

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 19 VALENCIA

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14º - 4º
TELÉFONO: [REDACTED]

N.I.G.: [REDACTED]

Procedimiento: Asunto Civil [REDACTED]

SENTENCIA N.º [REDACTED]

En Valencia, a dos de enero de dos mil veinte.

Vistos por mí, [REDACTED] Juez Stta del Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia, los presentes autos sobre juicio ordinario n.º 1569/2018, seguidos a instancia de D. [REDACTED] y D^a [REDACTED] representados por la Procuradora D^a [REDACTED] y asistido por la Letrada D^a. [REDACTED] contra CAIXABANK, S.A., representada por la Procuradora D^a [REDACTED] y asistida por el Letrado D. [REDACTED] sobre reclamación de cantidades anticipadas para la construcción de vivienda.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora D^a [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] y D^a [REDACTED] se formuló demanda de juicio ordinario contra Caixabank, S.A., en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicaba se dictara sentencia por la que se declare que Caixabank, S.A. incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/68 respecto a las cantidades abonadas por la actora a la Promotora Jardines de Gerena, S.A. en relación con el contrato aportado, y en su consecuencia se condene a la demandada a pagar a la actora la cantidad de 41.548,52 euros en concepto de indemnización que hubieran percibido si hubiera existido la garantía de la citada Ley, esto es, en concepto de aportaciones que realizó a la promotora, más los intereses legales de cada una de las aportaciones, devengados desde su pago y hasta la fecha de la presente demanda, más los intereses establecidos en el artículo 1.108 del CC calculados sobre las entregas a cuenta de la vivienda y que se devenguen desde la fecha de la demanda hasta la fecha de la sentencia, y los intereses previstos en el artículo 576 de la LEC calculados sobre las entregas a cuenta de la vivienda y que se devenguen desde la fecha de la sentencia hasta el completo pago de la condena. Y al pago de las costas de la presente litis.

SEGUNDO.-Admitida a trámite la demanda se emplazó a la parte demandada para que en el término legal compareciera en autos y contestara a la demanda. La Procuradora D^a [REDACTED] en representación de Caixabank, S.A.presentó escrito de contestación, en el que terminaba suplicando que se desestimara íntegramente la demanda, con condena en costas a la parte actora.

TERCERO.-La audiencia previa se celebró con presencia de las partes y sus representantes legales, ratificándose en sus escritos de demanda y contestación. Tras la fijación de hechos controvertidos se admitió la prueba documental propuesta, requiriéndose a la demandada para la aportación de documental interesada por la actora, y una vez aportada, y tras formular conclusiones por escrito han quedado los autos conclusos para dictar sentencia, sin necesidad de celebración de juicio, al haberse propuesto y admitido únicamente prueba documental.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita acción en reclamación de 41.548,52 euros de principal, más intereses, por las cantidades entregadas a cuenta del precio de una vivienda adquirida sobre plano.

En el escrito de demanda se argumenta que el 30 de noviembre de 2006 los actores suscribieron un contrato privado de compraventa con la mercantil JARDINES DE GERENA, S.A. para la adquisición, en la promoción que esta iba llevar a cabo en Gerena (Sevilla), de una vivienda, concretamente la identificada como M3-13-nº24, de la Fase X.

La entrega de la vivienda debió haberse producido a finales del año 2008, siendo el precio pactado el de 213.947,57 euros, iva incluido.

Se pacta el siguiente calendario de pagos: 2.000 € en concepto de señal, 10.840 € a la firma del contrato, y 29.949,51 € mediante 24 letras de cambio, con vencimientos mensuales.

Para acreditar los pagos se aporta certificado emitido por BBVA, entidad bancaria de donde los actores tiene una cuenta donde constan los cargos de los efectos que iban siendo cargados por la demandada, así como la relación del letras de cambio cargadas por la promotora en la cuenta de los actores

Pese a la fecha pactada para la entrega de la vivienda (finales del año 2008), el certificado final de obra se obtuvo el 30 de junio de 2009 y la solicitud de licencia de primera ocupación se presentó en abril de 2010, y no se obtuvo. Ante tales incumplimientos la parte actora solicitó la resolución del contrato de compraventa y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, sin que fueran atendidos.

La promotora ha devenido insolvente, estando en situación de concurso de acreedores. Nunca contrató la garantía de la Ley 57/68, careciendo por ello de seguro o aval.

La responsabilidad de la demandada surge por no haber establecido ningún sistema de control sobre las cuentas del promotor, a pesar de saber que la promotora mantenía en su entidad una cuenta que funcionaba como especial.

SEGUNDO.- Por la demandada se plantea la caducidad de la acción ejercitada por haber transcurrido el plazo de dos años desde el incumplimiento del promotor de la entrega de la vivienda, sin que se haya requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, conforme a la Ley 20/2015.

Se opone la existencia de un contrato de seguro adicional a la cuenta especial de avales, que excluye la responsabilidad de la entidad financiera respecto de las cantidades no ingresadas en la cuenta especial; la improcedencia de la reclamación de cantidades ingresadas en la cuenta de la demandada bajo el concepto de anticipo a cuenta. En los ingresos realizados no se indica el concepto, ni que obedece a un pago a cuenta de una promoción concreta.

Entiende que debe previamente procederse a la excusión de bienes del deudor principal, y que el iva debe quedar excluido de las cantidades reclamadas, y respecto de los intereses solo corresponden desde la reclamación al avalista, alegando retraso desleal, así como la prescripción de la acción por el transcurso de cinco años previsto en el artículo 1966.3 del Código Civil.

TERCERO.- La caducidad de la acción se fundamenta en la Disposición final tercera de la Ley 20/2015, por la modificación de la Disposición adicional primera de la Ley 38/1999, en atención al plazo establecido para la caducidad del aval.

La Ley no es aplicable al caso de autos en atención a la fecha de su entrada en vigor, sin obviar que este apartado regula los requisitos que se deben de cumplir para que un aval pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y ventas de vivienda y, en este caso, no se discute que no hubo aval, cuya caducidad se pueda producir.

En este sentido, la SAP Valencia nº 209/2109, Sección 7ª, de 15 de mayo de 2.019 establece: *“Se invoca por la parte demandada la aplicación del plazo de dos años previsto en el artículo 2.c de la Disposición Adicional Primera de la Ley 20 /2015 de 14 de julio desde el incumplimiento del promotor, sin haber sido requerido, pero este precepto invocado no es aplicable. La acción ejercitada no está sujeta a dicho plazo de caducidad sino como ha establecido reiterada jurisprudencia resulta de aplicación el artículo 1964 CC. -En el presente caso no hay aval y la responsabilidad se exige en la demanda a la demandada en su condición de depositaria incumplidora de su deber de control, pero aún de haberlo en la propia disposición final vigésimo primera de la Ley 20/2015 se dice que entrará en vigor el día 1 de enero de 2016, por tanto, únicamente afectará a los contratos celebrados a partir del 1 de enero*

de 2016, pero no a los suscritos con anterioridad . Así, 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 2006, bajo la vigencia de la Ley 57/68 modificada por la Ley de Ordenación de la Edificación". La SAP Alicante n.º 177/2019, Sección 5ª, de 10 de abril de 2.019 razona: "Se alega en primer lugar, por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana, la caducidad de la acción ejercitada, por expiración del plazo del aval conforme a lo dispuesto en la Ley 20/2015 de 14 de julio de ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradora y Reaseguradoras que modifica la Ley de ordenación de la Edificación que en el apartado 2.c de la Disposición Adicional Primera establece " transcurrido un plazo de dos años a contar desde el incumplimiento del promotor de la obligación garantizada sin que haya sido requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, se producirá la caducidad del aval". Disposición que no aplicable al supuesto de autos, como argumenta la Sentencia de la A.P de Alicante, Sección 8ª de 26.01.2018 "Por último, no cabe atender la alegación contenida por ABANCA en su escrito de oposición al recurso respecto de la caducidad del aval por el transcurso del plazo de dos años desde el incumplimiento por parte de la promotora porque la norma que lo prevé (Disposición adicional primera Dos-2-c de la Ley de Ordenación de la Edificación) entró en vigor para los contratos de compraventa celebrados a partir del día 1 de enero de 2016, circunstancia que no concurre en nuestro caso". En este mismo sentido se ha pronunciado esta secc 5ª entre otras muchas, en la sentencia de 7 de junio de 2018, así como el Tribunal Supremo , referido en el auto antes transcrito". La SAP Madrid n.º 152/2019, Sección 12ª, de 29 de marzo de 2.019 dispone: "No puede aplicarse la actual redacción de la Disposición Adicional Primera operada por la ley 20/2015 a un contrato suscrito en el año 2006, ya que obviamente ello supondría generar, con carácter retroactivo, un plazo de caducidad para el ejercicio de acciones dimanantes de relaciones jurídicas nacidas con anterioridad a la vigencia de la norma que crea el plazo de caducidad, vulnerando con ello lo dispuesto en el artículo 2.3 del Código civil , ya que la Ley 20/2015 no contiene norma de derecho transitorio con respecto a la redacción de la Disposición Adicional primera de la LOE que introduce, y menos aún contempla su aplicación retroactiva". Por último, la SAP Madrid n.º 29/2019, Sección 9ª, de 24 de enero de 2.019 establece: "El motivo tercero pretende aplicar a la entidad bancaria el plazo de caducidad de dos años previsto para el aval en regulación introducida en la Disposición adicional primera de la LOE por la Ley 20/2015. Esto es, lo que pretende Caixabank es que este plazo de caducidad de dos años se aplique, no solo a las entidades que garantizaron la devolución de cantidades mediante aval, sino también a las entidades bancarias responsables por el artículo 1.2ª de la Ley 57/1968 . Como se dijo al resolver el recurso de Caja España, tal pretensión es improsperable. En primer lugar, la norma que establece ese plazo de caducidad entró en vigor el 1 de enero de 2016 (Disposición final 21ª, punto 1, de la Ley 20/2015, de 14 de julio), luego por razones temporales no es aplicable a los hechos de autos. En segundo lugar, solo se prevé ese plazo de caducidad para los supuestos de garantía mediante aval, no para responsabilidad de entidades financieras que recibieron depósitos de cantidades anticipadas, supuesto distinto".

CUARTO.- En cuanto a lo relativo a la prescripción se fundamenta en el transcurso del plazo de cinco años del artículo 1.966.3 CC, pues desde la entrega de las cantidades hasta la reclamación, han transcurrido más de diez años.

La STS 636/2017, de 23 de noviembre de 2.017 razona: "la responsabilidad del banco no se funda en el art. 1902 CC , al que se refiere el art. 1968-

2.º del mismo Código, sino en una norma especial de la Ley 57/1968, su art. 1-2 .º. Se trata de una responsabilidad u obligación nacida de la ley en sentido estricto (arts. 1089 y 1090 CC) que, a falta de regulación específica de la prescripción en la propia Ley 57/1968 y como ya resolvió la sentencia de esta sala 781/2014, de 16 de enero, queda sujeta al régimen general del art. 1964 CC para las acciones personales (plazo de quince años, según su redacción al tiempo de interponerse la demanda)".

Lo mismo sucede respecto a los intereses, a los que resulta de aplicación el contenido de la STS de 16 de enero de 2.015. Una vez declarada la obligación de reintegro de cantidades ingresadas a cuenta, el devengo de intereses se produce por disposición legal (SAP Madrid 272/2018, Sección 11ª, de 29 de junio de 2.018).

QUINTO.- En lo relativo a la responsabilidad de la entidad demandada, la STS 503/2018, de 19 de septiembre de 2.018 establece: "1.ª) La doctrina aplicable a la presente controversia (responsabilidad de la entidad de crédito con base en el art. 1.2.ª de la Ley 57/1968 , esto es, por recibir anticipos de los compradores y no garantizar debidamente su devolución mediante aval) ha sido sintetizada por esta sala en la reciente sentencia 102/2018, de 28 de febrero: «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 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, 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 blinda el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968". »También la ya citada sentencia 459/2017, de

18 de julio, declaró al respecto que es el incumplimiento del deber de control sobre el promotor que la condición 2.ª del artículo 1 Ley 57/1968 impone al banco lo que determina su responsabilidad frente al comprador, de modo que, "siendo el promotor el obligado principal a devolver la totalidad de los anticipos, esta misma obligación es la que asumen los garantes (en caso de que haya aval o seguro) y la entidad de crédito depositaria (en defecto de aquellos)", y esto independientemente de que la cuenta en la que se ingresen tenga o no carácter especial. (...) 2.ª) Los argumentos de la parte recurrente acerca de que su responsabilidad legal depende de que la cuenta sea especial y no ordinaria o, en este segundo caso, de que la entidad de crédito depositaria sea además avalista, no se ajustan a la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta, ya que su responsabilidad como depositaria nace del incumplimiento de su deber de control sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor, no siendo por tanto lo relevante ni la falta de garantía ni el carácter especial o no especial de la cuenta en que se depositen los anticipos, sino si conoció o tuvo que conocer la existencia de esos ingresos a cuenta del precio de venta de viviendas sujetas a dicho régimen, lo que tiene lugar, según declaró la sentencia 636/2017, de 23 de noviembre, «en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas»".

No es un hecho controvertido que la demandada no avaló de forma individual o colectiva esta promoción. Ha quedado acreditado por aportación documental que los demandantes adquieren por contrato privado de compraventa el día 30 de noviembre una vivienda identificada como M3-13-nº24, de la Fase X.

Con los documentos aportados por la parte actora, relativos a los pagos efectuados conforme a lo pactado contractualmente se acredita la realidad de los mismos y que fueron llevados a cabo en las cuentas que la promotora tenía aperturadas. En los recibos de las letras de cambio pagadas que se aportan con la demanda aparecen referenciados los códigos 2.098 y 2.106 de la oficina 0145, correspondientes a Caixabank. Asimismo aparecen claramente identificados el nombre de quien hace el pago, avalados los mismos por los movimientos que aparecen en las cuentas aportadas por la entidad demandada. En concreto en el extracto de la cuenta [REDACTED] aparecen reflejados una serie de movimientos que se corresponden con los pagos pactados en el contrato. Se hace referencia por la demandada a la existencia de otras cuentas abiertas a nombre de la promotora (cuentas n.º [REDACTED] y n.º [REDACTED]) si bien no se aportan los extractos de movimientos de las mismas.

Además no es un hecho discutido que la demandada financió la promoción objeto de autos, así se lo hizo saber a los actores (documento 27 de la demanda), lo que acredita que era conocedora de la existencia del contrato, de las personas que efectúan la compra (en este caso los actores) y de las condiciones de pago allí estipuladas, que incluían la entrega de cantidades a cuenta en la forma pactada.

Valoradas estas circunstancias se concluye que tenía conocimiento que compradores de las promociones estaban efectuando ingresos en la cuenta ordinaria como parte del precio de las futuras viviendas y, por

ende, la demandada como depositaria incumplió el deber de control sobre el promotor.

SEXTO.-En lo relativo al momento del devengo de intereses la entrega de la vivienda se debía de producir a finales de 2008. En dos ocasiones (2008 y 2010) se formula reclamación por el actor a la promotora, interesando la resolución contractual. Ante la falta de respuesta se instó la resolución judicial decretada por Sentencia de fecha 30 de marzo de 2011.

Asimismo en abril de 2018 la entidad demandada fue requerida para la devolución de las cantidades anticipadas.

La STS 420/2017, de 4 de julio de 2.017 establece que *"los intereses que deben restituirse legalmente son remuneratorios de las cantidades entregadas y, por tanto, serían exigibles desde su entrega"*. Así se recoge en la posterior STS n.º 274/ 2019, de 21 de mayo de 2.019. La SAP Valencia, Sección 11ª, de 30 de abril de 2.019, sobre la procedencia de los intereses desde su entrega, aduce *" Finalmente se alega retraso desleal por la tardía interposición de la demanda transcurridos 10 años desde que pudo hacerlo a partir del incumplimiento de la promotora, sin que durante ese tiempo no fuera merecedora de la condena al pago de intereses al no haber incurrido en mora, y solo ser procedentes desde el requerimiento extrajudicial efectuado el día 16 de mayo de 2017, momento a partir del cual la demandada tiene conocimiento de la reclamación objeto del litigio, o bien desde la fecha de la presentación de la demanda, a tenor de los artículos 1100 y 1108 CC . Lo que tampoco se estima, al corresponder estar, asimismo, al criterio vigente de esta Sección, reflejado, entre otras, en la S. 1/2018, de 10 de enero, al señalar como procedente, conforme a las SSTS 9 y 17 de marzo de 2016 , su cómputo desde el ingreso de las cantidades entregadas a cuenta hasta su completo pago; y cuando la STS 4 de julio de 2017 califica los intereses de que se trata como remuneratorios y no de demora"*. La SAP Murcia, Sección 1ª, de 29 de abril de 2.019 razona: *"El Banco plantea como motivo de apelación la aplicación de retraso desleal, sobre cuya cuestión también fue expresamente resuelta en la sentencia de esta Sala mencionada más arriba de 26 de noviembre de 2018 en el siguiente sentido: En relación al retraso desleal existe un cuerpo de doctrina jurisprudencial totalmente consolidado. Como señala la STS de 24 de febrero de 2017, "En la sentencia 163/2015, de 1 de abril dijimos que: "(E)l retraso desleal, que opera necesariamente antes del término del plazo de prescripción extintivo de la acción, encuentra su específico fundamento de aplicación como una de las formas típicas de los actos de ejercicio extralimitado de los derechos que suponen una contravención del principio de buena fe (artículo 7.1 del Código Civil). De forma que para su aplicación se requiere, aparte de la natural omisión del ejercicio del derecho y un transcurso dilatado de un periodo de tiempo, de una objetiva deslealtad respecto de la razonable confianza suscitada en el deudor acerca de la no reclamación del crédito. Confianza que debe surgir, necesariamente, de actos propios del acreedor a tal efecto (STS de 15 de junio de 2012, num. 399/2012)" . Por tanto, los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, exigencia esta que en el ámbito contractual encuentra apoyo en el artículo 1258 Código Civil y viene a configurar un ámbito ético en el ejercicio del derecho por sus titulares"*. La SAP Valencia, Sección 6ª, de 15 de abril de 2.019 argumenta: *"El único motivo que plantea la representación de Bankia afecta a la fecha de inicio del devengo de los intereses, interesando un pronunciamiento que fije el inicio del devengo desde el*

requerimiento extrajudicial, 18 de abril de 2016. Alega que se ha producido un retraso desleal, que ha transcurrido más de 10 años desde que se realizaron las entregas y el momento en que se interpone la demanda y cita distintas sentencias, entre ellas la de 8 de marzo de 2017, AP de Valencia, Sección 11, que en un caso de retraso desleal condena al pago de intereses desde la reclamación extrajudicial a la entidad de crédito. La cuestión relativa al pago de intereses desde la entrega de las cantidades a cuenta del precio de la vivienda es examinada en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia y debe confirmarse. Este tribunal sostiene idéntico criterio, y es acorde con la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de la Sala 1ª del TS de fechas 9 de marzo de 2016, nº 146, de 17 de marzo de 2016, nº 1209, y de 4 de julio de 2017, nº 420, que de forma uniforme fijan el inicio del devengo desde el momento de las entregas a cuenta del precio de la vivienda y hasta que se proceda a su devolución al tipo del interés legal, conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, disposición adicional primera que modifica la ley 57/68". La SAP Valencia, Sección 7ª, de 26 de noviembre de 2.018 establece: "En cuanto al tercero de los motivos de impugnación anteriormente reproducidos ha de señalarse que no es pues bastante una mera dilación en la actuación del derecho (el simple transcurso del tiempo, en los plazos señalados por el legislador, desembocará en la prescripción o caducidad de los derechos, pero no necesariamente en el retraso desleal), sino que ésta ha de producirse en circunstancias que la hagan inesperable o sorpresiva para la parte frente a quien se hace valer, pues es la deslealtad con la conducta que objetivamente cabía esperar del titular la que hace intolerable e inadmisibles por antijurídico su tardío ejercicio (STSJ de Navarra de 6.10.2003). Y tampoco puede entenderse la doctrina expuesta como una derogación de las reglas de la prescripción, siendo por el contrario doctrina comúnmente admitida (STS 16.12.1991) que no se puede afirmar que ejercita sus derechos de mala fe quien lo hace dentro del plazo legal, sin que previamente existan hechos, actos o conductas suyos, que engendren, rectamente entendidos, en el obligado, la confianza de que aquéllos no se actuarán". La SAP Valencia, Sección 8ª, de 12 de marzo de 2.018 establece: "nada se ha hecho por la actora para que la demandada pudiera pensar que no se le iba a reclamar". La SAP Salamanca 547/2017, Sección 1ª, de 1 de diciembre de 2.017 señala: "El hecho de que no haya existido alguna comunicación o reclamación previa por parte de los demandantes a la entidad bancaria en modo alguno exime a esta de su responsabilidad, y conforme a lo previsto en el artículo 3 de la citada Ley queda obligada por imperativo legal al abono de los intereses devengados desde el momento mismo del ingreso de la cantidad por los consumidores, sin que pueda hablarse de retraso desleal en el ejercicio de la acción. 30. Lo previsto en la Ley especial 57/68 es de aplicación preferente sobre lo establecido en los artículos 1100 y 1108 del Código Civil, debiendo tener en cuenta además cuál es la finalidad prevista por la citada ley, que quedaría sumamente mermada en su eficacia si se eliminase el efecto disuasorio que puede suponer el abono de estos intereses, establecidos ante todo para una más eficaz protección del consumidor".

En consecuencia, aplicada la doctrina expuesta al caso de autos, sin que nada se haya hecho por la actora para que la demandada pudiera pensar de forma razonable que no se le iba a reclamar por estos anticipos, no cabe apreciar la existencia de retraso desleal, devengándose los intereses desde la entrega de las cantidades.

SÉPTIMO.- En materia de costas conforme a lo dispuesto en el artículo 394.1 de la LEC se imponen a la demandada al estar íntegramente estimada la demanda.

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

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por D. [REDACTED] y D^a [REDACTED] representados por la Procuradora D^a [REDACTED] contra CAIXABANK, S.A., representada por la Procuradora D^a [REDACTED]

1. Declaro que la demandada incumplió el deber de vigilancia que le impone el artículo 1.2 de la Ley 57/68, respecto de las cantidades abonadas por la parte actora a la Promotora Jardines de Gerena, S.A. en relación con el contrato de fecha 30 de noviembre de 2006.

2. Condeno a la demandada a abonar a la parte actora la cantidad de 41.548,52 euros, más los intereses legales que se devenguen desde la fecha de la demanda y hasta la fecha de la sentencia, y desde ésta los del artículo 576 LEC hasta el completo pago, calculados sobre las entregas a cuenta de la vivienda.

3. Condeno a la demandada al pago de las costas procesales causadas en este procedimiento.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días desde su notificación.

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (artículo 458 LECn).

INFORMACION SOBRE EL DEPÓSITO PARA RECURRIR

De conformidad con la D.A. 15^a 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 DE SANTANDER, en la cuenta correspondiente a este expediente [REDACTED] 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 [REDACTED], 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.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.-La anterior sentencia ha sido publicada en legal forma,
de lo que doy fe.



