

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº SIETE  
VALENCIA

J. Ordinario [REDACTED]

SENTENCIA [REDACTED]

En Valencia a veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve

Vistos por mí, [REDACTED] Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº Siete de los de Valencia y su Partido, los autos de juicio ordinario registrados con el Nº [REDACTED] seguidos a instancia de la Procuradora Dña. [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] contra Caixabank S.A. en reclamación de 32.025 euros, intereses y costas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por turno de reparto de fecha 9 de enero de 2018, correspondió a este Juzgado la demanda de juicio ordinario, interpuesta por la Procuradora Dña. [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] contra Caixabank S.A. en reclamación de 32.025 euros, intereses y costas; subsanados los defectos procesales advertidos, por decreto de 10 de enero de 2018 se admite a trámite la demanda, y emplaza a la demandada para que comparezca en plazo de 20 días.

SEGUNDO.- Por escrito de 14 de marzo de 2018 la Procuradora Dña. [REDACTED] S.A. contesta a la demanda oponiéndose; por diligencia de ordenación de la misma fecha se cita a las partes para la celebración de la audiencia previa en fecha 11 de diciembre de 2018.

En la citada vista, se ratificaron las partes, formularon los hechos controvertidos que tuvieron por convenientes y la proposición de prueba, documental y pericial, señalándose fecha para la celebración del acto del juicio el día 12 de noviembre de 2019.

Al acto del juicio comparecieron las partes practicándose la prueba en su día acordada con el resultado que es de ver en la grabación de la sesión, formulando las partes conclusiones y quedando las actuaciones vistas para sentencia.

TERCERO.- En el presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Dña. [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] interpone contra Caixabank S.A. demanda en reclamación de las cantidades 32.025 euros, que fueron entregadas a cuenta a la promotora Construcciones La Fajana Barlovento S.L. en virtud del contrato de compraventa de fecha 6 de agosto de 2007 un inmueble para uso vacacional en la localidad de Barlovento (La Palma) designado en la promoción con el n.º 8 con plaza de garaje y trastero habiéndose fijado la entrega aproximadamente en 2010.

Las cantidades que se reclaman fueron ingresadas en un pago único, 32.025 euros, en la cuenta del Caja Canarias (actualmente absorbida por Caixabank S.A.) que aparecía designada en el contrato de compraventa, el 7 de agosto de 2007. La

mercantil La Fajana Barlovento S.L. fue declarada en concurso de acreedores en 2012, sin llegar a entregar las viviendas que carecían de licencia de primera ocupación por falta de las obras de urbanización de la unidad de actuación del suelo urbano de La Fajana.

Se demanda a la entidad Caixabank como entidad absorbente de Caja Canarias que era la entidad depositaria de la cuenta especial para la realización de los ingresos a cuenta del precio convenido.

Por la demandada se opone la caducidad de la acción, solo que la caducidad a que se refiere la Ley 57/68 de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación la reforma de ésta por la Ley 20/2015 de 14 de julio, es la del aval, cuando en el presente procedimiento no se reclama a la entidad absorbida por Caixabank como avalista sino como depositaria de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores. Por otra parte, como ha recordado la jurisprudencia, así la Audiencia Provincial de Valencia, sentencia de la sección 11 de 28 de diciembre de 2018: “no cabe confundir la caducidad del aval, como el plazo que establece la Ley de vigencia del mismo, con la caducidad en cuanto al ejercicio de acciones que dimanen de esta ley, puesto que en este caso no se trataría de un plazo de caducidad, sino de prescripción, y por otra parte dicho plazo, como sostiene la demandante e igualmente ha reiterado la jurisprudencia es el genérico previsto en el artículo 1.964 del Código Civil para las acciones personales, 15 años”, (hoy 5 años).

Se opone la demandada el carácter especulativo de la compraventa, que los demandantes carezcan del carácter de consumidores o usuarios a los efectos de la aplicación de la Ley 57/68. Condición que es negada por los actores. Sobre esta cuestión que resulta capital desde luego, para la aplicación de la normativa tuitiva de los adquirentes de vivienda en construcción, si se valora la documental de carácter tributario que se aporta, de ambos cónyuges, correspondiente a los años anteriores y coetáneos a los que se produjo la compraventa fallida, no puede llegarse a la conclusión que la finalidad de dicha compraventa fuera la obtención de rentas o la de su reventa, cuando sencillamente carecen de ingresos por este concepto, es decir, no hay si quiera un indicio al respecto. Por otra parte se menciona la cláusula de la transmisión a terceros fijada en el contrato, cuando de la misma solo cabe inferir la cautela que pretende adoptar la promotora si cambia de comprador, como que puede afectar a las garantías de pago. Y sobre la existencia de un segundo inmueble, aparte las explicaciones sobre la situación familiar que se ofrecen por los demandantes, nuevamente ni por la fecha de adquisición, ni por los datos fiscales comentados, permiten tener por probado el carácter lucrativo de la adquisición de este inmueble; como tampoco finalmente el hecho absolutamente endeble de los kilómetros entre su domicilio habitual y la promoción. La norma simplemente no pretende la tutela de un negocio lo que debe acreditarse de forma clara y no por meras suposiciones que ni si quiera tienen el carácter de indicios del hecho que se trata de probar.

También es objeto de oposición que no se puede realizar control por la entidad de aquellas cantidades no ingresadas en cuentas de la propia entidad, supuesto que no acontece en las presentes actuaciones, puesto que el pago fue único y en la cuenta de Caja Canarias que a la sazón financiaba esta promoción.

En el acto de la audiencia previa se señaló una fecha distinta de ingreso a la que se hacía constar en el contrato, solo es un día de diferencia, pero no consta en el contrato ninguna condición al respecto; tampoco se advierte que en la contestación se haga valer este motivo como de oposición de fondo propiamente.

Sobre la excusión de los bienes del deudor principal, es un motivo de oposición que no se prevé en la Ley 57/68 que regula una responsabilidad por negligencia ante el incumplimiento del deber de control que impone la norma.

En relación a la oposición que se funda en que la ley no ampara la adquisición de los elementos suntuarios como la plaza de garaje y el trastero, y sobre lo

que se aporta una pericial que fue ratificada y sometida a contradicción en el acto del juicio por D. José Luis Francos; lo bien cierto es que tales elementos como es de ver en el contrato son parte del precio final de la compraventa por lo que no hay motivo para que no se consideren objeto de tutela. En estos términos se ha pronunciado la jurisprudencia como es de ver en la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia sección Undécima de 28 de julio de 2018 sección 11 “Y procede la desestimación del motivo de recurso relativo a la adquisición no sólo de una vivienda, sino también de otros elementos que califica el recurrente de suntuarios, considerando que se fija un precio único por la vivienda y los diversos elementos cuyo uso atribuye la propiedad de la vivienda, que deben considerarse anexos a la misma, por lo que deben reputarse parte integrante de la residencia familiar a efectos de otorgar a su adquisición los beneficios de la Ley cuyo ámbito de aplicación constituye objeto del recurso.” Nada sobre lo que se aporta en el informe pericial contraría el fondo de la decisión aportada.

También se pretende que se excluya el Impuesto Canario IGIC, sin embargo no se prueba que importe alguno de los depositados en la cuenta de la entidad Caja Canarias fuera a satisfacer dicho impuesto, por lo que por el hecho que fuera a destinarse al pago de este impuesto, justifique su exclusión de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de una vivienda.

En cuanto a la valoración de la prueba, se considera que la demandante ha probado en el presente procedimiento a los efectos de la Ley 57/68, “Reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas” que las cantidades entregadas a cuenta fueron ingresadas(en importe único) en la cuenta de Caja Canarias que es la entidad que financiaba la promoción, y que no es negado de contrario. Sobre las posibilidades de control por parte de la entidad financiera, lo bien cierto, es que la posición de prestamista de la promotora, puesto que necesariamente debía recibir cantidades a cuenta de las viviendas promocionadas, lo que la entidad absorbida por la demandada debía estar en disposición de acreditar qué medidas concretas de control llevó a cabo por ministerio de la Ley 57/68; esto es oponer que es difícil controlar una cuenta de una entidad que puede recibir importes de muy diversa índole es reconocer que no tuvo la diligencia de dar lugar a una cuenta especial en la que exigir a la promotora que los importes que fuera recibiendo de los compradores fueran ingresados en dicha cuenta, de forma que pueda llamarse como la Ley establece, “especial”. Reiterada jurisprudencia ha recordado que la función de control tiene un carácter activo, en virtud de la encomienda que recibe de la ley: artículo 1 Segunda. “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” y que es nada más y nada menos que la entidad depositaria sólo debe permitir que se disponga de esta cuenta “para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas”, lo que evidentemente solo puede lograr, y debe estar en disposición de probar, mediante un control activo sobre dicha cuenta.

En definitiva todos los presupuestos necesarios para que al amparo de lo previsto en el artículo 1.segunda de la repetida Ley 57/68 se declara la responsabilidad de Caixabak como entidad absorbente de Caja Canarias y condene al pago de las cantidades que fueron entregadas a cuenta, en esta caso por su negligente cuidado de la cuenta donde se depositaban las cantidades para la construcción de la vivienda de autos.Procediendo como se anticipaba la estimación íntegra de la demanda interpuesta, condenando a Caixabak S.A. al pago a D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] de 32.025 euros.

TERCERO.- Sobre la cuestión de los intereses, la parte demandada los impugna puesto que interesan que no se aplique desde el momento de su entrega, sin embargo es lo que establece expresamente la ley, por lo que en cualquier caso procede

sobre el importe de 32.025euros se condena a Caixabank S.A. por aplicación de los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, y la disposición adicional primera apartado 3º de la Ley de Ordenación de la Edificación; y artículos 1 y 3 de la Ley 52/68 a su pago al tipo del interés legal del dinero contando desde que fue entregada la mencionada cantidad, 7 de agosto de 2007.

CUARTO.- En virtud del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, corresponde condenar a la demandada Caixabank S.A. al pago de las costas causadas en esta instancia en aplicación del principio objetivo del vencimiento.

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

#### FALLO

Estimando la demanda interpuesta por el Procuradora Dña. [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] debiendo condenar y condenando a la entidad Caixabank S.A. al pago de 32.025euros a D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED]; y debiendo condenar y condenando a la misma al pago de los intereses, al tipo de interés legal del dinero a contar desde el 7 de agosto de 2007 y hasta su completo pago.

Por último debo condenar al pago de las costas causadas en esta instancia a Caixabank S.A..

Regístrese en el sistema informático y notifíquese la presente resolución a las partes, así como que es susceptible de recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial Valencia.

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