



**REMITENTE:** Juzgado de Primera Instancia Nº 6. Santa Cruz de Tenerife

**DESTINATARIOS**

Nombre	Nº colegiado	Colegio
[REDACTED]	[REDACTED]	Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife
[REDACTED]	[REDACTED]	Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO**

NIG: 3803842120170006500  
Orden Jurisdiccional: Civil  
Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000463/2017

**RESOLUCIÓN NOTIFICADA**

SENTENCIA TEXTO LIBRE MODELO 2



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6  
Avda. Tres de Mayo nº3  
Santa Cruz de Tenerife  
Teléfono: 922 34 93 08  
Fax.: 922 34 93 07  
Email.: instancia6.sctf@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000463/2017  
NIG: 3803842120170006500  
Materia: Reclamación de Cantidad  
Resolución: Sentencia 000024/2019  
IUP: TR2017037863

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Demandante	[REDACTED]		[REDACTED]
Demandante	[REDACTED]		[REDACTED]
Demandado	Betafranchiaria Investment S.L.	[REDACTED]	[REDACTED]
Demandado	Caixabank S.A.	[REDACTED]	[REDACTED]

## SENTENCIA

En Santa Cruz de Tenerife, a 18 de febrero de 2019.

Vistos por el/la Ilmo/a Sr./Sra. D./Dña. [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Santa Cruz de Tenerife los presentes autos de Procedimiento ordinario, nº 0000463/2017 seguido entre partes, de una como demandante [REDACTED] y [REDACTED], dirigido por el/la Abogado/a DON [REDACTED] y representado por el/la Procurador/a [REDACTED] y [REDACTED] y de otra como demandada BETAFRANCHIARIA INVESTMENT S.L. y CAIXABANK S.A., dirigido por el/la Abogado/a DON [REDACTED] y representado por el/la Procurador/a y [REDACTED] sobre RESOLUCIÓN DE CONTRATO Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- La parte actora formuló demanda de resolución del contrato de compraventa de vivienda celebrado el 23 de febrero de 2006; en concreto sobre la vivienda [REDACTED]; en la que después de exponer los hechos y los fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando se dictase sentencia por la que:

- Se declare resuelto el contrato de compraventa de 23 de febrero de 2006 suscrito entre los actores y la entidad demandada BETAFRANCHIARIA INVESTMENT SL.
- Se declare que ambas partes deben reintegrarse las prestaciones de las cosas entregadas por razón del contrato; abonando la cantidad de 28.900 euros en concepto de cantidades satisfechas hasta la fecha, sin que resulte procedente la formalización de la escritura pública.
- Condenar solidariamente a la entidad Caixabank SA a pagar al demandante la cantidad de 28.900 euros, incrementada con los intereses legales vigentes desde que se hicieron los ingresos en la entidad demandada hasta su efectivo pago.
- Al pago de las costas procesales.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[REDACTED] - Magistrado-Juez	19/02/2019 - 09:51:42
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



**SEGUNDO.-** Que admitida a trámite la anterior demanda, se emplazó a la parte demandada para que contestara la demanda. La parte codemandada, Betafranchiaria Investment SL, deja transcurrir el plazo concedido sin comparecer ni contestar siendo declarada en rebeldía. La codemandada, Caixabank se opone a la demanda solicitando la desestimación de la misma. Celebrada la Audiencia Previa prevista en la Ley, únicamente comparece la parte actora y Casixabank, ratificándose en su demanda y contestación y solicitando como única prueba la documental aportada en sus resepectivos escritos. Los autos quedan para dictar sentencia conforme a lo previsto en el artículo 429-8 de la LEC.

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Se ejercita por la parte actora acción de resolución del contrato de contrato de compraventa de vivienda por incumplimiento del demandado. Se trata de un contrato privado de compraventa de una obra futura o en construcción. Los actores a cuenta del precio final estipulado ( 245.000 euros) entregaron la cantidad de 28.900 euros; 6.000 euros, a la firma, la cantidad de 14.500 euros financiado por La Caixa y 13 cuotas de 700 euros cada una de ellas que se realizaron, la primera en metálico y las restantes por transferencias bancarias a la cuenta corriente titularidad de la promotora en la entidad Caixa.

La entidad Caixa había concertado con la constructora un préstamo hipotecario que gravaba la finca objeto de la compraventa y las restantes fincas objeto del proyecto de edificación.

Hoy en día, las 8 fincas, viviendas unifamiliares del proyecto, a la que pertenecía la que fue objeto de compraventa, fueron objeto de ejecución hipotecaria por la entidad Caixabank SA, en el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Arona y adjudicada a una de las entidades del grupo de Caixa, la entidad, Serbihabitab SA.

En el contrato no se fija un plazo de entrega, sin embargo, después de transcurrido el plazo de 10 años y una vez ejecutados los inmuebles por Caixa, resulta imposible la entrega de los mismos; por otra parte, en el propio auto de 22 de julio de 2013 del Juzgado de instrucción nº 3 se recoge en su antecedente de hecho segundo:

*“ Si bien las obras de construcción comenzaron, sin embargo, las viviendas no han sido finalizadas, cesando su actividad, la entidad betafanchi hiaria investment , sin haber dado presuntamente cumplimiento a sus obligaciones contractuales.”*

**SEGUNDO.-** La parte actora acredita los hechos a través de la documental aportada, consistente en el contrato de compraventa, los distintos pagos así como la ejecución hipotecaria y el auto dictado por el juzgado de instrucción nº 3.

A la vista de la incomparecencia del demandado para dar razón de la situación en que se encuentra la obra en construcción y rebatir los argumentos esgrimidos por los actores, procede en aplicación del artículo 1124 del CC dar por resuelto el contrato de compraventa, al entender que existe incumplimiento de lo estipulado en el contrato por la parte demandada; en concreto, respecto a la entrega de la vivienda terminada y en condiciones de habitabilidad. Como consecuencia de la resolución, las partes deberán restituirse recíprocamente lo que hubieren adquirido por razón del contrato. Siendo que en el presente caso es únicamente la parte demandada la que ha recibido prestación, será ella la que deberá devolver lo adquirido de la parte compradora. Por tanto, se le ha de condenar a devolver la cantidad entregada por la actora, que asciende a 28.500 euros.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
██████████ - Magistrado-Juez	19/02/2019 - 09:51:42
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



**TERCERO.-** La actora ejercita acción de reclamación de cantidad contra Caixabank, basada en la responsabilidad de la entidad bancaria prevista en la ley 57/1968 de 27 de julio. Los hechos en los que se basa la parte actora son los siguientes:

La mercantil Betafranchichiara Investment SL promovía una obra consistente en la construcción de un complejo urbanístico de 8 adosados en San Miguel de Abona, sobre la finca 14051; los actores el 23 de febrero de 2006 suscriben un contrato privado de compraventa de la vivienda en construcción identificada como número [REDACTED]. Los actores hicieron efectivo los diversos pagos a cuenta del precio, que fueron estipulados, realizándose los pagos, bien por la financiación realizada por La Caixa y por transferencia, en la cuenta que la promotora tenía abierta en la Caixa.

En el presente procedimiento solicitan además de la resolución del contrato por imposibilidad de su cumplimiento, la devolución de las cantidades entregadas, no sólo a la promotora sino también a la entidad bancaria, Caixabank.

#### **CUARTO.- Contestación del demandado**

La demandada se basa en la ausencia de responsabilidad, al no darse el supuesto de hecho que origina la obligación por parte del demandado, en virtud de la ley 57/1968. La promotora nunca solicitó la apertura de una cuenta especial para realizar los ingresos de las cantidades a cuenta del precio, de los adquirentes de las viviendas de dicha promoción; Al tratarse de una cuenta corriente ordinaria, no existe ninguna obligación por parte de la entidad bancaria de control ni de velar por el destino de dichas cantidades; esta cuenta corriente era utilizada por la promotora con fines diversos; no es una cuenta especial para recibir las cantidades anticipadas por los compradores.

En el momento de la firma del contrato, los actores transfieren a la cuenta corriente de la Promotora las diversas cantidades; sin embargo, en dichos ingresos no se hace ninguna referencia en el concepto a la finalidad de dichas cantidades.

No consta la existencia de ningún aval, conforme establece la ley 57/1968.

Caixabank entiende que, en modo alguno ha de responder de la devolución de las cantidades cuando, ni siquiera era conocedora de su existencia

Objeto de controversia.-Se trata de determinar si el banco que recibió las entregas a cuenta de la compraventa de la finca, es responsable de la devolución del precio; al no existir un aval firmado conforme determina el artículo 1 de la Ley 57/1968.

Tal y como establece la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo : "...el promotor de viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, para poder cobrar de los compradores cantidades anticipadas, antes y durante la construcción, debía cumplir con los requisitos dispuestos en el art. 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Esta norma impone, como primera condición, al promotor "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



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[REDACTED] - Magistrado-Juez	19/02/2019 - 09:51:42
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



convenido ". El art. 2 de la Ley 57/1968, de 27 de julio , prevé que en los contratos de venta de viviendas en los que se haya pactado la entrega al promotor de cantidades anticipadas debería hacerse constar, entre otras referencias, la del " aval o contrato de seguro especificados en la condición primera del artículo anterior, con indicación de la denominación de la entidad avalista o aseguradora ", regulando en su párrafo segundo que en el momento del otorgamiento del contrato, el cedente hará entrega al cesionario del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio . El art. 3 de la Ley 57/1968 atribuye al contrato de seguro o aval unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda, carácter ejecutivo, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley .

El caso que nos ocupa, se refiere a la responsabilidad, además del promotor, de forma solidaria a la del banco que recibió dichas entregas de dinero, como responsable solidario, al entender que tenía la obligación legal de entregarle el aval correspondiente.

La parte demandada niega tal responsabilidad, al entender que es el promotor el obligado a garantizar las sumas entregadas a cuenta del precio, así como el encargado de entregar el aval correspondiente. La única obligación de la entidad bancaria, era la de entregar los avales, cuando hubieren sido requeridos para ello, cosa que no ocurrió en el caso que nos ocupa.

En relación con tales objeciones de la entidad bancaria; es de tener en cuenta la STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 21-12-2015 , que fijó la siguiente doctrina jurisprudencial: "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". La razón fundamental de esta jurisprudencia es que las entidades de crédito depositarias de cantidades provenientes de particulares compradores de viviendas en construcción no tienen el carácter de terceros ajenos a la relación entre comprador y promotor-vendedor, sino que deben colaborar activamente con este último a fin de asegurarse de que cumple sus obligaciones legales (de recibir los anticipos en una cuenta especial debidamente garantizada). En consecuencia, basta con que la entidad de crédito conozca o no pueda desconocer (que "supo o tuvo que saber", según dijo literalmente dicha sentencia) que los compradores estaban ingresando cantidades a cuenta del precio de viviendas en construcción para que responda por no haber exigido del promotor la apertura de una cuenta especial, separada y debidamente garantizada. No entenderlo así y exonerar de responsabilidad a la entidad de crédito en los casos en que las cantidades se recibieran "en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones" privaría a los compradores de la protección que les blindaba el "enérgico e imperativo" sistema de la Ley 57/1968 . Tal doctrina jurisprudencial ha sido reiterada por las sentencias 142/2016, de 9 de marzo, Jurisprudencia citada STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 09-03-2016 , 174/2016, de 17 de marzo, STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 08-04-2016 , STS, Sala de lo Civil, 18-07-2017 , que puntualiza, como doctrina de la sala, que "la condición 2ª del artículo 1 de la Ley 57/1968 (EDL 1968/1807 ) impone al banco una obligación de control sobre el promotor, cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador". La responsabilidad legal del banco derivada del art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 no se funda, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, ni



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
██████████ - Magistrado-Juez	19/02/2019 - 09:51:42
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



en la connivencia entre banco y promotor ni en el conocimiento por el banco del ingreso de anticipos en una o varias cuentas del promotor, sino del deber de control del banco sobre los ingresos en cualesquiera cuentas del promotor para exigirle la apertura de la preceptiva cuenta especial, debidamente garantizada, en cuanto advierta la posibilidad de que se estén recibiendo cantidades a cuenta por la compra de viviendas.

A la vista de lo expuesto, es clara la responsabilidad del banco derivada del carácter tuitivo que se deriva de la ley de 1968, siempre y cuando se den los requisitos de entrega de las cantidades en la cuenta que en el banco tenga la promotora, que dichas cantidades sean para la compra de la vivienda y que dicha vivienda sea para uso residencial. En el presente procedimiento se ha acreditado la entrega de las referidas cantidades a cuenta, de la vivienda que iba a constituir la residencia habitual, así como la resolución del contrato de compraventa, por causa justificada de incumplimiento del vendedor de entregar la vivienda en el plazo prudencial.

Por otra parte, para poder exigir responsabilidad al banco, por su carácter de garante o tuitivo que deriva de la ley, se han de cumplir los requisitos establecidos en ésta, consistentes en que se ha de tratar de adquisición de viviendas con el fin de residencia y no con fines especulativos. Finalidad de la compra.- La protección de la ley se aplica a los compradores de viviendas para uso residencial el, bien permanente o vacacional, pero, en todo caso residencial., La Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 161/2018 de 21 Mar. 2018, siguiendo la línea de otras precedentes (sentencias 706/2011, de 25 de octubre, 360/2016, de 1 de junio, 420/2016, de 24 de junio, y 675/2016, de 16 de noviembre) insisten en que 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. Como puntualizó la sentencia 420/2016 :

«Dicha exclusión no queda alterada por la referencia a "toda clase de viviendas" en la d. adicional 1.ª de la LOE, pues esta referencia ha de entenderse hecha tanto a las formas de promoción, para comprender así las que "se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa", sin necesidad de ninguna otra norma especial que así lo disponga, cuanto al régimen de las viviendas, para comprender así no solo las libres sino también las protegidas, sin necesidad tampoco de ninguna norma especial. En definitiva, se ha considerado que la expresión "toda clase de viviendas" elimina cualesquiera dudas que pudieran reducir el nivel de protección de los compradores por razón de la forma de promoción o del régimen de la vivienda que comprenden, pero no puede equipararse a "toda clase de compradores" para, así, extender la protección a los profesionales del sector inmobiliario o a los compradores especuladores, pues entonces no se entendería la razón de que el art. 7 de la Ley 57/1968 atribuya "el carácter de irrenunciables" a los derechos que la propia Ley 57/1968 otorga a los compradores ("cesionarios").

En el caso que nos ocupa, la finalidad de residencia ha quedado clara en el procedimiento y no ha sido contradicha por el demandado, por lo que han de tener la consideración de consumidores protegidos por la ley de 1968, quedando dicha compraventa dentro de su ámbito de protección, por lo que procede la estimación de la demanda.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
██████████ - Magistrado-Juez	19/02/2019 - 09:51:42
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



**QUINTO.-** En materia de costas será de aplicación el criterio del vencimiento objetivo conforme establece el artículo 394 de la LEC. Procede la condena a la parte demandada, al entender que la demanda ha sido sustancialmente estimada.

### FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda, interpuesta por don [REDACTED] Y DOÑA [REDACTED] contra BETAFRANCICHIARIA INVESTMENT SA Y CAIXABANK; y en consecuencia,

- Se declara resuelto el contrato de compraventa de 23 de febrero de 2006 suscrito entre los actores y la entidad demandada BETAFRANCICHIARIA INVESTMENT SL.

.- Se declara que ambas partes deben reintegrarse las prestaciones de las cosas entregadas por razón del contrato;

.- Se condena solidariamente a ambos demandados a pagar a los actores la cantidad de 28.900 euros en concepto de cantidades satisfechas hasta la fecha, incrementada con los intereses legales vigentes desde la reclamación judicial y al pago de las costas procesales.

Contra esta sentencia, podrá interponerse recurso de apelación en el plazo de veinte días ante este Juzgado, previa la prestación de la correspondiente caución.

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

**EL/LA Magistrado-Juez**



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
[REDACTED] - Magistrado-Juez	19/02/2019 - 09:51:42
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

## Mensaje LexNET - Notificación

### Mensaje

<b>IdLexNet</b>	201910256424965	
<b>Asunto</b>	Procedimiento Ordinario	
<b>Remitente</b>	<b>Órgano</b>	JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 6 de Santa Cruz de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife [3803842006]
	<b>Tipo de órgano</b>	JDO. PRIMERA INSTANCIA
	<b>Oficina de registro</b>	OF. REGISTRO Y REPARTO CIVIL [3803842000]
<b>Destinatarios</b>	<b>Procurador</b>	[REDACTED] [184] (Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife)
<b>Fecha-hora envío</b>	[REDACTED]	
<b>Documentos</b>	Caratula.pdf(Principal) Hash del Documento: be9a942f5ff2cfa6aa1998ab3416f84276b1eff	
	Adjunto1.pdf(Anexo) Hash del Documento: 19c0598179279b197fa7dc3815257c99ddab655c	
<b>Datos del mensaje</b>	<b>Procedimiento destino</b>	Procedimiento Ordinario N° 0000463/2017
	<b>NIG</b>	3803842120170006500

### Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
19/02/2019 13:13	[REDACTED] Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife	LO RECOGE	
19/02/2019 13:08	Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife)	LO REPARTE A	[REDACTED] Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.



**REMITENTE:** Juzgado de Primera Instancia Nº 6. Santa Cruz de Tenerife

**DESTINATARIOS**

Nombre	Nº colegiado	Colegio
[REDACTED]	[REDACTED]	Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife
[REDACTED]	[REDACTED]	Ilustre Colegio de Procuradores de Tenerife

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO**

NIG: 3803842120170006500  
Orden Jurisdiccional: Civil  
Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000463/2017

**RESOLUCIÓN NOTIFICADA**

SENTENCIA TEXTO LIBRE MODELO 2