/01/09			
23/02/09	05/03/09	10	130.000,00 €
EMB.- 20/02/09			
24/03/09	03/04/09	10	100.400,00 €
EMB.- 17/04/09	13/04/09	20	65.000,00 €
	30/04/09	27	35.000,00 €
28/04/09	12/05/09	14	41.700,00 €
	13/05/09	15	48.300,00 €
12/05/09	27/05/09	15	54.000,00 €
29/05/09	10/06/09	11	74.000,00 €
EMB. 17/07/09	17/07/09	49	90.000,00 €
22/07/09	29/07/09	07	149.000,00 €
14/08/09	27/08/09	13	100.000,00 €
28/09/09	14/10/09	16	130.000,00 €
05/11/09	30/11/09	25	9.000,00 €
17/11/09	01/12/09	14	91.000,00 €
16/12/09	29/01/10	44	8.000,00 €
	29/01/10	44	1.909,90 €
	15/02/10	61	101.805,00 €
	15/02/10	61	4.039,90 €
08/02/10	12/03/10	35	22.000,00 €
05/03/10	19/07/10	115	23.300,00 €
18/04/10	28/07/10	105	2.271,17 €
EMBARGOS 12/04/10	28/07/10	105	32.203,25 €
11/05/10	29/07/10	106	20.863,50 €
	30/07/10	107	32.292,00 €
18/07/10	02/08/10	17	9.340,00 €
EMBARGOS	02/08/10	17	12.000,00 €
16/08/10	04/08/10	19	13.801,80 €
11/10/10	06/08/10	21	2.453,71 €
13/12/10	06/08/10	21	171,20 €
10/01/11	09/09/10	55	6.826,91 €
	15/09/10	61	3.326,46 €
	23/09/10	69	33.400,00 €
	04/10/10	80	8.000,00 €
	29/10/10	105	30.000,00 €
	02/11/10	109	10.050,00 €
	02/12/10	139	9.400,00 €
	24/01/11	192	11.980,00 €
17/02/11	25/02/11	18	5.818,61 €
	25/02/11	18	2.710,00 €
TOTAL DISPUESTO			3.950.978,73 €
TOTAL LIMITE CONSTRUCC			3.966.958,36 €

Lo anteriormente relatado, viene a poner de manifiesto no sólo el desfase de días transcurridos entre la comprobación de la certificación de obra efectuada por La Caixa (llegando a transcurrir en algunos casos mas de 190 días), sino el pago parcial e incompleto de las disposiciones crediticias efectuado por la propia entidad crediticia, todo lo cual ha generado un gran retraso en la ejecución de las obras, así como el endeudamiento de Promopic, al no poder hacer frente de manera puntual a los pagos que la propia ejecución de la obra generaban.

DUODÉCIMO.- De esta forma, los retrasos en las disposiciones y lo insuficientes que éstas eran para atender todos los pagos de proveedores y oficios provocaban una gran lentitud en el avance de obra ya que no se podía hacer frente de manera puntual al importe facturado tanto por proveedores como por profesionales en la ejecución de la obra, provocando a su vez que aquellos no tuvieran total liquidez para trabajar en los términos y plazos previamente establecidos.

Como quiera que la situación creada por La Caixa se alargaba en el tiempo y la propia entidad crediticia comprobaba como la obra no avanzaba adecuadamente, todo ello debido al retraso y parcialidad de los pagos que Promopic efectuaba, debido a los retrasos y pagos parciales que la propia entidad financiera propiciaba con sus incumplimientos reiterados, La Caixa decidió mantener diversas reuniones tanto con los proveedores como con los profesionales, en las que tratando de convencerlos para cobrar su deuda, hacían a mi cliente de firmar pagarés a 90 días, los cuales, una vez llegado el vencimiento, siempre se devolvían con la excusa de que todavía no había llegado la "autorización" de Barcelona para disponer del dinero, con lo cual, se generaban a mi representada nuevos gastos de devolución.

Tal y como anteriormente hemos reseñado, con fecha 15 de enero de 2010 y 29 de junio de 2010, se suscribieron sendas escrituras de novación modificativa de crédito abierto con garantía hipotecaria, las cuales venían a ampliar el crédito inicialmente concedido, así como a establecer un periodo de carencia en la amortización del crédito por dieciocho meses.

Pues bien, el otorgamiento de dichas escrituras fue provocado por la referida actitud mostrada por La Caixa en lo que al abono de las distintas disposiciones crediticias se refiere, pues la demora y los impedimentos que aquella ponía frente al abono de las referidas disposiciones obligaron a Promopic - si quería seguir haciendo frente de una manera mas o menos regular - a los pagos que generaba la ejecución de la obra por la misma promovida a ampliar el importe del crédito inicialmente concedido en un primer momento, y a ampliar asimismo el plazo de carencia del referido préstamo.

El otorgamiento de las referidas escrituras de novación modificativa ha venido igualmente a generar una serie de gastos adicionales a los inicialmente presupuestados, tanto en capital como en intereses, como en gastos generados por la propia suscripción de las referidas escrituras, gastos a los que habrá que añadir la ralentización que el otorgamiento de dichos instrumentos públicos supuso en la ejecución de las obras, ya que La Caixa se negaba a efectuar nuevas disposiciones, hasta tanto en cuanto no se otorgasen las referidas escrituras públicas.

DÉCIMO TERCERO.- Hasta tal punto han llegado a perjudicar a la entidad que represento las prácticas puestas en marcha por La Caixa durante el desarrollo del crédito hipotecario en que trae su causa la presente demanda, que han "obligado" a su administrador a incurrir en ciertas conductas que podrían ser delictivas.

Como quiera que Promopic se viera incapaz de hacer frente a todos los pagos generados por la ejecución de la obra, y ello, volvemos a reiterar debido únicamente a la deliberadamente incumplidora conducta de La Caixa, la entidad que represento y administro comenzó a tener anotaciones de embargo por parte de la A.E.A.T. y de la Seguridad Social.

Pues bien, La Caixa en su desmedido afán por salvaguardar sus propios y mercantilistas intereses a toda costa, esto es, aún a costa de incurrir en una conducta delictiva, llegó a "retener" el abono de las disposiciones crediticias que le correspondían a mi cliente, creando una "cuenta paralela" a la abierta por Promopic para efectuar el ingreso del importe de dichas disposiciones, cuenta a la que por parte de La Caixa se le denominó "cuenta del préstamo", y a la que por supuesto Promopic no tenía acceso, ya que no la había suscrito, así en dicha cuenta La Caixa ingresaba el importe de las disposiciones crediticias a fin de que cuando a la sucursal de aquella llegara una orden de embargo, la entidad ejecutante no pudiera cobrarse del dinero que a Promopic le pertenecía en virtud de dichas disposiciones crediticias.

Una vez ingresado el importe de las disposiciones a que hubiera lugar en la referida "cuenta del préstamo", y cuando habían pasado unos días desde que en la sucursal se había recibido la orden de embargo, se hacía el ingreso en la cuenta titularidad de Promopic y asociada al préstamo concedido. De este modo, en el impás que la propia Caja de Ahorros creaba entre el momento en que se ingresaba el importe de la disposición en la "cuenta del préstamo" y el momento en que era transferido a la cuenta de mi cliente, La Caixa contestaba el oficio remitido, bien por el Juzgado, bien por la entidad ejecutante en caso de la Seguridad Social o la A.E.A.T., en el sentido de poner de manifiesto que en ese momento no había líquido en la cuenta asociada al préstamo, impidiendo con ello a los ejecutantes trabar embargo sobre metálico propiedad de Promopic y cobrar su deuda.

Esta artimaña utilizada por La Caixa, ha provocado que la A.E.A.T. haya embargado varias viviendas y trasteros de los que se están ejecutando en la obra a que venimos haciendo referencia, todo ello pese a que en el momento de emitirse por su parte la orden de embargo, Promopic si tuviese liquidez.

Por su parte, La Caixa, con el único ánimo de "cubrirse las espaldas" a la hora de un futura e hipotética ejecución del préstamo hipotecario, en el otorgamiento de la escritura de novación modificativa referida al plazo de carencia, excluyó las viviendas sobre las que se trabó el embargo por parte de la A.E.A.T., redistribuyendo la carga hipotecaria entre las demás viviendas construidas en la promoción, todo ello con el único objetivo (suponemos) de que ante una hipotética ejecución hipotecaria, no tuviera que levantar esos embargos, quedado por tanto el resto de la obra en su poder, sin tener la obligación de levantar los embargos anotados por la administración pública llegado el momento de adjudicarse la referida promoción inmobiliaria.

Todo lo anterior, será oportunamente puesto en conocimiento de la autoridad judicial mediante la interposición de la correspondiente querrela criminal que el compareciente en su condición de administrador único de Promopic tiene pensado interponer en fechas próximas. Asimismo dichas circunstancias serán oportunamente puestas en conocimiento de los organismos públicos y personas que no pudieron cobrar sus respectivas deudas.

DÉCIMO CUARTO.- En conclusión, la inclasificable e incalificable actitud de la entidad crediticia a que venimos haciendo mención durante el desarrollo del crédito hipotecario concedido a Promopic, ha hecho que el beneficio que mi representada, en su condición de promotora inmobiliaria, iba a obtener con la comercialización de la obra financiada por La Caixa, haya sido absorbida directamente por esta. Así, durante los mas de cuatro años que ha durado la ejecución de la

obra promovida por la entidad que represento, La Caixa se ha embolsado la cantidad de 418.375,71 euros, de los cuales 52.695,84 euros lo han sido en concepto de comisiones y gastos; comisiones y gastos generados de manera principal por los retrasos en abonar las cuotas del préstamo y por los intereses cobrados por la propia Caja de Ahorros por los descubiertos que ella misma generaba, puesto que curiosamente en todos los casos abonaban a Promopic el importe de las certificaciones crediticias, siempre después de que vencieran las cuotas de amortización del préstamo hipotecario concertado, procediendo luego a cobrar dichas cuotas con sus intereses por demora.

Por supuesto, como quiera que los retrasos en el pago de las disposiciones crediticias eran constantes y extremadamente alargados en el tiempo, los empleados de La Caixa, ponían a mi cliente toda serie de excusas, las cuales siempre tenían su origen en la tramitación de la tasación del porcentaje de obra ejecutado que debía hacer una entidad ajena a la propia demandada, ya que según sus propias "normas internas" estas tasaciones eran absolutamente imprescindibles, si bien, cuando a la propia entidad financiera le "interesaba" dichos trámites eran eludidos, pues en diversas ocasiones a lo largo del desarrollo del crédito hipotecario concedido y en especial cuando Promopic carecía de líquido para hacer frente a la amortización del propio crédito, se ingresaba el importe de las disposiciones en la cuenta de esta de manera inmediata.

Consecuencia de todo lo hasta aquí narrado, es que el retraso provocado por La Caixa en la ejecución de la obra, ha hecho que el coste del terreno y de la construcción de las viviendas se ha mantenido en el tiempo, mientras que los precios de las viviendas al público han bajado tanto, que aunque fuesen enajenadas por el valor de la carga hipotecaria que las mismas tienen (el cual es mas elevado que el valor del mercado), harían extremadamente difícil, por no decir imposible, su venta.

No hay que olvidar que la obra que la entidad que represento promueve se encuentra situada en una pequeña

localidad como es Miguelturra, por lo que los continuos retrasos y las paradas en la ejecución de las obras, han generado una serie de rumores y desconfianza entre el público, provocando no sólo que nadie quiera comprar los pisos, sino que muchas de las personas que suscribieron en su día el oportuno contrato de compraventa o reserva, hayan decidido resolverlo, amparados para ello precisamente en el retraso que han sufrido en la entrega del inmueble, reclamando igualmente la devolución de las cantidades de dinero que en su día entregaron a cuenta.

Ha sido tal la maquiavélica actitud de La Caixa durante el desarrollo de los trabajos de ejecución de la obra promovida por la entidad que represento y administro, que en diversas ocasiones y cuando los retrasos en el abono del importe de las disposiciones crediticias eran muy largos, se reunían por su cuenta con los diversos proveedores y profesionales que intervenían en la obra, reuniones a las que acudían tanto el director de la sucursal de Miguelturra, don Miguel Gómez de la Cueva Aparicio, el jefe de zona, don Marcos (del cual se desconocen los apellidos), y el director de promociones, don José Andrés (del cual igualmente se desconocen sus apellidos), y se comprometían al pago de las cantidades que a los mismos se les adeudaban en ese momento, con ello conseguían que las personas que intervenían en la ejecución de la obra estuvieren "contentas", y no se ralentizase o paralizase la ejecución ya emprendida.

Por supuesto, ni que decir tiene que los compromisos que La Caixa adquiría en esas reuniones eran sistemáticamente incumplidos por aquella, creando con ello un malestar adicional en los profesionales que han intervenido en la ejecución de la obra.

A modo de ejemplo, reseñar que en varias de esas reuniones, el director de promociones de La Caixa, don José Andrés, llegó a amenazar a diversos proveedores y profesionales con sustituirlos en la obra por otros profesionales pertenecientes a empresas relacionadas con La Caixa, cuando aquellos les planteaban las

oportunas quejas al respecto de los incumplimientos de los compromisos adquiridos por La Caixa.

De esta forma, desde el mes de junio de 2009 (fecha en que se debería haber terminado la obra), hasta la presentación de la presente reclamación, mi empresa ha abonado a la demandada, en concepto de intereses, gastos y cuotas del préstamo hipotecario la cantidad de 245.402,10 €, que entendemos que de no haber sido por los injustificados retrasos que ha originado la entidad crediticia en la ejecución de la obra, se podría haber ahorrado Promopic.

Por último, no nos gustaría terminar la presente exposición, sin dejar pasar por alto la narración de otro de los tristes incidentes que se han generado por parte de La Caixa en el desarrollo del crédito hipotecario en que trae su causa la presente reclamación.

Al comienzo y durante el desarrollo de los trabajos de ejecución de la obra promovida por Promopic, ésta decidió contratar la póliza de seguro de todo riesgo a la construcción con la aseguradora Generali (Vitalicio). Pues bien, como quiera que la ejecución de la obra se demoraba mucho mas de lo previsto, mi representada tuvo que ampliar la duración de la referida póliza de seguro, si bien cuando la aseguradora pasó el recibo de cobro, La Caixa devolvió el mismo alegando la inexistencia de saldo en la cuenta.

De este modo a finales de 2010, La Caixa se interesó por el estado en que se encontraban los seguros de la obra, tanto el "todo-riesgo", como el de "responsabilidad decenal", pero ante diversos intentos de la aseguradora (Generali) de cobrar el importe de la póliza de dichos seguros y ser devueltos los recibos por la Caja de Ahorros, por su parte se propone a la entidad que represento que concierte las correspondientes pólizas de seguro con una aseguradora vinculada y directamente relacionada con ellos como es SEGURCAIXA.

Esa nueva "actuación" de La Caixa supuso para mi representada, tener que concertar treinta y dos pólizas de seguro "todo-riesgo" para unos pisos y departamentos que aún no se habían terminado, lo que supone un coste muy superior al que mi empresa tenía presupuestado para tal partida, así como una situación de sobreseguro, pues a la hora de concertar tales pólizas se valoraron los pisos a "valor de tasación" y no de reconstrucción.

DÉCIMO QUINTO.- En definitiva, debiéndose tener en cuenta, de conformidad con lo anteriormente relatado que la obra propiedad de la sociedad que represento se debería haber terminado o finalizado totalmente en el mes de junio de 2009, y que debido a la innumerable cantidad de irregularidades cometidas por La Caixa, la finalización de tal promoción se ha demorado hasta el mes de marzo de 2011, dicha demora ha causado en mi empresa diversos daños y perjuicios, los cuales se pueden concretar en las siguientes partidas:

1. CUOTAS, INTERESES, COMISIONES, RECARGOS Y DEMÁS GASTOS GENERADOS POR EL RETRASO DE LA OBRA, COBRADOS DIRECTAMENTE POR LA DEMANDADA A MI CLIENTE.
2. GASTOS PROVOCADOS POR EL RETRASO DE LA OBRA QUE MI CLIENTE HA DEBIDO ABONAR A TERCERAS PERSONAS RELACIONADAS CON LA OBRA.
3. GANANCIAS DEJADAS DE OBTENER POR MI CLIENTE EN LA VENTA DE PISOS EJECUTADOS EN LA OBRA, Y CUYOS COMPRADORES HAN RESULETO LOS CONTRATOS POR EL RETRASO EN LA ENTREGA DE LOS PISOS GENERADA POR LA DEMORA DE LA OBRA.

DÉCIMO SEXTO.- Todo lo anterior ha generado que la sociedad mercantil que represento se encuentra prácticamente en una situación ruinosa y, pues el cálculo de las pérdidas que ha supuesto para mi empresa

la actitud mostrada por La Caixa y anteriormente relatada, han supuesto para la entidad que represento unas perdidas de **UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS Y NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS**. Lo cual supone, no sólo la no terminación de la promoción en su día emprendida, sino la generación de una cantidad considerable de deudas y morosidad por nuestra parte, de las que por supuesto, La Caixa no se hace responsable.

Por lo expuesto,

SOLICITO DEL SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA: Que tenga por presentado este escrito, lo admita y en su virtud tenga por interpuesta la correspondiente **RECLAMACIÓN** contra la entidad financiera **"CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA - LA CAIXA"**, procediendo a la incoación del correspondiente expediente sancionador en orden a depurar las responsabilidades que correspondan.

En Miguelturra a 12 de mayo de 2011.


Promopic, S.L.
Promotores Inmobiliarios
C.I.F. B-13374970
Plaza Mayor, 20 - 1º C - 13001 Ciudad Real
Tel.: 926 923 152 - Fax: 926 923 157 - www.proyectoxxi.com

Fdo. Ángel Jesús Martín Rubio.