

# **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 27 DE VALENCIA**

Av. PROFESOR LOPEZ PIÑERO (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14º-5ª Dcha (zona AZUL) (antigua Avd. Del Saler)

N.I.G.: 46250-42-1-2018-0028401

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario [ORD] N° 000694/2018**

## **SENTENCIA N° 000097/2019**

**MAGISTRADO/A-JUEZ QUE LA DICTA:** D/Dª MARIA ANGELES BARONA ARNAL

**Lugar:** VALENCIA

**Fecha:** quince de abril de dos mil diecinueve.

**PARTE DEMANDANTE:** XXXXXXXXXXXXX

**Abogado:** SANCHEZ BAENA, GUADALUPE, SANCHEZ BAENA, GUADALUPE, SANCHEZ BAENA, GUADALUPE y SANCHEZ BAENA, GUADALUPE

**Procurador:** ERANS BALANZA, ENRIQUE, ERANS BALANZA, ENRIQUE, ERANS BALANZA, ENRIQUE y ERANS BALANZA, ENRIQUE

**PARTE DEMANDADA CAIXABANK**

**Abogado:**

**Procurador:** SANCHIS MENDOZA, MARGARITA

**OBJETO DEL JUICIO:** Ordinarios.

VISTOS los presentes autos que integran el procedimiento de Juicio Ordinario tramitado en este Juzgado con el número 694/18, interpuestos por el Procurador D. Enrique Ernas Balanza en nombre y representación de D.XXXXXXXXXXX y con la dirección de la Letrada Dº Guadalupe Sánchez Baena contra CAIXABANK SA representada por la Procuradora Dª Margarita Sanchís Mendoza y con la dirección de la Letrada Dª Marta Montes Jiménez , sobre reclamación de cantidad, se ha dictado la presente resolución con fundamento en lossiguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Que por el Procurador D. Enrique Ernas Balanza en nombre y representación de D. XXXXXX , se presento demanda de juicio ordinario contra CAIXABANK SA , en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que

estimaba aplicables terminaba solicitando que se dicte sentencia por la que se condene a la demandada a pagar a la parte demandante la suma de 77.040 €, cantidad que deberá ser incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro, conforme a la proporción que seguidamente se indica:

1.- D. XXXX, la cantidad de 38.520 €, incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.

2.- D. XXXXXXX, la cantidad de 38.520 €, incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.

Y todo ello condenando a la demandada al pago de las costas generadas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se dio traslado de la misma a la parte demandada, emplazándola para que en el término de veinte días se persone en legal forma y la conteste.

Dentro del término concedido compareció la Procuradora D<sup>a</sup> Margarita Sanchís Mendoza en nombre y representación de la parte demandada, personándose y presentando escrito de contestación a la demanda, en el cual tras alegar los hechos y fundamentos jurídicos que consideraba aplicables terminaba solicitando que tras los trámites procesales oportunos se dictara sentencia por la que se desestime la demanda con imposición de costas a la parte actora.

Se dictó resolución por la que se tuvo por personada a la citada Procuradora en la representación que acredita y por contestada la demanda citando a las partes para la celebración de la audiencia previa al juicio para el día y la hora que consta.

TERCERO.- Siendo el día y hora señalados comparecen las partes debidamente representadas y asistidas para la celebración de la audiencia previa. Manifestada por las partes la subsistencia de litigio y la imposibilidad de llegar a un acuerdo se le concedió sucesivamente la palabra a los efectos de que las mismas se pronunciaran sobre los extremos contenidos en los artículos 426 y 427 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Solicitado por las partes el recibimiento del pleito a prueba se acordó el mismo proponiéndose por las partes las pruebas que estimaron oportunas.

Señalada fecha para la celebración del juicio el día y hora que constan, quedaron debidamente citadas las partes.

CUARTO.- El día señalado para la vista comparecieron las partes y tras la práctica de la prueba propuesta y admitida quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- Tal y como ha quedado planteada por las partes la cuestión controvertida, y por lo que respecta a la excepción de caducidad, se comparten los argumentos contenidos en la sentencia dictada por la sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia de de 11-7-18 sostiene:

“ que el motivo debe rechazarse puesto que hemos de estar, para determinar la Ley aplicable, a la fecha de constitución del aval o de la firma del contrato de compraventa en aquellos casos en los que no se otorgó el mismo, lo que tuvo lugar en el año 2007, bajo la vigencia de la Ley 57/68 modificada por la Ley de Ordenación de la Edificación.

Sobre esta materia se ha pronunciado la Sección Sexta de esta Audiencia Provincial, en el auto de 3 de octubre de 2017, Roj: AAP V 3228/2017, Recurso de Apelación 617/2017, N° de Resolución: 351/2017, Ponente: VICENTE ORTEGA LLORCA, indicando:

<< PRIMERO.- Los primeros motivos del recurso sostienen que no es aplicable el artículo 3 de la Ley 57/1968 que concedía fuerza ejecutiva al aval objeto del procedimiento con fundamento en la irretroactividad de las normas, pues esa ley quedó expresa y totalmente derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras, que entró en vigor el 1 de enero de 2016, y que además de hacer referencia a los seguros en garantía de cantidades anticipadas, también se refiere a cantidades anticipadas con posterioridad al día 1 de enero de 2016, motivo por el que interpretar un régimen transitorio respecto la fuerza ejecutiva de avales (no seguros) por cantidades entregadas a cuenta con anterioridad a la citada fecha, resulta del todo inadmisibile.

SEGUNDO.- Ninguno de ambos motivos merece prosperar, ya que, como dice la AAP de Madrid, Civil sección 8 del 05 de junio de 2017 (ROJ: AAP M 2411/2017):

"... siendo cierto, como mantiene la resolución apelada, que desde el 1 de enero de 2016 se encuentra derogada la Ley 57/1968 y desde esa fecha se regula la percepción de cantidades anticipadas y las garantías de restitución en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, de la que desaparece el carácter ejecutivo de la acción que pueden ejercitar quienes anticiparon las cantidades para obtener la restitución de las mismas y sí optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en los intereses legales, o conceder al promotor 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; no puede omitirse que el título que se acompaña es el aval del artículo 3 de la Ley 57/1968 por las aportaciones realizadas suscrito durante la vigencia de esa Norma y, por tanto, antes del 1 de enero de 2016; por lo que el ejercicio de la acción ejecutiva con base en ese título inicialmente se encuentra amparada por el artículo 517.2.9º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así también se desprende de la disposición transitoria tercera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación introducida por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras, cuando establece que "Las entidades aseguradoras deberán, antes del 1 de julio de 2016 y para las cantidades que se entreguen a cuenta a partir de esa fecha, adaptar las pólizas vigentes a 1 de enero de 2016 al régimen introducido por la disposición final tercera dos de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras, por la que se modifica la disposición adicional primera «Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción» de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación".

En definitiva, la Ley 20/2015 perfecciona, en relación con el seguro, el régimen de protección de los compradores de viviendas partir del 1 de enero de 2016, pero ni dice nada en relación con el aval bancario, ni desprotege a quienes compraron con anterioridad.

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, no resulta aplicable al caso, porque aun tratándose de un aval emitido en la Comunidad Valenciana (folio 41), en garantía de un contrato de compraventa celebrado en esta misma Comunidad (folios 20 a 31), la vivienda objeto del contrato se halla situada fuera de ella (en Ibiza, folio 22). No obstante ello, puede resultar esclarecedor para interpretar los efectos de la Ley 20/2015 sobre la Ley 57/1968, tener en cuenta que esa Ley Valenciana, asume en su artículo 15 los términos de la Ley Estatal 57/1968 respecto de los pagos anticipados del precio de la vivienda, al establecer que:

"La percepción por promotores o gestores de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizarán mediante un seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato, en los términos establecidos por la Ley 57/1968, de 27 de julio ..."

Y, desde luego, la Ley 20/2015 no le ha despojado de tal derecho sustantivo al comprador que, por su condición de consumidor, es merecedor de una especial protección por parte de los jueces, y cuya mayor garantía de recobro de las cantidades que anticipó es precisamente la ejecutividad del aval bancario que recibió, sin que podamos interpretar en su perjuicio:

El art. 2.3 CC , según el cual: "Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario".

Las disposiciones transitorias del propio CC, aplicables por analogía, que con carácter general previenen que " Las variaciones introducidas por este Código, que perjudiquen derechos adquiridos según la legislación civil anterior, no tendrán efecto retroactivo".

SEGUNDO.- Entrando pues a conocer la cuestión de fondo suscitada, la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en su exposición de motivos, plantea la trascendencia y la problemática social sobre esta cuestión en los siguientes términos: "Es frecuente en los contratos de cesión de viviendas que la oferta se realice en condiciones especiales, obligando a los cesionarios por el estado de necesidad de alojamiento familiar en que se encuentran a la entrega de cantidades antes de iniciarse la construcción o durante ella. 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 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".

Para cumplir dichos objetivos, el art. 1 de la mencionada Ley establece que "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 6 % 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".

La disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, con respecto a dicha cuestión, prevé que "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. d). Las multas por incumplimiento a que se refiere el párrafo primero del artículo 6 de la citada Ley, se impondrán por las Comunidades Autónomas, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 % de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o por lo dispuesto en la normativa propia de las Comunidades Autónomas".

La jurisprudencia más reciente, sienta como pautas o directrices a tener en cuenta, atendiendo a la misma finalidad tuitiva de la Ley 57/68 que exige el aseguramiento o afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta, las siguientes:

a) Que, en las compraventas de viviendas regidas por dicha Ley, 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 ( SSTS 21-12-15, 9-3-16, 17-3-16 ...), de modo que el banco que admita ingresos a cuenta de la compraventa de viviendas en una cuenta del promotor responderá frente a los compradores incluso aunque no sea avalista ni tenga abierta cuenta especial al promotor ( STS 29-6-16 ...). b) Que igualmente es responsable la entidad bancaria avalista en la que se ingresan cantidades adelantadas, aunque la cuenta identificada en el contrato como especial fuese de otra entidad bancaria diferente ( SSTS 9-3-16, 29-6-16 ...). c) Que la responsabilidad de la entidad bancaria, aunque no fueran entregados los avales individualizados, viene dada porque aquella no puede desconocer los ingresos pagados por los compradores en las cuentas de la promotora, sea esta

la especial prevista legalmente, sea cualquiera de las ordinarias en las que la promotora pueda ingresar otra clase de fondos, pues en el primer caso el banco era conecedor de los ingresos a cuenta realizados por los compradores, y en el segundo caso debió exigir a la promotora la apertura de la cuenta especial, de forma que si no lo hace incurre en mala praxis bancaria ( SSTS 22-4-16 , 21-12-16 del Pleno...). d) Que en caso de que el promotor incumpla sus obligaciones con relación a la Ley 57/68, la entidad bancaria asume una corresponsabilidad con el mismo a fin de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores, cuando se da el presupuesto legal de no iniciación, no ejecución o no entrega de la vivienda en el plazo convenido ( STS 21-12-16 ). e) Que no se puede admitir que, en perjuicio del comprador al que no se le llegó a entregar el aval individualizado por parte del promotor, que no lo requirió al banco, este pueda escudarse en la ausencia de ese aval individualizado para eximirse de responsabilidad, y que los compradores queden privados de la protección prevista en la Ley 57/68 ( STS 21-12-16 del Pleno). f) Que no se admite por regla general que recaigan sobre el comprador las consecuencias del incumplimiento por el promotor de sus propias obligaciones, como tampoco las derivadas de los incumplimientos imputables a las entidades bancarias en que el promotor tenga cuentas en las que los compradores ingresen cantidades anticipadas (STS 29-6-16). g) La efectividad de la garantía, sea por seguros de caución, sea por aval, subsiste aunque los anticipos se ingresen no en la cuenta especial, sino en otra del promotor en la misma entidad bancaria ( SSTS 8-3-01 ; 29-6-16 ...)."

TERCERO.- Expuesto todo lo anterior, en el presente caso son cuestiones plenamente acreditadas: 1.- la condición de consumidores de los actores y así no existe el más mínimo indicio del que derivar que la adquisición de las respectivas viviendas lo fuera con fines especulativos; 2.- el cumplimiento por parte de los actores de las obligaciones de pago a su cargo derivadas en virtud de los contratos de compraventa suscritos; 3.- el incumplimiento por parte de la promotora de la entrega de las viviendas, viviendas que no han sido construidas, 4.- los actores tienen reconocidos sus créditos, y cuyo importe coincide con las cantidades anticipadas a cuenta del precio de las viviendas en el informe de la administración concursal de Solera el Trampolín.

Ello sentado igualmente ha quedado plenamente acreditado que las cantidades anticipadas por los Sres XXXX lo fueron mediante transferencia bancaria por importe de 6.000 € el 7-3-2007 mediante transferencia bancaria a una cuenta abierta en La Caixa a nombre de TRAMPOLIN HILLS GOLF RESORT , y la cantidad de 32.530 € que se abonó mediante cheque bancario presentado al cobro el 30 de marzo de 2007 y aportándose un certificado del Deutsche Bank relativo a ambos pagos y en el que consta que el cheque fue presentado al cobro por Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, sucursal en Roldán ( Murcia) el 30-3-2007 . Respecto a los Sre XXXXX consta que anticiparon la cantidad de 38.520€ mediante cheque bancario librado por la Caixa a favor de Solera el Trampolín el 25 de mayo de 2007.

Por otra parte ha de tenerse en cuenta que la entidad Solera el Trampolín pertenece al grupo empresarial Trampolín Hills y tales entidades tenían abiertas distintas cuentas en la oficina de Caixabank sita en Roldán y asimismo la vinculación de Caixabank con el grupo empresarial Trampolín Hills esta fuera de toda duda y ello al haber suscrito varias pólizas de afianzamiento colectivo y prestando avales individuales en otras promociones de dicho grupo empresarial.

El ingreso de las cantidades anticipadas por los Sres XXXXXX en la cuenta abierta por la promotora en la entidad Caixabank , sucursal 5815 de Roldán esta plenamente acreditada y por lo que respecta al ingreso de las cantidades anticipadas por los Sres XXXXX, igualmente

ha de llegarse a la misma conclusión y así y si bien es cierto que en la contestación por parte de CAIXABANK al requerimiento verificado no figura tal ingreso, las contestaciones por parte de las entidades SABADELL y CAJAMAR y los extractos remitidos permiten excluir el ingreso en dichas entidades, así pues y en virtud del principio de facilidad probatoria consagrado en el art 217 de la Lec , es la parte demandada quien estaba en mejores condiciones para poder acreditar y ello teniendo en cuenta la vinculación que le unía al grupo empresarial, que dicho cheque no aparece en ninguna de las cuentas aperturadas en tal entidad por las entidades pertenecientes al grupo.

Sobre esta cuestión, el Tribunal Supremo ha establecido una doctrina consolidada, a la que ya antes nos hemos referido, y que ahora podemos sintetizar con la reciente STS 28 de febrero de 2018 :

"1.ª) En el presente recurso se impugna la absolución de la entidad de crédito codemandada, a la que se pretende condenar solidariamente -junto con la promotora- a restituir las cantidades anticipadas por los compradores demandantes a cuenta del precio de la compraventa de una vivienda en construcción sujeta al régimen de la Ley 57/1968, con fundamento en el art. 1.2 .ª, esto es, por recibir dichos anticipos y no garantizar debidamente su devolución mediante aval.

2.ª) Como recuerda la sentencia 436/2016, de 29 de junio , el cuerpo de doctrina interpretativo de la Ley 57/1968 "no admite, por regla general, que recaigan sobre el comprador las consecuencias del incumplimiento por el promotor de sus propias obligaciones, como tampoco las derivadas de los incumplimientos imputables a las entidades bancarias en que el promotor tenga abiertas cuentas en las que los compradores ingresen cantidades anticipadas".

Según esta sentencia, el carácter tuitivo de la dicha Ley ha sido remarcado por una jurisprudencia en la misma línea protectora del comprador, según la cual:

Si existe garantía, los anticipos ingresados por el comprador se encuentran garantizados por el asegurador o avalista aunque no se ingresen en la cuenta especial sino en otra diferente del promotor pero en la misma entidad bancaria ( sentencias de Pleno 779/2014, de 13 de enero de 2015 , y 780/2014, de 30 de abril de 2015 ). (el subrayado es nuestro)

Si no existe dicha garantía (como ha sido el caso), ello no impide que 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 respondan 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, pues a partir de la sentencia 733/2015, de 21 de diciembre se fijó como doctrina en relación con la condición 2.ª del art. 1 Ley 57/1968 que "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" (doctrina que se reitera en las sentencias 142/2016, de 9 de marzo , y 174/2016, de 17 de marzo , 226/2016, de 8 de abril , y 459/2017, de 18 de julio ).

3.ª) Como afirma la reciente sentencia 636/2017, de 23 de noviembre , "la razón fundamental de esta jurisprudencia es que las entidades de crédito depositarias de

cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor- vendedor, sino que deben colaborar activamente con el este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada). En consecuencia, basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que "supo o tuvo que saber", según dijo literalmente dicha sentencia) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada. No entenderlo así y exonerar de responsabilidad a la entidad de crédito en los casos en que las cantidades se recibieran "en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones" privaría a los compradores de la protección que les brinda el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968..."

Así pues y por lo razonado se impone la estimación de la demanda y ello al amparo del art 1.2 de la Ley 57/68 ya que la entidad demandada tuvo que conocer la existencia de los ingresos a cuenta del precio de venta por parte de los actores.

En el mismo sentido se pronuncia la S.A.P. de Alicante, Sección 8ª , de 29 de septiembre de 2017, que resuelve, además, el resto de cuestiones planteadas por la demandada, referidas a falta de legitimación activa/pasiva/falta de título:

“La primera alegación del recurso de apelación se refiere a que no es posible imputarle el incumplimiento de la obligación in vigilando prevista en el artículo 1º-2º de la Ley 57 /1968 acerca de la garantía de la devolución de los ingresos realizados por los compradores en la cuenta del promotor abierta en esa entidad porque los pagos se han realizado mediante cheques y a través de una entidad intermediaria.

Hemos de partir de que el título que fundamenta la responsabilidad de la entidad apelante es el de ser la entidad depositaria de las cantidades anticipadas por los actores según la doctrina sentada por la STS de 21 de enero de 2015 : " 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.... "

También habrá de rechazarse la petición de la codemandada, disconforme con la solicitud de los intereses desde la entrega de los anticipos, solicitada en la demanda.

Dice la referida sentencia:

“La tercera alegación sobre la improcedencia de fijar el dies a quo del devengo de los intereses en la fecha de los respectivos pagos anticipados se fundamenta en la existencia de un retraso desleal en la presentación de la demanda.

Tampoco puede tener favorable acogida esta alegación por las siguientes razones:

1) la literalidad de la disposición adicional primera c) de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación vigente al tiempo de la celebración de los contratos indicaba: " La devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución. ", por lo que no fija como dies a quo el día de la presentación de la demanda o de la reclamación extrajudicial.

2) procede la condena a los intereses legales devengados desde la fecha de los respectivos pagos porque con ello se pretende indemnizar a los compradores por haberse visto privados de unas cantidades que han estado durante ese período a disposición del promotor

que se ha beneficiado de sus rendimientos.

3) la STS de 17 de marzo de 2016, en un asunto relacionado con la aplicación de la Ley 57/1968, tras casar la Sentencia recurrida, contiene el siguiente pronunciamiento: " Y condenar a esta demandada a pagar a los demandantes la cantidad de 107.800,00 euros incrementada con los intereses legales vigentes desde que se hicieron los ingresos en la entidad demandada hasta su efectivo pago.

4) ningún retraso desleal puede atribuirse a los actores porque ninguna responsabilidad han tenido en el hecho de que la promotora hubiera incumplido su obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado."

CUARTO.- Las costas procesales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 394.1 de la L.E.C. han de ser impuestas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Que estimo la demanda interpuesta por el Procurador D. Enrique Ernas Balanza en nombre y representación de D. XXXXXXXX contra CAIXABANK SA y en consecuencia debo condenar y condeno a la citada demandada a abonar a la parte actora la suma de 77.040 €, cantidad que deberá ser incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro, conforme a la proporción que seguidamente se indica:

1.- D. XXXXXXX, la cantidad de 38.520€, incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.

2.- D. XXXXXXX, la cantidad de 38.520 €, incrementada con los intereses legales devengados desde el pago de las respectivas cantidades al promotor, hasta su completo cobro.

Y todo ello condenando a la demandada al pago de las costas procesales causadas.

Contra la presente resolución cabe la interposición de recurso de **APELACIÓN** ante este Tribunal (artículo 455 LEC), dentro del plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente a su notificación. En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (art. 458 LEC).

### INFORMACION SOBRE EL DEPÓSITO PARA RECURRIR

De conformidad con la D.A. 15ª de la LOPJ, para que sea admitido a trámite el recurso de apelación contra esta resolución deberá constituir un depósito de 50 €, que le será devuelto sólo en el caso de que el recurso sea estimado.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el banco BANCO

SANTANDER, en la cuenta correspondiente a este expediente nº 4084/0000/02/0694/18 indicando, en el campo “concepto” el código “02 Civil-Apelación” y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA

En el caso de realizar el ingreso mediante transferencia bancaria, tras completar el Código de Cuenta Corriente nº 0049-3569-92-0005001274 (IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274), se indicará en el campo “concepto” el número de cuenta el código y la fecha que en la forma expuesta en el párrafo anterior.

En ningún caso se admitirá una consignación por importe diferente al indicado. En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase.

Están exceptuados de la obligación de constituir el depósito quienes tengan reconocido el derecho a litigar gratuitamente, el Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, entidades locales y organismos autónomos dependientes de los tres anteriores.

Llévese el original de esta resolución al Libro de Sentencias Civiles, que al efecto existe en esta oficina Judicial, quedando en las actuaciones testimonio de la misma.

Así por esta sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Magistrado/a-Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia; doy fe, en Valencia, a quince de abril de dos mil diecinueve.