



## Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sant Feliu de Llobregat

Calle Dalt, 10-12, Pl. 2a. - Sant Feliu De Llobregat - C.P.: 08980

TEL.: 935529126  
FAX: 936852430  
EMAIL: mixt4.santfeliullobregat@xij.gencat.cat

N.I.G.: [REDACTED]

### Procedimiento ordinario [REDACTED]

-

Materia: Juicio ordinario (resto de casos)

Entidad bancaria [REDACTED]  
Para ingresos en caja. Concepto: [REDACTED]  
Pagos por transferencia bancaria: [REDACTED]  
Beneficiario: Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sant Feliu de Llobregat  
Concepto: [REDACTED]

Parte demandante/ejecutante: [REDACTED]

Parte demandada/ejecutada: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

Abogado/a: [REDACTED] Jose Luis Sanjurjo San Martin

Abogado/a: [REDACTED]

## SENTENCIA Nº [REDACTED]

En Sant Feliu de Llobregat, a [REDACTED]

Vistos por Don Francesc Calls Ginesta, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Sant Feliu de Llobregat, los presentes autos de procedimiento ordinario tramitados con el número arriba referenciado y en el que han sido partes, como demandantes, [REDACTED] representados por la Procuradora [REDACTED] y defendidos por la [REDACTED] y como demandadas, [REDACTED] declaradas en situación de rebeldía procesal, ejercitándose acción de reclamación de cantidad, dicto la presente sentencia sobre la base de los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** El presente procedimiento se inicia por demanda de juicio ordinario en reclamación de la cantidad de 86.240 euros contra las demandadas, [REDACTED] suma ingresada en cuenta a la promotora [REDACTED] para la construcción de una vivienda con trastero y garaje que debió entregarse en [REDACTED]. Los demandantes señalan en la demanda, en síntesis, que en fecha [REDACTED] formalizaron con la promotora demandada, [REDACTED]





[REDACTED] un contrato de reserva para la adquisición de la futura vivienda [REDACTED] con trastero [REDACTED] y garaje [REDACTED] sito en [REDACTED] [REDACTED] por importe de [REDACTED] euros, más IVA. En fecha [REDACTED] suscribieron el contrato privado de compraventa. Los pagos a cuenta se verificaron en la cuenta de la promotora abierta en la entidad financiera demandada a razón de 13.000 euros en fecha [REDACTED] 60.000 euros en fecha [REDACTED] y 13.240 euros en fecha [REDACTED] coincidiendo con la firma del contrato de compraventa. El resto se haría efectivo en el momento del otorgamiento de escritura pública.

La vivienda nunca fue entregada y los demandantes denunciaron el incumplimiento del contrato y su negativa a prorrogar la entrega de la finca, interesando la resolución del contrato. La promotora demandada mostró su conformidad con la resolución contractual y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, sin verificarlo. La entidad financiera depositaria ofreció a los actores la devolución de 13.240 euros. Tras alegar los hechos y fundamentos que consideraron de aplicación, terminaba suplicando que se dictara sentencia por la que declarando la resolución del contrato de compraventa de fecha [REDACTED] suscrito por los actores con la promotora [REDACTED] se condenara a las demandadas [REDACTED] de forma solidaria, a restituir a los demandantes las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa, esto es, 86.240 euros, que debían haber sido ingresadas en una cuenta especial sujeta a la construcción de las viviendas, más los intereses legales desde que se hicieron los distintos ingresos a cuenta y las costas procesales.

**SEGUNDO.** Admitida a trámite por Decreto de [REDACTED] [REDACTED] se emplazó a la parte demandada por término de veinte días para contestar a la demanda. Por diligencia de ordenación de fecha [REDACTED] al no haber comparecido las demandadas dentro del plazo para contestar a la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 496.1 de la LEC fueron declaradas en situación de rebeldía procesal.

**TERCERO.** En fecha [REDACTED] se celebró la audiencia previa a la que comparecieron la parte actora y la codemandada, [REDACTED] y alegaron lo que a su derecho convino, solicitando el recibimiento del pleito a prueba con el resultado que consta en las actuaciones, señalándose la fecha de juicio para el día [REDACTED] En el día señalado, tras la práctica de la prueba admitida, quedaron los autos conclusos para sentencia, previa exposición de conclusiones por las partes.

**CUARTO.** Que en la tramitación del presente juicio se han observado





las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. Pretensión ejercitada.

Se ejercita por la actora, conforme se desprende de la exposición fáctica de la demanda como de la fundamentación jurídica alegada, la resolución del contrato de compraventa de fecha [REDACTED] suscrito por los demandantes con la promotora [REDACTED] y la reclamación de la cantidad de 86.240 euros contra las demandadas, [REDACTED] suma ingresada en cuenta a la promotora [REDACTED] para la construcción de una vivienda con trastero y garaje que debió entregarse en [REDACTED]

En las entregas a cuenta la entidad financiera demandada tenía la función de depositaria y capacidad de control. La vivienda nunca fue entregada, siendo las demandadas responsables, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, respecto de las cantidades a cuenta que debían haber sido ingresadas en una cuenta especial sujeta a la construcción de las viviendas, más los intereses desde que se hicieron los distintos ingresos a cuenta.

La parte demandada ha sido declarada en rebeldía, sin que ello suponga confesión o allanamiento frente a los hechos invocados de contrario sino que debe considerarse como oposición, siquiera tácita a las pretensiones del actor, y por tanto no exime a éste de la obligación de probar los hechos constitutivos de su acción (SSTS 17 enero 1989; 16 marzo 1.993; 25 febrero 1995, 10 septiembre 1996 y 8 mayo 2001, entre otras).

No obstante, ante la rebeldía procesal, suele producirse una lógica reducción de la actividad probatoria a desplegar por el actor o una limitación de su auténtica naturaleza y a la vez, la inactividad probatoria del demandado puede dificultar la previa del actor. De ahí que no se pueda ser excesivamente riguroso en la valoración de las pruebas aportadas por el demandante, porque la falta de los habituales medios probatorios se debe, precisamente, a la incomparecencia o a la inactividad del demandado. Exigir lo contrario supondría convertir la rebeldía no sólo en una cómoda defensa, sino también, en una situación de privilegio para el litigante rebelde.

### SEGUNDO. Normativa aplicable. Valoración de la prueba.

Resulta de aplicación al supuesto de autos el régimen introducido por la Disposición Adicional Primera "Percepción de cantidades a cuenta del





precio durante la construcción” de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su redacción dada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, con entrada en vigor en fecha 1 de enero de 2016.

En cuanto a la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción, las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, 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 de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

En caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, el asegurado/beneficiario, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades aportadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables y sus intereses y éste en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá reclamar al asegurador/avalista el abono de la indemnización correspondiente. Igualmente, el asegurado/beneficiario podrá reclamar directamente al asegurador/avalista cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

En el supuesto de autos, la licencia de edificación se otorgó en fecha [REDACTED]. La construcción no fue entregada a los demandantes. Consta acreditado el incumplimiento de la promotora y los requerimientos practicados para la devolución de las cantidades





entregadas a cuenta. Dichas entregas de dinero han sido percibidas por la promotora a través de la entidad bancaria demandada, y en cuanto a la capacidad de control de ésta, basta con que la entidad conozca o no pueda desconocer (que supo o tuvo que saber) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de la vivienda, trastero y garaje en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separadamente y debidamente garantizada.

La jurisprudencia más reciente exige como “conditio sine qua non” para que la demandada responda de las cantidades anticipadas a la promotora como parte anticipada del precio, además de estar debidamente casualizados en el contrato suscrito, que estos importes estuvieran ingresados en cuenta, especial o general, abierta por la promotora en la entidad bancaria demandada, como así consta acreditado de la documental no impugnada obrante en las actuaciones, por lo que procede la estimación íntegra de la demanda.

### **TERCERO. Costas**

Dispone el artículo 394.1 LEC que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

En el presente caso, la demanda ha sido estimada en su integridad, por lo que procede la imposición de costas a la parte demandada.

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

### **FALLO**

Que **ESTIMANDO** la demanda interpuesta por [REDACTED] contra [REDACTED] **DECLARO** la resolución del contrato de compraventa de fecha [REDACTED] suscrito por los demandantes con la promotora [REDACTED] y **CONDENO** a las demandadas a pagar a los actores la suma de OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS (**86.240 euros**) con más los intereses legales desde la entrega de cada una de las cantidades hasta su completo pago, con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma que no es firme, cabe interponer **RECURSO DE APELACIÓN** en el plazo de **VEINTE DÍAS** a partir del siguiente al de su notificación, para su resolución por la Audiencia Provincial de Barcelona





(artículos 455 y siguientes LEC).

Así por esta mi sentencia, de la que se librerá testimonio que se unirá a los presentes autos, quedando el original en el Libro de Sentencias de este Juzgado, lo pronuncio, mando y firmo. Doy fe.

Codi Segur de Verificació: TLW46JGYOZV9JLOB6KLXWF2I73494KW

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/API/consultaCSV.html>

Signat per Callis Ginesta, Francesc;

Data i hora 09/02/2022 15:13

