

Ddo., S.A. y, S.L.
Proc. Contrario:, Exp.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº ... DE DAIMIEL

DOÑA, Procuradora de los Tribunales, actuando en nombre y representación de **D.**, y **DÑA.**, según acredito mediante la Copia de Poder General para Pleitos que al presente acompaño, ante el Juzgado comparezco y como más procedente en Derecho sea, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito, y siguiendo instrucciones de mi mandante, interpongo **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO EN EJERCICIO DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD**, contra los siguientes,

- , S.A. con domicilio en , CP., Daimiel (Ciudad Real), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo, folio, sección, hoja, número de inscripción, y CIF nº
- , S.L. con domicilio en calle , CP., Daimiel (Ciudad Real) y CIF nº

La presente demanda la ampara ésta parte en los siguientes

- HECHOS -

PRIMERO.-Con fecha 06/10/2006, mis representados **D.**, y **DÑA.**, suscribieron con Don, quien actuaba en nombre de la promotora, S.L., un **Contrato de Compraventa** por el que adquirieron una **Vivienda Unifamiliar**, señalada con el número de m² útiles, situada en la Tercera Fase de la Unidad de Actuación Urbanística denominada "....." en la localidad de Daimiel, sita en sus calles, y Calles de

Previamente, con fecha 08/02/2006, mis mandantes habían entregado a la promotora en concepto de **reserva** de esa misma Vivienda, la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS UN EURO CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (3.601,27€).

Se acompaña como **DOCUMENTO nº 1** copia del citado Contrato Privado de Compraventa de Vivienda Unifamiliar.

De igual manera, el mismo 06/10/2006 los arriba intervinientes suscribieron **Contrato de Compraventa de Cochera** en Planta, señalada con el número ... de 36,85 m².

Se acompaña como **DOCUMENTO nº 2** copia del Citado Contrato Privado de Compraventa de Cochera.

Esta promoción fue financiada por, **S.A.** mediante el **CRÉDITO nº.**, con **CONTRATO DEL PROMOTOR**

Se acompaña como **DOCUMENTO nº 3** copia del Resumen de Condiciones Económicas del Préstamo Promotor.

Los compradores, tras la firma de los Contratos privados de Compraventa, ingresaron en la cuenta corriente que la promotora mantenía en la entidad financiera, ¹nº, un total de **VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (27.368,16€)** en concepto de **ANTICIPO A CUENTA** de las citadas compras de vivienda y de garaje, en cumplimiento de la **Estipulación Segunda** de los mencionados Contratos de Compraventa.

El detalle de todas las cantidades entregadas a cuenta a la promotora e ingresadas en la cta. nº, de, es el siguiente:

- Con fecha 25/10/2006 la cantidad de 14.405,02€ (Vivienda).
- Con fecha 25/10/2006 la cantidad de 1.392,00€ (Garaje).
- Con fecha 28/02/2008 la cantidad de 9.003,14€ (Vivienda).
- Con fecha 28/02/2008 la cantidad de 2.568,00€ (Garaje).

Se acompaña como **DOCUMENTO nº 4** copia de los Justificantes de ingreso.

SEGUNDO.- Las **Estipulaciones Tercera y Cuarta** de ambos Contratos privados de Compraventa establecían lo siguiente:

“TERCERA.- La finca será puesta a disposición de **LOS COMPRADORES** durante el mes de **Septiembre de 2008**. Dicha entrega podrá anticiparse y siempre previo otorgamiento de la escritura pública en la fecha que para la misma señale **EL VENDEDOR**.

¹ Es decir, la entidad financiera de la obra era perfecta conocedora de que las transferencias efectuadas a favor de su clienta, promotora de la edificación, lo fueron para el pago de la vivienda.

CUARTA.- *Si se produjeran circunstancias ajenas no imputables a EL VENDEDOR que imposibilitara la entrega en la aludida fecha, se podrá demorar la entrega del inmueble vendido hasta en tres meses más, a lo que accede la parte compradora."*

Pues bien, a pesar del tiempo transcurrido (¡¡¡ 8 años !!!), la promotora demandada ni ha entregado ni va a entregar a mis mandantes los inmuebles adquiridos.

El incumplimiento contractual de la promotora , S.L. no puede ser más evidente.

TERCERO.- A la compraventa de los citados inmuebles -para los que mis mandantes realizaron los anticipos a cuenta-, le resultaba de aplicación la **Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas**, por lo que las entidades de crédito que admitían ingresos de los compradores en una cuenta del promotor, **sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía a éste**, respondían frente a los compradores por **el total de las cantidades anticipadas** ingresadas en la cuenta de la entidad financiera.

Por tanto, **....., S.A. era responsable de garantizar frente a mis mandantes** las cantidades que éstos depositaron confiadamente en la cuenta corriente de dicha entidad y apertura a a nombre de la promotora , para la compra de los inmuebles descritos.

Para el esclarecimiento de esta circunstancia, se incoaron las Diligencias Preliminares nº, tramitadas en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº .. de Daimiel, al objeto de que la demandada, **exhibiese las garantías o avales prestados a los que quedaban obligados en virtud de dicha Ley.**

Sin embargo, dicha entidad financiera ya ha reconocido mediante **Acta de comparecencia de fecha 07 de julio de 2016**, que no tiene constancia de la existencia del aval o garantía requeridos, por lo que no le ha sido posible aportar los mismos.

Se acompaña como **DOCUMENTO nº 5** la citada Comparecencia realizada por, en la que reconoce la inexistencia de las susodichas garantías.

Por su parte, tanto la Empresa, S.L. como su Representante, se encuentran desaparecidos, siendo imposible su localización.

Se acompaña como **DOCUMENTO Nº 6** último requerimiento de solución amistosa así como justificante de envío certificado como **DOCUMENTO Nº 7**, sin que a la fecha tengamos respuesta alguna.

Ello independientemente de que el Demandante se haya personado en multitud

de ocasiones en la Oficina de la Empresa, teniendo conocimiento de la Liquidación de facto de la misma, al tiempo que la Promotora no presenta Cuentas Anuales desde 2009.

Se acompaña como **DOCUMENTO Nº 7** Información Mercantil acreditativa de la inactividad de la Promotora.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en base a los fundamentos de derecho que a continuación se expondrán, debe de tenerse por desistida del Contrato a la compradora demandante por incumplimiento del plazo de entrega por la promotora Demandanda, y se condene, solidariamente a la Promotora y a la entidad de crédito codemandada, a **restituir las cantidades anticipadas**, por cuanto La, financió la construcción de la Promoción, siendo conocedora del incumplimiento de la promotora, y pese a ello, no la advirtió ni exigió que presentara aval o seguro en Garantía.

En definitiva, **solicitamos se condene a las demandadas a la devolución de todas las cantidades ingresadas por mis mandantes en la cuenta corriente nº, de la entidad financiera, y cuyo titular era la promotora, S.L.**

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

- FUNDAMENTOS DE DERECHO -

I.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Corresponde a la jurisdicción civil el conocimiento de la cuestión que constituye el objeto del proceso (art. 9.2 LOPJ), sin elemento de extranjería (art. 36 LEC), y sin que se haya sometido a arbitraje.

En cuanto a la competencia objetiva, es competente el Juzgado al que le dirigimos, conforme a lo dispuesto en el art. 51 LEC.

II.- PROCEDIMIENTO.

El procedimiento ajustado a derecho será el del juicio declarativo ordinario regulado en los artículos 399 a 436 de la misma Ley, atendiendo a la cantidad objeto de reclamación, y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 249.2 de la LEC.

III.- CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN.

Las partes ostentan la **capacidad procesal** necesaria conforme a lo establecido en los arts. 6 y ss. de la LEC.

Está representado el actor por el Procurador que suscribe, habilitado para ejercer

en el territorio del Juzgado al que nos dirigimos, y asimismo asistido del Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Ciudad Real, **Don**, **Colegiado nº**, *del mismo*.

IV.- LEGITIMACIÓN Y PRESUPUESTOS SUBJETIVOS DE LAS PARTES.

Corresponde la legitimación activa a mis mandantes como compradores de los inmuebles descritos en los Hechos de esta demanda y depositantes de las cantidades mencionadas en la entidad financiera demandada.

La legitimación pasiva corresponde a las demandadas, una como vendedora de los inmuebles cuya entrega no se realizó, y otra como garante de las cantidades depositadas por mis mandantes en la misma a nombre de la promotora.

V.- CUANTÍA.

Su cuantía, tal y como establece el artículo 251.1 LEC, es **VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (27.368,16€)**, que son las cantidades que mis mandantes depositaron en la cuenta corriente de la promotora abierta en la entidad financiera, .

VI.- FONDO DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA.

Además de los principios jurídicos “*IuraNovit Curia*” y “*DamihFactum, Dabo Tibi Ius*”, invocamos expresamente los **arts. 1091, 1123, 1124 y 1258 Código Civil** sobre el cumplimiento de las obligaciones, así como la **Ley 57/1968, de 27 de julio**, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

Artículo 1.091CC: “*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.*”

Artículo 1.123 CC: “*Cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquéllas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido.*”

Artículo 1.124 CC: “*La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.*”

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.

Artículo 1.258 CC: “*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y*

desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.”

Los **requisitos para el ejercicio de la acción del art. 1.124 del CC (LEG 1889, 27)**, según reiterada doctrina del Tribunal Supremo, son los siguientes:

- 1º) La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron.
- 2º) La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad.
- 3º) Que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían.
- 4º) Que quien ejercita esta acción, no haya incumplido las obligaciones que le conciernen, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro pues, la conducta de éste es lo que motiva el derecho de resolución de su adversario y lo libera de su compromiso.

En este sentido, la **Sentencia núm. 305/2016 de 11 mayo. RJ 2016\3683, Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª)** establece lo siguiente:

*“El motivo debe ser estimado teniendo en cuenta, como punto de partida, el texto del contrato como *lex contractus* (artículo 1091 del Código Civil) cuya estipulación quinta expresa la fecha de finalización de la obra y entrega de la posesión del objeto de la compraventa...*

Tal como se ha relacionado anteriormente, la entrega de lo vendido no se hizo en el plazo pactado (31 marzo 2010) y los compradores dirigieron requerimiento extrajudicial (12 abril 2010) comunicando la resolución. No es hasta más tarde (13 julio 2010) cuando la promotora niega la resolución y les cita de comparecencia en la notaría para otorgar la escritura y pagar el resto del precio (28 julio 2010) lo cual no es aceptado por los compradores y no comparecen.

*Teniendo en cuenta el principio mencionado del *lex contractus* que proclama el artículo 1091 del Código civil, el de la autonomía de la voluntad, artículo 1255 y el de obligatoriedad del contrato, artículo 1258 y la facultad de resolución por incumplimiento, artículo 1124, **los compradores pueden exigir, como así lo hicieron cuando, llegado el plazo máximo de cumplimiento, no se había entregado el objeto de la compraventa.** De la misma manera que si no hubieran los compradores pagado en tiempo y forma el precio, la sociedad vendedora hubiera exigido la resolución, tal como se había pactado en el contrato.*

*....«Como ya declaró esta Sala en la invocada sentencia 1039/1998 de 14 de Noviembre de 1998 (RJ 1998, 9972), recurso 1744/1994, **el vendedor no es árbitro de cumplir un contrato cuando le convenga o interese o pueda, supuesto el cumplimiento del comprador de sus obligaciones, o su disposición sería y***

verdadera a cumplirlas, incumpliendo los plazos contractuales; el vendedor no puede escudarse en el incumplimiento de la contrata respecto a él, porque le es imputable frente al comprador por haberla elegido, es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales sujetas a su control, no externo, imprevisible o inevitable (fuerza mayor)».

En el presente caso resulta evidente la concurrencia de todos los requisitos, puesto que las partes estaban ligadas por un contrato de compraventa de vivienda y garaje futura por el que la promotora se comprometía a entregar las fincas durante el mes de **Septiembre de 2008**, mis mandantes realizaron todos los pagos a los que quedaban obligados y, sin embargo, la promotora, tras muchos requerimientos y encuentros, después de 8 años no ha entregado dichas fincas a mis representados.

Asimismo, invocamos la acción derivada de la **Ley 57/1968 (RCL 1968, 1335)**.

El **art. 3.1** de citada Ley establece que:

"Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la RESCISIÓN del contrato con DEVOLUCIÓN de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente 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".

En el presente caso, **mis mandantes han optado por la "rescisión"** y solicitan la devolución de lo entregado y el pago del interés legal.

Hemos de matizar que la acción que nace al amparo de la **Ley 57/68 (RCL 1968, 1335)** no es la rescisoria del artículo 1.291 del Cc (LEG 1889, 27), sino una acción derivada del incumplimiento de la prestación debida, acción que tiene su fundamento en el anteriormente mencionado **art. 1.124 del CC (LEG 1889, 27)**, y que en el presente caso fundamentamos en el incumplimiento de la obligación de entrega en plazo, tal y como establece el **art. 3 de la Ley citada**.

Por todo ello, es de plena aplicación el **art. 1.2 de la Ley 57/68 (RCL 1968, 1335)** que impone la **obligación del banco de exigir un aval al abrir una cuenta especial y en caso de no hacerlo responde de dicho incumplimiento**. En este sentido establece el citado **art. 1** de dicha Ley lo siguiente:

"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.**"*

Pues bien, habiendo financiado, dicha promoción mediante el préstamo promotor aludido en los Hechos de la demanda, debe concluirse que esta entidad financiera incumplió la obligación de exigir la garantía, esto es, el aval o la contratación de un seguro que garantizara la devolución de los ingresos a cuenta de mis mandantes.

Luego si, financió la promoción, la entidad crediticia era perfecta conocedora del deber de ingreso de los pagos de los compradores en una cuenta especial, extremo que debía haber sido indicado ala promotora, y en todo caso, exigirle la presentación de un aval o seguro que garantizase la devolución de dichos ingresos a mis mandantes. Por tanto,....., era perfectamente conocedora de la promoción y asumió la financiación de dicho proyecto siendo de aplicación al presente lo dispuesto en la **Ley 57/68**.

A mayor abundamiento, cuando se acude a una entidad financiera, ésta se encarga de exigir al cliente todo aquello que le exonere de responsabilidad frente a terceros o que le proteja en el trafico jurídico (seguro de vida en garantía hipotecaria, y seguro de la vivienda por ejemplo), y en todo caso, es una obligación que debe asumir la entidad bancaria pues sabía con absoluta certeza que las transferencias en la cuenta abierta a favor de la promotora debían serlo para el pago de las fincas. A ello añadimos que si concedió un préstamo para la financiación de la obra, lo lógico es que los pagos se hicieran a través de la misma entidad, pues nadie presta millones de euros si no se garantiza dicha devolución y en este caso, los ingresos de la promotora serían por las entregas a cuenta de los compradores. Sin ir más lejos, hoy en día los bancos exigen la domiciliación de la nómina para conceder el préstamo hipotecario, por lo que en el presente caso, lo normal es que los pagos se efectuaran a través de la entidad prestamista, debiendo por ello la misma velar por el cumplimiento de la legalidad vigente que era la de asegurarse de que las entregas se efectuaran a través de una cuenta especial y exigir asimismo una garantía para devolución de todas esas cantidades.

Y así lo ha sentenciado el **Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª) en su reciente Sentencia núm. 733/2015 de 21 diciembre. RJ 2015\5403**, que señala lo siguiente:

“QUINTO.-La respuesta a los motivos así planteados, que como ya se ha dicho justifican el interés casacional del recurso por la necesidad de resolver, como cuestión estrictamente jurídica que el tribunal sentenciador ha decidido de forma distinta que otras Audiencias Provinciales, si la entidad de crédito en la que el comprador ingresa las cantidades anticipadas debe responder frente a él aunque el promotor no haya abierto en la misma una cuenta especial ni presentado aval o seguro, ha de fundarse necesariamente en la reciente y abundante jurisprudencia relativa a la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante Ley 57/1968), con la puntualización de que, en realidad, la norma que principalmente debe ser interpretada es la contenida en la condición 2ª del art. 1 de dicha ley .

Según la norma de que se trata, los promotores deben percibir las cantidades anticipadas «a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en la 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 » (es decir, un seguro o un aval bancario).

Se trata, en definitiva, de determinar el alcance de la expresión «bajo su responsabilidad» cuando, como en este caso, las cantidades anticipadas no se hayan percibido en una cuenta especial sino en la única que el promotor tenía en la entidad de crédito codemandada.

La jurisprudencia de esta Sala sobre la Ley 57/1968, conformada sobre todo a raíz de las situaciones creadas por la crisis económica y financiera (promotores en concurso y compradores que habían anticipado cantidades pero no iban a recibir las viviendas), está presidida por el rigor con el que dicha ley, anterior a la Constitución, protegía a los compradores de viviendas para uso residencial, rigor que la Constitución no vino sino a reforzar en sus arts. 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada) y 51 (defensa de los consumidores y usuarios) STS, de Pleno, de 20 de enero de 2015 (recurso nº 196/2013) (RJ 2015, 361).

Más en particular, por lo que se refiere a la cuenta especial en la que han de «depositarse» las cantidades anticipadas, la sentencia de 16 de enero de 2015 (RJ 2015, 278), también de Pleno (recurso nº), distingue, a efectos de la responsabilidad a que se refiere el art. 1 de la Ley 57/1968 , entre la entidad que concede al promotor el préstamo a la construcción con garantía hipotecaria y aquella otra en que se ingresan las cantidades anticipadas, que es la que debe responder frente al comprador; la sentencia de 13 de enero de 2015 (RJ 2015, 352), asimismo de Pleno (recurso nº), declara que « el hecho de no haber ingresado el comprador las cantidades anticipadas en la cuenta especial no excluye la cobertura del seguro, dado que es una obligación que se impone al vendedor »; y la sentencia de 30 de abril de 2015 (RJ) , igualmente de Pleno y sobre un recurso contra sentencia precisamente de la Audiencia Provincial de Burgos (recurso nº 520/2013), es decir de la misma cuyo criterio se invoca en el presente recurso, resuelve que la Caja de Ahorros avalista debía responder frente a los

cooperativistas de viviendas no solo de los pagos anticipados ingresados en la cuenta especial, como se decía en el aval, sino también de los ingresados en una cuenta diferente del promotor en la misma entidad.

Pues bien, la aplicación de la línea inspiradora de esta doctrina jurisprudencial al presente recurso determina que proceda su estimación, porque la « responsabilidad » que el art. 1-2ª de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito **desmiente su carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y vendedor**. Antes bien, supone la imposición legal de un **especial deber de vigilancia sobre el promotor** al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de « exigir ». En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra forma, como razonan las sentencias de Audiencias Provinciales citadas en el motivo, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia. Por esta razón, aunque sea cierto, como considera la sentencia impugnada, que la promotora podía haber concertado seguro o aval con otra entidad, en cambio no es acertado entender que, constando incluso en el propio documento de ingreso el destino o razón de las cantidades anticipadas (« reserva de vivienda y 20% vivienda »), de esto no se derivara « obligación legal alguna » para la entidad de crédito codemandada. Muy al contrario, precisamente porque esta supo o tuvo que saber que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de las viviendas de la promoción, tenía la obligación legal de abrir una cuenta especial y separada, debidamente garantizada, y por no haberlo hecho incurrió en la responsabilidad específica que establece el art. 1-2ª de la Ley 57/1968.

SEXTO.-Conforme al art. 487.3 LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) procede casar la sentencia recurrida, para en su lugar confirmar la de primera instancia, y fijar como doctrina jurisprudencial la siguiente: « **En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 (RCL 1968, 1335) 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** ».

VII.- INTERESES MORATORIOS.

La aplicación del art. 1.124 del CC (LEG 1889, 27) implica la restitución de las prestaciones y los efectos resolutorios se producen "ex tunc", y ello lleva consigo la obligación de restituir cada parte lo que haya recibido de la otra por razón del vínculo obligacional. Así se ha indicado en doctrina reiterada del Tribunal Supremo como es sentencia de 21 de noviembre

de 1.963 (RJ 1963, 4638) , 16 de octubre de 1.967 y 28 de noviembre de 1.985 , 24 de febrero de 1.988 (RJ 1988, 1301) , y otras muchas más.

A pesar de que ejercitamos la opción del **art. 3 de la Ley 57/68 (RCL 1968, 1335)** "*Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el **seis por ciento de interés anual**, o conceder al cedente 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*", dicha indemnización debe entenderse modificada por la **Disposición Adicional 1.c de la Ley 38/1999 (RCL 1999, 2799)** que establece "*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 (RCL 1968, 1335) , 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: 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.***"

A la vista de lo anterior, y teniendo en cuenta que se ejercita la acción derivada del art. 3.1 de la Ley 57/68 (RCL 1968, 1335) ,**solicitamos los intereses establecidos en dicha normativa**, pues el art. 1255 del CC (LEG 1889, 27) establece como límite al principio de autonomía de la voluntad que los pactos no sean contrarios a las leyes, y en este caso la citada Disposición Adicional modifica expresamente dicho precepto y por ello el tipo de interés.

VIII.- COSTAS.

Son de imponer a la parte demandada por imperativo del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Que, teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos que se acompañan, se sirva admitir uno y otras, y en la representación que ostento, se me tenga por personada y parte, entendiéndose conmigo los sucesivos trámites, y por formulada **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO** contra, , **S.A.** y la mercantil, , **S.L.**, se sirva dar traslado de la presente a las citadas demandadas, para que si a su derecho conviniera la conteste en tiempo y forma legales, y seguido que sea el pleito por sus demás trámites procesales, en su día se venga a **dictar Sentencia por la que, estimando íntegramente la presente demanda, declare:**

1. Se declare el **Incumplimiento Contractual de, S.L.** en lo que a la entrega de la Vivienda en tiempo y forma se refiere.

2. Que se **tenga por desistidos a mis mandantes de los contratos de compraventa suscritos** con la promotora demandada, , S.L. por el referido incumplimiento contractual, declarando la **resolución** o, en su caso, la **rescisión del contrato**.
3. Que se declare el Incumplimiento de, S.A. en lo que al deber de vigilancia sobre el promotor se refiere, al no haber exigido que los anticipos ingresados en la Cuenta que, S.L. tenía abierta en la entidad, estuvieren Avalados o Garantizados mediante póliza de Seguro, conforme establece la Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre el percibo de cantidades anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas.
4. Y, en su consecuencia, se **condene solidariamente** a las codemandadas a devolver a mis mandantes las cantidades por éstos depositadas en la **cuenta corriente**, **de la entidad financiera**, , S.A. a nombre de la promotora, , S.L., esto es, **VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (27.368,16€)**, más los intereses legales computados desde la fecha de cada uno de los ingresos efectuados hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.
5. E, igualmente, se condene a las demandadas al pago de todas las costas procesales.

OTROSÍ PRIMERO DIGO: Que conforme a lo previsto en el art. 265.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, interesa al derecho de esta parte dejar designados los archivos de las propias demandadas.

OTROSI SEGUNDO DIGO: Que esta parte ha intentado cumplir minuciosa y fielmente escrupulosamente con todos los requisitos en la LEC que puedan ser aplicables tanto en el fondo como en la forma, y manifiesta expresamente su voluntad de subsanar cualquier defecto en que hubiera poder incurrido de conformidad con lo dispuesto en el art. 231 de la LEC.

SUPlico AL JUZGADO: Tenga por hechas las anteriores manifestaciones a los efectos legales oportunos.

Es Justicia que pido en Ciudad Real, 28 de Septiembre de 2016

.....,

Fdo./Procurador