

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 16 DE VALENCIA

Av. Autopista del Saler, 14 - 4ª Planta (Zona Azul)

(Edificio Ciudad de la Justicia)

TELÉFONO: **961.929.025** FAX: **961.929.325**

N.I.G.: 46250-42-1-2018-0038274

Procedimiento Ordinario [ORD] -

Demandante/s:

Procurador/a: IBAÑEZ MARTI, PILAR y IBAÑEZ MARTI, PILAR

Demandado/s: CAIXABANK SA

Procurador/a: SANCHIS MENDOZA, MARGARITA

.SENTENCIA nº 153/2020.

En Valencia, a veintiocho de septiembre de dos mil veinte.

Vistos por la Iltra. Dª MARÍA DE HOYOS FLÓREZ, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 16 de Valencia y de los de su partido, los presentes autos de **Juicio Ordinario** registrados bajo el número _____ promovido por Dª _____ y Dº _____, que comparecen representados por el Procurador de los Tribunales Sr. Ibáñez Martí y bajo la dirección letrada de la Sra. Serra Méndez frente a la entidad CAIXABANK, S.A., que comparece representada por el Procurador de los Tribunales Sra. Sanchís Mendoza y con asistencia Letrada a cargo de la Sra. Guill Herrero, vengo a resolver sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 13 de julio de 2018 se presentó ante este Juzgado escrito de demanda de Juicio Ordinario por el Procurador de los Tribunales Sra. Ibáñez Martí, obrando en nombre y representación de los Sres. _____ y _____ e interpuesta contra la entidad CAIXABANK, S.A., en la que tras exponer los hechos en que fundamentaba su pretensión, y los fundamentos de derecho que entendió aplicables al caso, terminaba por pedir que se dictara sentencia conforme a las peticiones del precitado escrito de demanda.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda mediante Decreto 3 de septiembre de 2018 se dio traslado de la misma a la parte demandada para que contestase en tiempo y forma. La entidad demandada compareció en autos representada por el Procurador de los Tribunales Sra. Sanchis Mendoza en fecha 15 de octubre de 2018 en tiempo y forma contestado en oposición a la demanda rectora del proceso por lo que se la tuvo por comparecida y parte y por contestada la demanda..

TERCERO.- Convocadas las partes el 29 de octubre de 2019 para la celebración de la

audiencia prevista en los arts. 414 y ss. de la LEC, comparecieron las partes y tras haber sido exhortadas para alcanzar un acuerdo, que resultó inviable, se afirmaron y ratificaron en su escritos de demanda y de contestación, realizando las manifestaciones que obran en autos, todo lo cual consta debidamente registrado en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen. En dicho acto se interesó por las partes recibir el proceso a prueba, se acordó de conformidad y se resolvió sobre la pertinencia y utilidad de las propuestas. Dada la naturaleza de la actividad probatoria practicada, innecesaria la celebración de juicio, su resultado fue puesto de manifiesto a las partes para su valoración, ello, con el resultado que consta, quedando, tras dicho trámite, las actuaciones pendientes de resolución, DIOR de 14 de septiembre de 2020.

CUARTO.- En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado todas las prescripciones legales, en lo sustancial, y, en la medida permitida por el volumen de trabajo de este juzgado.

.FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- En la presente relación jurídica procesal, por la representación de los demandantes se interesa, sobre la base de los hechos que describen en el escrito rector del proceso, se declare la responsabilidad de la entidad demandada en virtud de la aplicación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, artículo 1.2, y la consiguiente condena de la misma a restituir a sus representados la cantidad de 7.428´46 euros, más los intereses de aplicación de conformidad con dicho texto legal y los legales previstos en los artículos 1.108 y 576 de la LEC, todo, con expresa imposición de las costas procesales a la demandada.

Y ello, por cuanto que, los actores suscribieron en fecha 28 de junio de 2005 con una mercantil perteneciente al Grupo Proclami contrato de reserva para la adquisición de la vivienda identificada como , Bloque y garaje nº sobre plano, en la promoción Puerta de San Pedro a desarrollar en la localidad murciana de San Pedro del Pinatar, con finalidad residencial, por precio de 176.834 euros y fecha de entrega primer trimestre del 2008, plazo de posible prórroga más seis meses. En fecha 5 de mayo de 2006 fue formalizado contrato privado de compraventa de los inmuebles descritos. Los compradores de conformidad con el plan de pagos pactado abonaron mediante recibos domiciliados en cuenta nº070829 con funcionamiento como “*especial*” de la promotora aperturada en entidad de la demandada las cantidades objeto de reclamación, docs. Nº 19 y 20, La promoción proyectada fracasó pues, la vivienda adquirida por los actores nunca llegó a terminarse. La entidad promotora es insolvente y no contrató aval o garantía para aseguramiento de las cantidades percibidas como anticipo del precio de la operación de compra objeto de autos. La entidad demandada era uno de los principales acreedores de las empresas del Grupo Poclami y financió alguna de las promociones proyectadas por las mismas en la localidad de San Pedro del Pinatar.

Frente a la acción, se opone la representación procesal de la entidad demandada sobre la base de los siguientes argumentos. En primer término, dice caducado el ejercicio de la acción objeto de la demanda y niega legitimación a los demandantes para accionar, toda vez que, manifiesta que la adquisición de la vivienda objeto del litigio no fue efectuada con fines residenciales. Opone la falta de legitimación de su mandante, por cuanto que su responsabilidad como depositaria es subsidiaria y solo juega en defecto de entidad garante.

En cuanto al fondo, niega la responsabilidad que de adverso se le demanda por imposibilidad de control de los anticipos depositados por falta de relación con la promoción litigiosa, la cuenta en la que se efectuaron los ingresos reclamados y no identificados. En todo caso, abusiva reclamación de los intereses desde el contrato. En fase de conclusiones sobre el resultado de la actividad probatoria, por constante y unánime la jurisprudencia en la materia, se renunció a las alegaciones relativas a la caducidad de la acción y a la fecha de devengo de los intereses.

SEGUNDO.- Delimitados los términos del debate, a los efectos de dar solución de la cuestión objeto de controversia, debe de procederse a la aplicación de las normas sobre la carga de la prueba, extremo donde -con carácter general- opera el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, precepto que, en sus apartados 2º y 3º, establece que corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la Demanda y de la Reconvención, e incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior; lo cual significa que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos del derecho cuyo reconocimiento y protección invoca y, a la parte demandada, los impeditivos o extintivos del mismo, sin que deba desconocerse, por un lado, que, conforme al apartado 1º del referido precepto, si al tiempo de dictar Sentencia el Tribunal considera dudosos unos hechos relevantes para la decisión, habrá de desestimar las pretensiones del actor o del reconviniente o del demandado o reconvenido según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones, y, por otro que, a tenor del apartado 7º del tan repetido artículo, para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponda a cada una de las partes del litigio.

A la luz de las consideraciones preliminares que se acaban de indicar, no es un hecho controvertido, que por los actores fue suscrito en fecha 28 de junio de 2005 con entidad promotora perteneciente al Grupo Plociami Mar Menor SL un contrato de reserva luego concretado en otro privado de compraventa para la adquisición de vivienda y garaje a construir antes descritos, por precio de 176.834 euros. Documentos Dos y Tres de demanda.

Del mismo modo, resulta acreditado que los actores, de conformidad con el plan de pagos acordado, (al igual que otros compradores en la promoción), abonaron en mayo de 2006 las cantidades reclamadas mediante pago de un recibo girado por la promotora a través de la demandada para ingreso en la cuenta nº...070829 titularidad de la mercantil Proclami Mar Menor, S.L., Documentos 18 a 20 de demanda.

No consta otorgado por la promotora vendedora aval o garantía de las cantidades anticipadas.

De conformidad con lo pactado la vivienda objeto del contrato habría de entregarse en el

primer trimestre del año 2008, siendo posible una prórroga de seis meses.

Las obras no se llegaron a terminar.

La situación patrimonial de la entidad promotora es de insolvencia

TERCERO.- Desde lo expuesto, cabe tener en cuenta que la acción ejercitada tiene fundamento en la Ley 57/68, que resulta de aplicación al caso planteado en autos, dotando a los actores de plena legitimación para ocupar en el procedimiento la posición procesal que ocupa, ello, no constando que los mismos no ostenten la condición de consumidores. Tal circunstancia fue objeto de controversia en el relato de hechos expuestos en la contestación a la demanda, no obstante, ninguna prueba objetiva ni duda razonable se ha aportado tendente a acreditar que la vivienda objeto de autos adquirida por los actores no fuera destinada a residencia, permanente o de temporada, requisito que exige la referida Ley para su aplicación. Sobre la materia, la STS de 1 de junio de 2016, respecto a la condición de consumidor, establece: “1.º) *La d. adicional primera de la LOE, en su redacción de 1999 aplicable al presente caso por razones temporales, impone a los promotores o gestores la obligación de garantizar la devolución de las cantidades anticipadas mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/68. Acto seguido, la misma disposición adicional establece que la Ley 57/68 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 (...)*».

2.º) *No es cierto que en la doctrina de esta sala sobre la Ley 57/1968, formada casi en su totalidad a partir de litigios surgidos con ocasión de la crisis económica y financiera manifestada en 2008 y de sus repercusiones en el sector de la construcción y en el mercado inmobiliario, únicamente la sentencia 706/2011, de 25 de octubre, exija en el comprador la condición de consumidor para gozar de la especial protección que dispensa la Ley 57/1968. Antes bien, en la jurisprudencia de esta sala es una constante que la interpretación de las distintas normas de la Ley 57/1968. debe tener como base o punto de partida su finalidad protectora o tuitiva de los compradores de viviendas en construcción para un fin residencial. Ya la sentencia 212/2001, de 8 de marzo, resaltó que la «motivación esencial y social de dicha Ley es la protección de la persona que ha puesto en juego sumas de dinero para la compra de una vivienda -bien generalmente esencial para la vida-, que está en fase de planificación o construcción», y en sentencias posteriores se ha reafirmado esa finalidad y, también, la conexión de la Ley 57/1968. con el reconocimiento posterior, por la Constitución de 1978, del derecho a disfrutar de una vivienda digna (art. 47) y de la garantía de la defensa de los consumidores y usuarios por los poderes públicos (art. 51.1). Así, tanto la finalidad tuitiva de la Ley 57/1968, como la referida interpretación de acuerdo con la Constitución se afirman, entre otras, en las sentencias 540/2013, de 13 de septiembre, 778/2014, de 20 de enero de 2015, 779/2014, de 13 de enero de 2015, 780/2014, de 30 de*

abril de 2015, 781/2014, de 16 de enero de 2015, y 322/2015, de 23 de septiembre, todas de Pleno, y se compendia en la sentencia 142/2016, de 9 de marzo...

La referida sentencia, excluye del ámbito de protección de la Ley a los compradores profesionales del sector inmobiliario (supuesto allí planteado), así como a quienes invierten en la compra de viviendas en construcción para revenderlas durante el proceso de edificación, o bien al finalizar el mismo mediante el otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de un comprador diferente; circunstancias que, tal y como se ha expuesto, no se acreditan concurrentes en los demandantes en el presente procedimiento.

En el caso de autos, y al tiempo de la compra, año 2005, único tiempo determinante para estudio de la condición en la que los compradores acceden a la operación litigiosa a fin de decidir su legitimación para reclamar al amparo de la protección dada a tal fin por la Ley 57/68, no consta probado que los demandantes titulasen actividad alguna relacionada de forma habitual con la promoción o explotación inmobiliaria, Documentos 50 a 52 de la demanda, antes al contrario, la actividad probatoria practicada determina que, en aquel momento trabajadores del sector del taxi y residentes de forma habitual en en la única vivienda entonces de su propiedad (junto con otra en un pueblo cercano), los actores, por sus necesidades personales, pretendieron la compra de los inmuebles objeto del proceso para destino únicamente residencial vacacional.

Del mismo modo, resulta acreditado, que los actores, de conformidad con el plan de pagos acordado, de la forma antes expuesta, y como anticipo a cuenta del total precio de la precitada compraventa, abonaron el importe ahora reclamado.

CUARTO.- Así las cosas, la compraventa objeto del procedimiento está sujeta a la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, puesto que, si bien es cierto que desde el 1 de enero de 2016 se encuentra derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio y que desde esta fecha la percepción de las cantidades entregadas anticipadamente con motivo de la compraventa de viviendas y las garantías de su restitución se regula en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, no puede olvidarse que las cantidades y/o aportaciones objeto de este procedimiento fueron realizadas durante la vigencia de aquella norma, por lo tanto antes del 1 de enero de 2016, por lo que la reclamación objeto de la demanda viene amparada, tal y como se expone en el escrito rector, por la citada Ley 57/68, en éste sentido, Auto, Sección Sexta APV, de 3 de octubre de 2017, Pte. Sr. Ortega Llorca, con cita de lo manifestado por la AP de Madrid, Civil sección 8ª, de 5 de junio de 2017, *“En definitiva, la Ley 20/2015 perfecciona, en relación con el seguro, el régimen de protección de los compradores de viviendas a partir del 1 de enero de 2016,*

pero ni dice nada en relación con el aval bancario, ni desprotege a quienes compraron con anterioridad.”

QUINTO.- Definido el régimen legal aplicable, vigente la acción ejercitada en la demanda, la condición de consumidor de los actores y fijados los hechos probados, el artículo 1º de la referida Ley 57/68 dice 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 seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Segunda. Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.”

Por otro lado, su artículo 7 establece que: “Los derechos que la presente Ley otorga a los cesionarios tendrán el carácter de irrenunciables. “

Con base en cuanto antecede, de una valoración conjunta de la prueba practicada, aún se niega por la demandada toda capacidad de control, se considera que la entidad financiera demandada, en tanto sobradamente experta y conocedora del mundo de la promoción y venta inmobiliaria, como depositaria de las cantidades abonadas a cuenta del precio total de la venta por los actores/compradores, debe de responder de la reclamación que se le dirige por no haber cumplido la obligación “*in vigilando*” impuesta por el art. 1.2 “*in fine*” de la citada Ley 57/68, al no haberse asegurado de que los anticipos depositados por los demandantes estaban debidamente garantizados, de modo que quedase garantizada/protegida su devolución en los casos previstos por la norma.

En STS, Pleno, de 14 de septiembre de 2017, se recoge la jurisprudencia existente sobre la materia y en apoyo de la decisión adoptada en esta Instancia:

“Doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad de las entidades de crédito y sobre las pólizas colectivas de seguro o aval en el régimen de la Ley 57/68.

El art. 1.2ª de la Ley 57/1968, que establece una responsabilidad legal específica de las entidades de crédito («bajo su responsabilidad»), ha sido interpretado por esta sala en el siguiente sentido: «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» (sentencias 73372015 21 de diciembre, 142/2016 de 9 de marzo, 174/2016 de 17 de marzo y 420/2016 de 24 de junio)

Por lo que se refiere a las pólizas colectivas de seguro o aval, en particular cuando la entidad avalista o aseguradora no llega a emitir certificados individuales a favor de los compradores de las viviendas, es doctrina jurisprudencial que la omisión del certificado individual a favor de cada uno de los compradores no elimina la responsabilidad de la

entidad aseguradora o avalista, conjunta con la del promotor, de garantizar la eventual devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores en caso de incumplimiento del promotor, responsabilidad exigible incluso aunque a los compradores no se les hubiera entregado en su momento una copia de la póliza colectiva (sentencias 322/2015 de 23 de septiembre, de Pleno, 272/2016 de 22 de abril, 626/2016 de 24 de octubre y 739/2016 de Pleno, de 21 de diciembre).

Por ello, y como corroboran las mencionadas STS EN PLENO, la póliza colectiva ... si constituye título suficiente para justificar la reclamación de los compradores en este procedimiento declarativo ordinario, no pudiendo admitirse que la falta de expedición de dicho certificado individual pueda repercutir en la parte compradora, que entregaron a cuenta las cantidades solicitadas por la compraventa de un inmueble, que no ha sido entregado, con independencia del destino que le dio la promotora al dinero, y que desde luego es la parte compradora un tercero ajeno a dicha relación contractual, pero que es parte interesada y legítima en cuanto a la eficacia de dicho seguro por garantizar legalmente dicha cantidad entregada a cuenta.

Por todo lo expuesto, la línea de avales concertada con la promotora alcanzará íntegramente a todas las cantidades que se reclaman, entregadas por la parte compradora demandante en razón del contrato celebrado de compraventa, y reconocidas por la administración concursal, aunque no estén ingresadas en la cuenta especial, y no exista certificado individual.

La garantía a la que se refiere la ley que cabe prestarla por medio de contrato de seguro o por medio de aval, se establece como solidaria, a cargo de entidad garante, y la reciprocidad de dicho contrato oneroso de seguro o aval predica la obligación de la entidad financiera de asumir plenamente la garantía cuando se produce el siniestro, pues los compradores son terceros beneficiarios de una garantía prestada entre la promotora y la entidad financiera, y dicha entidad financiera cubre el alea derivado de la insolvencia o defectuoso cumplimiento del promotor y es ella la que debe velar por el correcto desarrollo de la relación de afianzamiento, vigilando su cumplimiento, exigiendo al promotor el ingreso en la cuenta especial, y requiriendo en caso de incumplimiento la posible cancelación del aval o la relevación de la fianza.

Los compradores son ajenos al seguro o aval concertado y es el promotor el que debe cumplir la obligación de comunicación, y de ingreso en la cuenta especial, así el carácter tuitivo de la ley 57/68 resulta evidente, y tanto su exposición de motivos, como el propio articulado tienden a la protección de los consumidores, pero dentro del sistema que la Ley arbitra, no contra lo dispuesto en ella, y por ello no se puede hacer recaer sobre la actora las consecuencias de una posible falta de armonía o desajuste con la referida ley del seguro o aval concertado por la sociedad promotora, dado que aquella se limitó a cumplir con las obligaciones contractuales y no intervino en la concertación del seguro o aval.

Las obligaciones derivadas de la relación de compraventa solo lo son entre los compradores y el promotor, y los compradores no tienen relación directa alguna con las aseguradoras, sino que es el promotor el único directamente obligado por el aval, y es él por tanto quien debe ingresar las cantidades en la cuenta especial y comunicar los ingresos, y también es la entidad bancaria o aseguradora la que debe exigir efectivamente las comunicaciones y el citado ingreso, y vigilarlos.

Por ello, el aval alcanzara íntegramente a todas las cantidades que se acrediten entregadas por los compradores en razón del contrato celebrado de compraventa, estén o no ingresadas en la cuenta especial, y exista o no certificado individual,..”

Como ya se ha expuesto, el hecho de que no se emitiera aval individual a favor de la parte actora es irrelevante, en tal sentido, además de las ya citadas, se convoca a la presente la STS de fecha 23-9-2015.

Por otra parte, y dado que las cantidades anticipadas no fueron ingresadas en una cuenta especial de la promotora, debe de tenerse en cuenta que los compradores son ajenos al seguro o aval concertado y es el promotor el que debe cumplir la obligación de comunicación, y de ingreso en la cuenta especial, pues el carácter tuitivo de la ley 57/68 resulta evidente, y tanto su exposición de motivos, como el propio articulado tienden a la protección de los consumidores, pero dentro del sistema que la Ley arbitra, no contra lo dispuesto en ella, y por ello no se puede hacer recaer sobre la parte actora las consecuencias de una posible falta de armonía o desajuste con la referida ley, del seguro o aval concertado por la sociedad promotora, dado que aquella se limitó a cumplir con las obligaciones contractuales y no intervino en la concertación del seguro o aval. Las obligaciones derivadas de la relación de compraventa solo lo son entre los compradores y el promotor, y los compradores no tienen relación directa alguna con la entidad bancaria, sino que es el promotor el único directamente obligado por el aval con la entidad bancaria, y es él por tanto, quien debe ingresar las cantidades en la cuenta especial y comunicar los ingresos, y también es la entidad bancaria, aunque no sea la financiadora de la promoción, (en este caso concreto no lo fue aún si financió otra promoción del mismo grupo empresarial en la misma localidad donde se ubicaba la que es objeto de los autos) la que debe exigir efectivamente las comunicaciones y el citado ingreso, y vigilarlos.

En definitivo apoyo de la estimación de la demanda se cita la STS de 21 de diciembre de 2015, Pte Sr. Marín Castan, en la que para solución de una cuestión idéntica a la hora controvertida se decidió que, en las 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.

Y aplicando lo expuesto al caso de autos, resulta que la entrega de dinero litigiosa está casualizada en el contrato, por ello, la entidad bancaria demandada pudo y debió de conocer los precitados abonos y/o entregas con sólo haber requerido del promotor una copia del contrato. Así, resultando de aplicación TODO lo expuesto en fundamentos anteriores, resulta que la entidad financiera demandada incumplió la obligación “*in vigilando*” que le compete al no haberse asegurado de que las cantidades anticipadas por los actores, ingresadas en una cuenta de titularidad de la promotora en aquella entidad, estuvieran debidamente garantizadas.

La entrega de las cantidades, en el supuesto de autos quedan debidamente justificadas.

Todo ello, sin que exista retraso desleal en la reclamación litigiosa, debiendo de responder la demandada de la totalidad de las cantidades reclamadas más sus intereses desde las fechas de sus pagos.

Por todo ello, se declara responsable a la demandada, al amparo del art 1 Ley 57/1968 aplicable al caso, con estimación de la demanda.

SEXTO.- 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,

.F A L L O.

QUE ESTIMANDO LA DEMANDA interpuesta por D^a
y DON contra la
entidad CAIXABANK, S.A., con fundamento en el contrato privado de compraventa de vivienda suscrito por los actores con la entidad Proclami Mar Menor, S.L. en fecha 5 de mayo de 2006, condeno a la demandada a la restitución del principal anticipado más los intereses legales que se devenguen desde las fechas de ingresos de dichos anticipos hasta la fecha de efectivo pago, fijándose el importe de los reintegros en la cantidad de **SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO**, (7.428'46 €) y condenando a la demandada al pago de las costas procesales originadas en el presente procedimiento.

MODO DE IMPUGNACION: mediante recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Valencia (artículo 455 y ss. LECn). El escrito deberá presentarse en este Juzgado en el plazo de VEINTE DÍAS, siendo necesario para que sea admitido a trámite constituir un depósito de 50 euros, (D.A. 15ª de la LOPJ), quedando exceptuados de esta obligación 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, la pronuncio, mando y firmo.