

**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5
LORCA**

SENTENCIA: [REDACTED]

C) PADRE MOROTE, S.N. - LORCA

Teléfono: 968-442373, Fax: 968-442339

Correo electrónico: MIXTO5.LORCA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: 12

Modelo: N04390

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO [REDACTED]

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. SALVADOR DIAZ GONZALEZ DE HEREDIA

Abogado/a Sr/a. JUAN MIGUEL MURCIA MERLOS

DEMANDADO, DEMANDADO D/ña. BANKIA SA, BANCO SANTANDER SA

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. ,

SENTENCIA

En Lorca, a 22 de junio de 2021.

Vistos por mí, [REDACTED] Magistrado Juez Stta. del Juzgado de Primera Instancia N° cinco de los de Lorca, los autos de Juicio Ordinario seguidos en este Juzgado bajo el [REDACTED] de una parte [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia, y defendido por el Letrado Sr. Murcia Merlós, y de otra **Bankia S.A.**, representada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y bajo la dirección letrada de [REDACTED] y **Banco Santander, S.A.** (como sucesora de Banco Popular) representada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y asistida del Letrado [REDACTED] cuyos autos versan sobre acción de reclamación de cantidad, y atendiendo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Por el Procurador de los Tribunales Sr. Díaz González de Heredia, obrando en la indicada representación y mediante escrito que correspondió en turno a este Juzgado, se formuló demanda de Juicio Ordinario contra Bankia S.A y Banco Santander S.A., tras exponer los hechos y los fundamentos de derecho que entendía de aplicación, terminaba solicitando se dictase sentencia por la que se condene a Bankia S.A. a pagar y devolver el importe de 45.000 € de principal, más el interés legal, y a Banco Santander, S.A. a pagar y devolver el importe de 18.000 € de

principal, más el interés legal, todo ello con expresa condena en costas.

Segundo. - Admitida a trámite la demanda, se emplazó a las demandadas, concediéndole un plazo de veinte días para contestar, lo que se hizo dentro del citado plazo a través de sus Procuradores don [REDACTED] quienes presentaron sendos escritos de contestación oponiéndose a la demanda en virtud de los hechos y fundamentos de derecho alegados en sus respectivos escritos, solicitando la desestimación de la demanda, con imposición de costas a la actora.

Tercero. - El día señalado se celebró la Audiencia Previa. Comparecieron en legal forma ambas partes. Se intentó la conciliación. Las partes se ratificaron en sus respectivas peticiones iniciales. Acto seguido, las partes interesaron la práctica de prueba que estimaron necesarias. En último lugar, se resolvió sobre la prueba propuesta por las partes con el resultado que consta en las presentes actuaciones. El acto se registró en soporte audiovisual.

Cuarto- Al acto del juicio celebrado el día señalado comparecieron en legal forma todas las partes. A continuación se practicaron las pruebas propuestas y admitidas. Acto seguido las partes se ratificaron en sus peticiones iniciales y realizaron las alegaciones que estimaron oportunas, quedando las actuaciones vistas para dictar sentencia tras los respectivos informes. El juicio se registró en soporte audiovisual.

Quinto. -En la sustanciación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. - Ejercita la parte actora acción de reclamación de cantidad con fundamento en la Ley 57/1968, interesando la condena de Bankia S.A., al pago de la cantidad de 45.000 € y de Banco Santander, S.A. al pago de la cantidad de 18.000 €

En particular, la actora expuso en su demanda que, en agosto de 2006 suscribió con la S.C.L.V. RESIDENCIAL PUERTAS DE GRANADA documento privado de constitución de depósito para reserva de viviendas en régimen de cooperativa ingresando un primer pago en fecha 28 de Agosto de 2006 en la cuenta que venía señalada en dicho documento y perteneciente a la entidad demandada, anterior Caja de ahorros de Valencia y Castellón (Bancaja), la cantidad de 45.000 Euros (documento nº 3, justificante del ingreso en la entidad bancaria Bancaja, actualmente Bankia).

Señala que, en diciembre de 2007, realizó una nueva aportación a cuenta del precio de las viviendas por importe de 18.000 euros que fue ingresada en fecha 12 de

diciembre de 2007 en la entidad Banco Popular Español (documento nº 4, justificante del ingreso en la entonces entidad Banco Popular Español).

Que ante el incumplimiento por la cooperativa pues la construcción de edificio nunca se inició y habiéndose depositado las cantidades entregadas en la cuenta titulizada de la sociedad cooperativa en Caja de ahorros de Valencia y Castellón (Bancaja), actual Bankia S.A., no habiendo la cooperativa asegurado ni avalado las cantidades, ni habiendo la entidad demandada exigido a la misma su contratación, como tampoco consta, la apertura de cuenta especial al efecto, que se viene a solicitar, que se declare la responsabilidad solidaria de la entidad bancaria ante una vulneración de lo dispuesto en la Ley 57/1968.

Frente a estas pretensiones Bankia S.A. y Banco Santander, S.A. se oponen a las mismas y solicitan la desestimación de todas ellas alegando diversos motivos muy heterogéneos pero que prácticamente son coincidentes por los que se analizan de forma conjunta y que en definitiva vienen a avalar la consideración de que no ha existido un incumplimiento por su parte de las obligaciones que dimanaban de la Ley 57/68. Dichos motivos pueden resumirse en los siguientes: la Ley 57/68 no sería la Ley de aplicación al supuesto de autos pues la misma entiende que esta derogada por la Disposición Final de la ley 20/2015 de 14 de julio; se aduce a una supuesta caducidad de la acción; que en el supuesto de autos estaríamos ante una autopromoción de viviendas; en relación con la cuenta en la que se dice se hicieron los ingresos se afirma que es una cuenta ordinaria de la entidad promotora ajena a la autopromoción objeto

del contrato y donde se producían abonos y cargos de índole diversa y heterogénea sin que conste en la documental aportada en la demanda el concepto por el cual se hizo el ingreso siendo en consecuencia imposible la fiscalización y custodia de dichas cantidades. Se señala también la posibilidad de un retraso desleal, al ser conocedor el actor del incumplimiento de la demandada desde hace al menos 13 años. Asimismo, sostienen que, tampoco consta que el actor se le haya dirigido, con anterioridad a la presente reclamación, a fin de que se le entregara aval individualizado, no procediendo, en ningún caso el abono de intereses legales desde las entregas de cantidades a la promotora.

Segundo. - En relación al motivo aducido por Banco Santander y en cierta manera también por Bankia y que se podría resumir en lo inaplicación de La Ley 57/1968, de 27 de julio, al supuesto de autos, por tratarse de una autopromoción, señalar que la citada Ley reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (modificada por la DA 1ª de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y hoy derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, que mantiene sus criterios esenciales en la DA 1ª de la LOE), estableció en su art. 1º la obligación de que las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas garanticen la devolución de las cantidades entregadas, más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, mediante contrato de seguro, o por aval solidario prestado por Banco 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".

La disposición adicional primera de la LOE (Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), mantenía expresamente la vigencia de las obligaciones legales establecidas imperativamente en la Ley 57/68, disponiendo 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, conforme a la DA 1ª de la LOE de 5 de noviembre de 1999, es 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.**

En tal sentido, la sentencia del Tribunal Supremo 12 de julio de 2016, señala, sobre la sujeción de las cooperativas de viviendas a la Ley 57/1968, señala lo siguiente "... La sujeción de la promoción de viviendas en régimen de cooperativa, incluidas las viviendas de protección pública, al régimen de la hoy derogada Ley 57/1968, no suscita duda alguna, porque cualquiera que pudiera

existir en virtud de la normativa sectorial posterior a 1968 quedó despejada en 1999 por la Disp. Adicional 1.^a LOE , en su redacción original aplicable al caso por razones temporales, al establecer que la normativa integrada por la Ley 57/1968 y sus disposiciones complementarias «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». En cualquier caso, el Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, adaptó los principios de la Ley 57/1968 a las cooperativas de viviendas no protegidas, porque para las de protección oficial el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, ya había aprobado el correspondiente Reglamento, cuyos arts. 22 k) y 25 preveían la promoción en régimen de cooperativa y cuyo art. 114 exigía la garantía de devolución de las cantidades anticipadas ".

No existe duda en consecuencia sobre la aplicación de la Ley 57/68 al caso de autos en relación a la alegación de que estaríamos ante una autopromoción

Tercero. - Entiende Bankia que la ley en que se basa la acción de la actora esta derogada por la Disposición Final de la ley 20/2015 de 14 de julio, aduciendo en los Fundamentos de Derecho **la caducidad de la acción.**

El contrato que se analiza y la fecha de la entrega de las cantidades que se reclaman datan de agosto de 2006.

El que las leyes se derogan por otras posteriores, es un principio general de derecho del que no hay duda alguna. Ahora bien, el principio de seguridad jurídica, impide que una ley tenga efectos retroactivos salvo que así lo declare expresamente, lo que aquí no ocurre. Otra interpretación supondría vulnerar el derecho fundamental recogido en la Constitución en su artículo 9.3.

Cuarto. -En cuanto a las alegaciones relativas a que la actora no demuestra el supuesto incumplimiento acaecido por cuanto, no ha solicitado la resolución del contrato, ni ha probado que la vivienda no se haya construido en plazo ni entregado en plazo, resultan atentatorias contra los derechos reconocidos a los compradores de viviendas por la norma que se señala de aplicación. Es el hecho de que la construcción no se haya llevado a cabo (la parte actora aporta documental- Doc. n° 7- que afirma la no realización de las obras, siendo que la demandada no niega este hecho) el que da derecho al comprador para recuperar las cantidades abonadas.

En cualquier caso, el artículo 1 de la ley del 68, permite al comprador dirigirse simultáneamente contra el promotor vendedor y su aseguradora o avalista, para exigirles solidariamente la devolución de las cantidades que se hubieran anticipado, cuando se cumpla el supuesto legal de la no iniciación, no ejecución o no terminación de la obra en el plazo convenido. Permitiendo la Jurisprudencia dirigirse únicamente, por la razón de la solidaridad, contra el avalista o el asegurador sin tener que demandar al promotor por incumplimiento. Lo que conlleva a poder hacerlo contra la entidad de

crédito que recibió el dinero para el promotor en concepto de cantidades a cuenta del precio.

Así las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 3-7-2013, 7-5-2014, 30-4-2105, 24-10-2016.

Quinto. - Se discute igualmente la condición de consumidor de la parte actora. Como es bien sabido, la doctrina jurisprudencial es constante al negar la protección de la Ley 57/1968 a los compradores de viviendas con una finalidad inversora, ya sea el comprador profesional o no profesional, sin que en este caso exista prueba alguna del carácter inversor o especulador de los actores que aduce la demandada.

A fin de resolver la presente cuestión, la STS 224/2017, de 5 de abril, recuerda en relación con el concepto legal de consumidor: "Como dijimos en la sentencia 16/2017, de 16 de enero, ..., este concepto procede de las definiciones contenidas en las Directivas cuyas leyes de transposición se refunden en el TRLGCU y también en algunas otras Directivas cuyas leyes de transposición han quedado al margen del texto de 2007. En cuanto a las Directivas cuya transposición ha quedado refundida por el RD Legislativo 1/2007, coinciden la Directiva 85/577 (ventas fuera de establecimiento, art. 2), la Directiva 93/13 Legislación citada que se aplica (cláusulas abusivas, art. 2.b), la Directiva 97/7 (contratos a distancia, art. 2.2) y la Directiva 99/44 (garantías en las ventas de consumo, art. 1.2.a) en que consumidor es «toda persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», con ligeras variantes de redacción entre ellas.

En cuanto a las Directivas cuyas transposiciones se encuentran fuera del TRLGCU, la idea se reitera invariablemente, al aludir todas a la «persona física» (ninguna Directiva de consumo contempla las personas jurídicas en su ámbito) que actúe con un fin o propósito «ajeno a su actividad comercial o profesional» (Directiva 98/6 sobre indicación de precios, art. 2.e; Directiva 2002/65 sobre comercialización a distancia de servicios financieros, art. 2.d; Directiva 2008/48 sobre crédito al consumo, art. 1.2.a), o «a su actividad económica, negocio o profesión» (Directiva 2000/31 sobre comercio electrónico, art. 2.e), o a «su actividad económica, negocio, oficio o profesión» (Directiva 2005/29 sobre prácticas comerciales desleales, art. 2.a, y Directiva 2008/122 sobre contratos de aprovechamiento por turno, art. 2.f).

En otras normas internacionales o comunitarias, que están o han estado en vigor en España, se adopta una noción similar. Así, el Reglamento 44/2001 del Consejo UE, de 22 diciembre 2000, sobre competencia judicial en materia civil y mercantil, introdujo un foro de competencia especial en su art. 15.1 para «contratos celebrados por una persona, el consumidor, para un uso que pudiere considerarse

ajeno a su actividad profesional». Concepto que reitera el art. 17.1 del Reglamento (UE) n° 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, que ha sustituido al anterior. A su vez, el Reglamento 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 junio 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales contempla también en su art. 6 legislación citada que se aplica los «contratos de consumo», entendidos como los celebrados "por una persona física para un uso que pueda considerarse ajeno a su actividad comercial o profesional ("el consumidor") con otra persona ("el profesional") que actúe en ejercicio de su actividad comercial o profesional."

Y la misma sentencia, dictada en un supuesto de actos mixtos, proclama como doctrina general que "cuando no resulte acreditado claramente que un contrato se ha llevado a cabo de manera exclusiva con un propósito ya sea personal, ya sea profesional, el contratante en cuestión deberá ser considerado como consumidor si el objeto profesional no predomina en el contexto general del contrato, en atención a la globalidad de las circunstancias y a la apreciación de la prueba".

En otras palabras, la mencionada sentencia viene a sentar el principio de inversión de carga de la prueba a favor del consumidor, esto es, se presume que la persona física actúa en su condición de consumidor mientras no se acredite lo contrario.

En consecuencia, sí hay una presunción a favor de que las personas físicas actúen como consumidores, presunción, ésta, que deberá ser destruida por la parte demandada, conforme a las reglas de la carga de la prueba establecidas en el art. 217 de la LEC, en cuanto aquélla defiende la condición de no consumidor del actor, lo que supone un hecho obstativo al éxito de la pretensión de la parte actora, que deber ser probado a tenor del antedicho precepto, por la parte demandada.

En el caso que nos ocupa, el comprador (persona física) intervino en su propio nombre y derecho, refiriéndose de modo expreso la condición de "vivienda" del inmueble reservado.

De otra parte, y frente a estos serios indicios de que el comprador tenía la condición de consumidor, que adquiriría las viviendas una para él y para sus dos hijos menores de edad en ese momento, para establecer su residencia; la parte demandada alega en su escrito de contestación, la inaplicabilidad de la mencionada ley por la escasa edad de los hijos, la condición de autónomo en la fecha del depósito de las cantidades, y que el actor posee además

otra serie de inmuebles, remitiéndose a un tema formalmente probatorio, ya que, a su entender, corresponde a la parte actora acreditar el destino que pretendía darle a los inmuebles adquiridos, y con ello, su condición de consumidor.

Pues bien, tales alegaciones no pueden acogerse, debiendo mantenerse la condición de consumidor del comprador, y ello por cuanto los hechos por los cuales la parte compradora no habría de tener la condición de consumidor, según la demandada, así como la carga de la prueba (art. 217 de la LEC) de dicho extremo, corresponde a la demandada, sin que por parte de ésta nada se haya probado, y ello, dado, de un lado, la extraordinaria dificultad que, normalmente, supondrá para el comprador acreditar que la compra de las viviendas tuvieron esa finalidad, y de otro, que, como se ha referido con anterioridad, existen signos inequívocos de que aquéllos actuaban en un ámbito ajeno a la compra especulativa o realizada para revender, sin finalidad distinta de la de establecer en las viviendas adquiridas su residencia, y una futura residencia de sus hijos ya permanente, ya temporal o esporádica, lo que permite reafirmar la condición de consumidor que ostenta el actor.

Sexto. - Por lo que se refiere a la alegación de **la falta de acreditación de que las supuestas entregas a cuenta se ejecutaran en tal concepto**, y ello por cuanto, de los abonos efectuados por la misma, no puede extraerse que las cantidades fueron entregadas en concepto de entrega a cuenta.

Dicha alegación no puede prosperar. No es controvertido que el actor ingresara las cantidades que se reclaman en las cuentas que la sociedad cooperativa promotora tenía en de la entidades bancarias demandadas.

Aquí cabe señalar la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 2017, la cual recoge varias citas de sentencias de la Sala sobre el particular. Y así señala que:

"La entidad garante no puede oponer como una excepción al pago que los ingresos se hayan hecho en una cuenta ordinaria y no en una cuenta especial, porque el ingreso en esta no es un elemento necesario para que surja la obligación de la entidad de prestar la garantía por las cantidades anticipadas ingresadas en la cuenta de la entidad."

Consecuentemente con lo anterior es intrascendente que se haga constar o no el concepto del ingreso. Pues es la entidad financiera quien, además, ya que es quien recibe el dinero, debe saber el concepto o presumirlo, ya que no estamos ante una cantidad usual o de importe menor. Pues cabe preguntarse qué destino o uso sino aquel

de ingreso en la cuenta del promotor podía darle a ese importe, pues de lo contrario, sin más debía devolvérselo al depositante, de aceptarse su línea argumental.

La Jurisprudencia es también reiterada sobre ese deber de diligencia de las entidades financieras sobre las cuentas bancarias aperturadas a quienes se dedican profesionalmente a la construcción de viviendas. (Así sentencias del Tribunal Supremo de fechas 21-12-2015, 9-3-2016, 29-6-2016, 4-7-2017...).

En consecuencia, y de acuerdo con lo expuesto y la doctrina jurisprudencial señalada, no cabe duda alguna de que la entidad demandada debe responder de la cantidad reclamada, ingresada en la cuenta que la promotora tenía al no exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, incurriendo, con ello en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968.

Sexto. - Por lo que se refiere a la alegación de la existencia de retraso desleal, al señalar que el actor **era conocedor desde hace más de 13 años de la imposibilidad de entrega de las viviendas**. Así, señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14, de fecha 27 de noviembre de 2013:

"La S.T.S. de 26-9-2013 examinando un caso de renuncia tácita de derechos se ocupaba del retraso desleal y decía: 'Como afirma la STS769/2010, de 3 diciembre 'Se considera que son características de esta situación de retraso desleal (Verwirkung): a) el transcurso de un periodo de tiempo sin ejercitar el derecho; b) la omisión del ejercicio; c) creación de una confianza legítima en la otra parte de que no se ejercitará. En este sentido, la jurisprudencia de esta Sala se ha pronunciado en temas directamente relacionados con esta cuestión, si bien en la mayoría de las sentencias se produce una remisión bien a la doctrina de los actos propios (SS por ejemplo, 16 febrero 2005, 8 marzo y 12 abril 2006, entre otras), bien a la doctrina del abuso del derecho (entre otras, SSTs 17 junio 1988, 21 diciembre 2000 y todas las allí citadas)'. STS Civil del 12 de diciembre del 2011, recurso: 1830/2008.

La doctrina del retraso desleal considera contrario a la buena fe un ejercicio del derecho tan tardío que lleve a la otra parte a tener razones para pensar que no iba a actuarlo (SSTs de 21 de mayo de 1982, 21 de septiembre de 1987, 13 de julio de 1995, 4 de julio de 1997). Para la aplicación de la doctrina es necesario que la conducta de una parte pueda ser valorada como permisiva de la actuación de la otra parte, o clara e inequívoca de la renuncia al derecho, pues el mero transcurso del tiempo, vigente la acción, no

es suficiente para deducir una conformidad que entrañe una renuncia, nunca presumible STS de 22 de octubre de 2002, RC n.º 901/1997). STS del 07 de junio del 2010, recurso: 1039/2006".

Ninguno de lo expuesto anteriormente concurre en el caso de autos, ya que, teniendo en cuenta la reciente jurisprudencia existente en la materia, es lógico pensar que sea ahora el momento en el que el actor, sabiendo las posibilidades de éxito de su pretensión, cuando haya decidido efectuar la correspondiente reclamación, sin que el no haberlo hecho antes, tengan que interpretarse como una voluntad inequívoca de no reclamación.

Procede concluir como lo hace la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 5ª de fecha 18 de abril de 2013, que rechaza el retraso desleal diciendo 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".

Septimo.- Respecto a los intereses, la Ley 57/1968, en su artículo 1.1ª impone a las personas físicas o jurídicas que promuevan la construcción de viviendas la obligación de garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento del interés legal, previsión esta última modificada por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, en cuya Disposición Adicional Primera, apartado c) se señala que "*la devolución garantizada comprenderá todas las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en el que se haga la efectiva devolución*". Por tanto del juego conjunto de ambos artículos se desprende que el interés aplicable es el legal del dinero, suprimiéndose la referencia al seis por ciento de la ley originaria, así como que la obligación de devolución queda limitada al principal entregado, fijando el momento final del cómputo de los intereses, que no es otro que la efectiva devolución del importe entregado previamente o durante la construcción. Lo que no fijan las previsiones señaladas es cuál es el momento inicial de cómputo de

tales intereses ni tampoco resuelve si ese momento inicial es el mismo para el promotor que percibe las cantidades a cuenta o para la entidad de crédito que las avala o debe responder de las mismas por el incumplimiento de la garantía prevista en el artículo 1. 2ª de la Ley 57/1968.

Ciertamente estamos ante un problema que, si se examina la diferente jurisprudencia existente al respecto es fácil de apreciar la existencia de diferencias en relación al momento de devengo, la mayor parte de las veces derivadas de las diferencias en lo pedido en la propia demanda por los respectivos actores, aspecto éste que condiciona el alcance de la resolución. Por ello es preciso acudir a las reglas generales para determinar el momento inicial de cómputo de los intereses por las cantidades entregadas a cuenta.

Lo primero que es preciso señalar es que la obligación derivada de la garantía del pago de las cantidades entregadas a cuenta es solidaria entre el promotor y la entidad de crédito que garantizaba el abono de las mismas. Ello implica que no es posible fijar un criterio diferente en relación al día inicial del devengo de los intereses entre el promotor y la citada entidad de crédito pues ésta garantiza la devolución íntegra de las cantidades entregadas a cuenta y los intereses legales de las mismas, por lo que el día inicial será el mismo para ambas partes.

En segundo lugar, y en relación con la propia finalidad de la Ley 57/1968 que no es otra que la de garantizar a los compradores la devolución de las cantidades entregadas a cuenta en el supuesto de que la construcción no se lleve a cabo, tal como se establece en la propia Exposición de Motivos de la citada ley, implica que las referencias que se contienen en el artículo 1 de dicha norma deben interpretarse en un sentido favorable al comprador a los efectos de que éste recupere íntegramente las cantidades entregadas a cuenta, lo que implica la inclusión dentro de dichas cantidades de la posible depreciación de las mismas como consecuencia del paso del tiempo desde el contrato de compraventa y el pago anticipado a cuenta de precio final de la construcción y el momento de la devolución, de forma que la integridad del comprador queda garantizada con el pago de los intereses legales a computar desde la fecha de la entrega de tales cantidades. Fijar otra fecha diferente supondría vaciar de contenido el fundamento de esta ley e impedir que el comprador - consumidor pueda recuperar íntegramente las cantidades entregadas a cuenta debidamente actualizadas.

Sentadas las premisas anteriores debe señalarse que la doctrina jurisprudencial viene a reconocer el derecho de los compradores a percibir las cantidades más los intereses legales desde la fecha de los respectivos abonos a los efectos de una efectiva y total

protección de los derechos e indemnidad de los compradores. Así se viene estableciendo en la jurisprudencia, pudiéndose citar a tal efecto la STS de 17 de marzo de 2016 cuando señala que "... suma total de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta del promotor abierta en dicha entidad, incrementada con los intereses legales devengados desde su ingreso...". Este criterio también es seguido por la Audiencia Provincial de Murcia pudiéndose citar al efecto las SSAP Murcia (5ª) de 31 de enero de 2012: "...han de ser los intereses legales vigentes desde las fechas de las entregas de las cantidades anticipadas a la parte vendedora..." o la de 23 de mayo de 2016 (1ª): "... exige la cobertura de todas las cantidades entregadas y la integridad de los intereses legales..." . Tal doctrina, que expresamente se señala en estas resoluciones es incluso advertida como de imposible aplicación dada la vigencia del principio de congruencia en otras muchas resoluciones que fijan un día de cómputo inicial totalmente diferente de acuerdo con lo pedido por el actor, tal como se apunta en la STS de 2 de febrero de 2017 "... más los intereses legales no desde que se abonaron dichas sumas sino, por haberse solicitado así en la demanda, desde la fecha en la que se tuvo conocimiento de la resolución..." o en la SAP Murcia (1ª) de 11 de julio de 2016 "... no habiendo formulado impugnación la parte demandante, no procede la modificación de oficio que interesa... en el sentido de que los intereses legales han de devengarse desde su ingreso, lo que supondría una reformatio in peius que no es admisible...".

La conclusión anterior es lógica pues no nos encontramos ante un supuesto ordinario de mora por incumplimiento de una de las partes del contrato, lo que implicaría la aplicación de las previsiones de los artículos 1100 y 1108 CC , sino ante una previsión específica para este tipo de contratos y cantidades entregadas a cuentas fijada en una ley especial de carácter marcadamente tuitiva para los compradores y que por ello viene a establecer una previsión especial que prevalece sobre las normas generales del Código Civil en materia de mora por incumplimiento.

Por todo ello, los intereses legales se computarán desde la fecha del pago a cuenta realizado por parte del comprador y actor de este proceso.

Octavo. -De conformidad a lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a las costas procesales, procede su imposición a las demandadas por haber sido estimada íntegramente la demanda

Vistos los preceptos legales citados y demás de concordante y general aplicación al caso de autos

FALLO

ESTIMO la demanda formulada por [REDACTED] representado por don Salvador Díaz González de Heredia, contra la entidad Bankia S.A., representada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y contra la entidad Banco Santander, S.A. representada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y en su virtud:

1º.- Debo condenar y condeno a la entidad Bankia S.A., a abonar a [REDACTED] la cantidad de 45.000 euros, más el interés legal de dicha cantidad desde el momento en que fueron satisfechas.

2º - Debo condenar y condeno a la entidad Banco Santander, S.A., a abonar a [REDACTED] la cantidad de 18.000 euros, más el interés legal de dicha cantidad desde el momento en que fueron satisfechas

3º.- Con expresa imposición de costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber, que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial, en el plazo de 20 días desde su notificación.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta mi resolución, de la que se incorporará testimonio a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: La anterior sentencia ha sido dada, leída y publicada por la Sra. Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

