



Administración de Justicia

JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 5 ARGANDA DEL REY

C/ DEL MOLINO S/N  
918758118-23  
918768702

V2984

N.I.G.: 28014 31 1 2012 4000542

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 878 /2012

Sobre

De D/Ra.

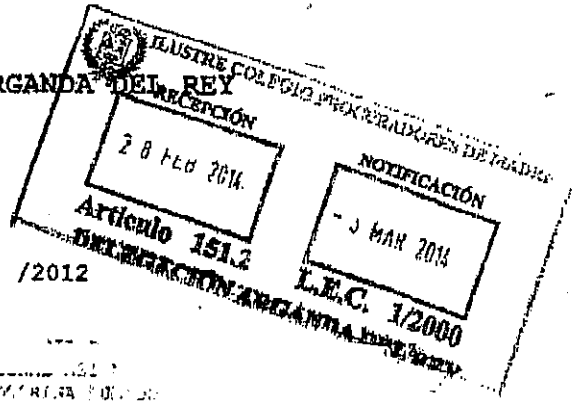
Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. SIN

Contra D/Ra.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. SIN PROFESIONAL ASIGNADO,



### SENTENCIA 18 / 2014

En Arganda del Rey, a 21 de febrero de 2014.

Vistos mi, \_\_\_\_\_, Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Arganda del Rey, los presentes autos de procedimiento ordinario nº878/2012, seguidos ante este Juzgado a instancia de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ representados por la procuradora Sra. \_\_\_\_\_ y defendidos por el letrado Sr. \_\_\_\_\_, contra \_\_\_\_\_, representado por el procuradora Sra. \_\_\_\_\_ y defendido por el letrado Sr. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ representados por el Procurador Sr. Muñoz Miguel, y defendidos por el Letrado Sr. Fernandez Jimenez en reclamación de cantidad.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El día 22 de octubre de 2012 fue turnada a este Juzgado demanda de juicio ordinario presentada por la procuradora Sra. \_\_\_\_\_ en nombre y representación de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ contra \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ en la que tras exponer los antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos que en la misma constan solicitaba que se dictara sentencia conforme a sus pedimentos, con expresa condena en costas al demandado.

**AESTIMATIO**  
ABOGADOS  
C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com  
Madrid



Administración  
de Justicia

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se acordó emplazar a los demandados, quienes en plazo legal se personaron en debida forma y presentaron contestación, oponiéndose a las peticiones de la demanda conforme a la relación de hechos y fundamentos expuestos en su escrito.

**TERCERO.-** Se acordó convocar a las partes a la correspondiente audiencia previa, la cual se celebró el día fijado. En la citada audiencia, tras intentar alcanzar un acuerdo transaccional, la parte demandante se ratificó en su escrito inicial y la demandada en su escrito de contestación. No habiendo cuestiones procesales que pudieran obstar a la continuación del proceso y practicadas las demás actuaciones legalmente previstas, se fijaron los hechos sobre los que existe controversia y se concedió a las partes la posibilidad de proponer prueba. Por las partes se propusieron las pruebas que se estimaron convenientes a sus derechos admitiéndose las que se consideraron pertinentes y útiles, procediéndose a continuación a señalar fecha para el acto del juicio, en el que se procedería a la práctica de la prueba admitida.

**CUARTO.-** El acto del juicio se llevó a cabo el día señalado, 10 de febrero de 2014 y al mismo concurrieron las partes personadas. Como cuestión previa, en el acto del juicio la parte actora desistió de la demanda interpuesta contra Servicios Inmobiliarios, solicitando esta se le impusieran las costas correspondientes. Iniciado el acto se procedió a la práctica de las pruebas por su orden, con el resultado que obra en autos. Practicadas la pruebas se concedió a las partes la palabra a fin de que formularan oralmente sus conclusiones, lo que así hicieron en la forma que queda documentada en los presentes autos, y verificado lo cual quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora articula una demanda en reclamación de la cantidad de 20.500 €, importe que dimana del contrato de arras celebrado el día 3 de mayo de 2011 entre los actores - que actuaban como compradores- y los demandados, vendedores y dueños del inmueble que se encontraba en venta. En dicho contrato se especificaba que la cantidad de 20.500 euros sería devuelta a la

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S

**A**

Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
[info@aestimatioabogados.com](mailto:info@aestimatioabogados.com) [www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)



Administración  
de Justicia

parte compradora si no les fuera concedida la financiación solicitada a las entidades financieras, debiendo justificar documentalmente la parte compradora la denegación de las distintas entidades financieras. Manifiesta además, que solicitada la correspondiente financiación esta fue denegada por varias entidades, razón por la que no pudo efectuarse la compra, a pesar de lo cual los demandados no procedieron al reintegro de la cantidad acordada. Solicita en el suplico de su demanda la condena a la parte demandada a la devolución de los 20.500 euros entregados en concepto de arras, así como a los intereses correspondientes:

**SEGUNDO.** - Los demandados M<sup>o</sup>

o se opusieron a la demanda, y señalaron básicamente que si bien era cierto que se firmó el contrato de arras el día 3 de mayo de 2011, y se procedió a la recepción de los 20.500 euros, entregados por los actores la devolución de los mismos no se produjo, precisamente en cumplimiento de tal contrato ya que no se acreditó documentalmente la denegación del préstamo por las entidades financieras.

**TERCERO.** - Expuesto así el objeto del debate, y entrando en el fondo del asunto, hay que señalar que los efectos de la entrega de arras en la compra venta, vienen contemplados en el artículo 1454 el Código civil, *Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.* No obstante, y debido al principio de autonomía de la voluntad, ambas partes, vendedores y compradores, acordaron en el contrato suscrito y que figura como documento n<sup>o</sup> 2 de los aportados junto con la demanda lo siguiente: La cantidad de 20.500 euros será devuelta a la parte compradora si no les fuera concedida la financiación solicitada a las Entidades financieras, debiendo justificar documentalmente la parte compradora la denegación de las distintas entidades financieras. Se acordaba también en dicho contrato que la escritura pública de compraventa se llevaría a cabo el día 10 de julio de 2011.

Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes (artículo 1.091 del CC), y si sus términos son claros, debe estarse al sentido literal de sus cláusulas (artículo 1.281 del CC), en este caso la devolución del importe entregado en concepto de arras estaba condicionada a *que no les fuera concedida la financiación solicitada debiendo justificar documentalmente la parte compradora la denegación de las distintas entidades financieras.*

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4<sup>o</sup> Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid



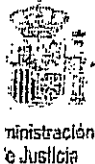
Administración  
de Justicia

**CUARTO.-** De la valoración de la prueba practicada en el acto del juicio y de la documental que obra en autos, ha quedado probado que llegado el término del tiempo señalado en el contrato de arras para llevar a cabo la escritura pública de compraventa el día 10 de julio, esta no se materializó, sin que la parte compradora justificase documentalmente la denegación de dicha financiación como exigía el sentido literal del contrato celebrado el 3 de mayo de 2011, y ello en base a los siguientes:

Consta de la prueba practicada en el acto del juicio, ya que así lo declararon tanto el director de La Caixa Sr. \_\_\_\_\_, como el de BBK, Sr. \_\_\_\_\_, que ambas entidades denegaron las hipotecas solicitadas por los compradores, aunque no explicaron las condiciones que se negociaron para su concesión.

Ahora bien, la condición para la devolución del importe, exigía que la denegación se justificara documentalmente. No consta que dicha acreditación se haya realizado, al contrario, los vendedores, concretamente la Sra. \_\_\_\_\_, manifestó en el acto del juicio que en un primer momento se les comunicó que los compradores si obtendrían financiación, y en consecuencia sacó todas las cosas de la casa; para luego decirles que no, y que llegó a estar tres meses en la correspondiente espera a que se obtuviera el dinero por parte de los compradores, (superándose con mucho el plazo acordado en el contrato para escriturar la venta) período de tiempo en el que sacó la venta del inmueble del mercado, con la pérdida de posibilidades que eso supuso, a lo que hay que añadir que los precios de los inmuebles bajaron, por lo que finalmente tuvieron que venderlo más barato. Estos extremos no fueron contradichos por la otra parte, quedando probado que a los vendedores, se les ocasionaron perjuicios con la espera, y que en ningún momento se les acreditó documentalmente que la financiación no hubiera sido obtenida.

Declaró también en el acto del juicio \_\_\_\_\_ que fue la mediadora en la frustrada venta, agente comercial de \_\_\_\_\_, y testigo de las negociaciones entre ambas partes. Manifestó que la redacción del contrato de arras la hizo \_\_\_\_\_, que ambas partes lo firmaron estando conformes con sus términos, y ambas sabían de la condición impuesta para la devolución del dinero entregado. También señaló que la denegación de los préstamos, según lo hablado con los propios compradores en aquella época, lo fue porque la entidad financiera les requería que hipotecaran dos viviendas para su concesión, condición a la que los compradores se negaron, ya que solo



Ministerio de Justicia

querían hipotecar una. Señaló la testigo, (que dada su relación de tercero, y teniendo en cuenta que ya no trabaja para la inmobiliaria, puede considerarse imparcial) que en ningún momento se llegó a acreditar documentalmente por los compradores la denegación la financiación, y que no recuerda exactamente en que fecha fue, pero ambas partes, compradores y vendedores se reunieron a fin de intentar llegar a un acuerdo para la devolución de una parte de lo entregado, a lo que los compradores se negaron, ya que consideraban debía devolverseles la totalidad de los 20.500 euros dados en concepto de arras.

De esta forma, ha quedado probado, que llegado el plazo señalado por las partes para la firma de la escritura de compra venta, es decir el 10 de julio de 2011, esta no se materializó, sin que la parte compradora justificase documentalmente la denegación de la financiación para la compra como exigía el sentido literal del contrato celebrado el 3 de mayo de 2011, en consecuencia, no procede la condena solicitada por la actora.

**QUINTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC en aplicación del criterio del vencimiento, procede imponer las costas a la parte actora, en relación a todos los demandados inicialmente.

**VISTOS** Los preceptos legales y demás concordantes de general y pertinente aplicación al presente caso, en nombre de S.M. el Rey

## FALLO

Se DESESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador Sra. \_\_\_\_\_ en nombre y representación de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ frente a \_\_\_\_\_ absolviendo a los demandados de los pedimentos de la actora.

Se imponen las costas a la parte actora, en relación a todos los demandados, (también a los desistidos como cuestión previa en el acto del juicio).

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
 info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Administración  
de Justicia

Expídase testimonio de la presente Sentencia para su inserción en los autos, y archívese el original en el Libro de Sentencias de este Juzgado.

Contra la presente sentencia cabe Recurso de Apelación siendo requisito indispensable para admitir a trámite el mismo que se acredite haber consignado en la entidad de crédito y en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado depósito por importe de 50 Euros.

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



**PUBLICACION.** Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada- Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que yo, Secretario, doy fe.

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31

info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

