



alegados y formulando reconvencción, solicitando, además de la desestimación de la demanda, que se “declare que D.ª xxxxxxxxxxxx desistió de los contratos de compraventa, careciendo de causa de resolución del mismo”, que se “declare resueltos los contratos de compraventa de 28/12/2006, por incumplimiento de Dª xxxxxxxxxxxx ” y se “condene a la reconvenida a abonar a la reconviniente la suma de 16.348’5 euros, más los intereses legales”, así como “las costas de la demanda y de la reconvencción”.

En su escrito de contestación alegaba que el término fijado en el contrato para la entrega no era elemento esencial del contrato, sino que tenía carácter orientativo, y que fue la compradora la que tuvo interés en diferir la entrega, porque tenía dificultades para obtener financiación para pagar las cantidades que le faltaban por pagar, y prefirió desistir del contrato y resolver unilateralmente la compraventa, pese a no estar en condiciones de cumplirlo. También alegaba que cumplió con su obligación de avalar las cantidades entregadas a cuenta de la vivienda comprada, que las dos letras de cambio que presentó al cobro a la demandante fueron aceptadas por ella y se corresponden con lo pactado, por cuanto se iba a otorgar la escritura pública en ese momento y que las modificaciones en la vivienda que solicitó la actora tenían carácter complementario y no afectaban a las condiciones de entrega de la misma. Respecto de la venta a terceros de los bienes, alega que se hizo después de que la compradora hubiera comunicado a la vendedora su voluntad de resolver el contrato y existía una reserva de dominio de los bienes hasta el momento del pago completo del precio y del otorgamiento de la escritura

Para justificar su propia petición de resolución del contrato, manifiesta además que la compradora incumplió la obligación de abonar la parte del precio que se debía pagar con carácter previo al otorgamiento del contrato, por no haber abonado las dos letras de cambio con vencimiento de 31/12/2007, así como la obligación de otorgar la escritura pública, por no poder asumir el pago de las cantidades pendientes, al tener que vender para ello otra vivienda y estar gestionando la obtención de un préstamo hipotecario. Entiende que deben resarcírsele los daños y perjuicios que se le han ocasionado, que concreta en el cumplimiento de la cláusula penal prevista en los contratos, con deducción de las cantidades pagadas por la compradora.

**TERCERO.-** Por escrito presentado el día 21 de mayo de 2009 Dª xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx . xxxxxxx contestó a la reconvencción, negando haber incumplido sus obligaciones como compradora de los inmuebles y afirmando que quien ha incumplido sus obligaciones es la parte vendedora, sin que ésta le haya requerido en ningún momento para que pague las cantidades que ahora entiende que se le debían ni para resolver el contrato. También entiende que la cláusula penal prevista en el contrato para el supuesto de incumplimiento de la compradora es nula de pleno derecho, por vulnerar lo dispuesto en la Ley de Consumidores y Usuarios, y que no se han producido los daños y perjuicios alegados por la vendedora.

**CUARTO.-** El día 10 de diciembre de 2009 se celebró la audiencia previa, en la que se fijaron los hechos controvertidos y se propusieron y admitieron los medios de prueba.

**QUINTO.-** El día 22 de marzo de 2010 se celebró el acto del juicio, en el que se practicaron las siguientes pruebas:

- Interrogatorio de las partes.
- Testifical de D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx y de D.ª xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx .

Tras formular las partes sus conclusiones, los autos quedaron vistos para sentencia.

**SEXTO.-** En esta sentencia se considera probado que:

El día 28 de diciembre de 2006 la mercantil xxxxxxxxxxxx, S.L. y D.<sup>a</sup> xxxxxxxx  
xxxxx concertaron dos contratos de compraventa de inmuebles situados en la plaza  
xxxxxx de Valencia, en el edificio xxxxxxxxxxxx de la Promoción de la xxxxxxxxxxxxxxxx

El primero de ellos, referido a una vivienda identificada como: Tipo B, zaguán 1, planta 5, puerta 11, así como a dos plazas de garaje (identificadas con el nº 3 del sótano 1 y con el nº 82 del sótano 2, respectivamente) y un trastero (identificado con el nº 6 del sótano 2). En la estipulación segunda se estableció el precio de los bienes vendidos, fijando las partes un precio total de 341.100 euros más IVA (23.877 euros), pactando su pago de la siguiente forma: 10.000 euros en el momento de la firma del contrato privado de compraventa; 25.600 euros a pagar en plazos mensuales sucesivos desde el día 15 de febrero de 2007 hasta el día 15 de julio del mismo año; 59.417 euros en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega de la posesión de los bienes a la compradora; y los restantes 269.960 euros, bien mediante el préstamo hipotecario de dicha cantidad, gestionado por la parte vendedora ante la entidad de crédito correspondiente o bien mediante cheque bancario nominativo, a la firma de la escritura. En la estipulación quinta del contrato se pactó que la vendedora se obligaba a entregar la vivienda, plazas de garaje y trastero en septiembre de 2007. La resolución del contrato se regula en la estipulación séptima, que establece que: “En el supuesto de que la Compradora no abonara las cantidades pactadas en el presente contrato en el plazo y forma establecidos o no se presentara a la firma de la Escritura Pública, podrá la Vendedora dar por resuelto el presente contrato previo requerimiento notarial a la Compradora en el domicilio de la compradora designado en este documento, bien personalmente al mismo, bien a la persona que lo ocupare, bien a cualquier persona que se encuentre en el edificio en el caso de no hallarse persona alguna en el domicilio indicado en el momento de la práctica del requerimiento; o bien exigir judicialmente el cumplimiento del contrato. (...) Para el caso en que este contrato quede resuelto por incumplimiento de la vendedora, las partes establecen de mutuo acuerdo, que los intereses de demora en caso de impago quedarán fijados en el 15% anual”. Y, para el otorgamiento de la escritura pública, la estipulación novena establece que: “El vendedor, una vez finalizada la obra, notificará al comprador con siete días de antelación la fecha, lugar y hora en que se formalizará la Escritura pública de compraventa y simultánea entrega de la posesión. (...) A los efectos de este contrato se considera finalizada la obra en la fecha que coincida con la del certificado final de obra”.

El segundo contrato de compraventa tiene por objeto una plaza de garaje en la misma promoción, identificada con el nº 89 del sótano 2. En su estipulación segunda se fija como precio la cantidad de 18.000 euros más IVA (2.880 euros), estableciendo el pago de 1.000 euros en el momento de otorgamiento del contrato privado y de los restantes 19.880 en el momento de la firma de la escritura pública y entrega del bien a la compradora. En las estipulaciones cuarta, sexta y novena se establecen las mismas cláusulas que en el contrato de compraventa de la vivienda y anejos anteriores en relación con la obligación de entrega de la plaza de garaje vendida, la resolución del contrato y la formalización de la escritura pública, con la salvedad, respecto del plazo de entrega, de que en este segundo contrato se dice que la parte vendedora se obliga a entregar la plaza de garaje “a partir de septiembre de 2007”.

D<sup>a</sup> xxxxxxxxxxxx pagó a xxxxxxxxxxxx un total de 36.600 euros.

-10.000 y 1.000 euros el día 28 de diciembre de 2006, en el momento de la firma de los dos contratos de compraventa.

- 600 euros, el día 15-2-2007.
- 5.000 euros, el día 16-3-2007.
- 5.000 euros, el día 15-4-2007.
- 5.000 euros, el día 16-5-2007.
- 5.000 euros, el día 18-6-2007.
- 5.000 euros, el día 17-7-2007.

El día 7-5-2007 D<sup>a</sup> xxxxxxxxxxxx solicitó unas reformas en los baños y la cocina de la vivienda adquirida, presupuestadas en 805 euros.

El certificado final de la obra fue emitido el día 4 de octubre de 2007.

A finales del mes de febrero de 2008 visitó el inmueble adquirido, sin que se hubieran realizado las modificaciones de acuerdo con lo solicitado y existiendo deficiencias tales como que no se podían abrir puertas o que había fallos en el suelo.

El día 4 de abril de 2008, D. <sup>a</sup> xxxxxxxxxxxx remitió a xxxxxxxx burofax comunicando su voluntad de resolver el contrato de compraventa de la vivienda, las dos plazas de garaje y el trastero nº 6 por haber incumplido el plazo de entrega, requiriéndole para que le devolviera la cantidad de 36.600 euros, más el 15% anual desde la fecha de formalización del contrato, bajo apercibimiento de reclamarla judicialmente. El día 7 de abril xxxxxxxxxxxx recibió dicho burofax.

El día 11 de abril de 2008 xxxxxxxx presentó al cobro en la cuenta corriente de D. <sup>a</sup> xxxxxxxxxxxx las siguientes cantidades: 19.880 euros y 59.417 euros.

Por burofax remitido el día 15 de abril de 2008, xxxxxxxx notificó a D. <sup>a</sup> xxxxxxxx que la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la vivienda era el día 22 de abril de 2008.

El día 5 de septiembre de 2008 xxxxxxxx vendió a D<sup>a</sup> xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la vivienda situada en el nº 4 de la Plaza xxxxxxxxxxxx, Portal C, Planta 5<sup>a</sup> Puerta 11 y la plaza de garaje nº 3 del sótano 1.

**SÉPTIMO.-** El borrador de esta resolución ha sido redactado por la juez en prácticas Laura de Mateo Garma, siendo suscrita por el juez titular.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En este proceso las partes han ejercitado dos acciones distintas e incompatibles con la finalidad de que los dos contratos de compraventa de inmuebles que concertaron sean resueltos por incumplimiento de obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el art. 1124 del Código Civil. Las dos partes entienden que han cumplido sus respectivas obligaciones, de manera que la demandante defiende que es la vendedora la que ha incumplido sus obligaciones, particularmente la relativa a la entrega de los bienes en el plazo establecido, mientras que la parte demandada entiende que fue la compradora quien incumplió la obligación de pago del precio y de otorgamiento de escritura pública que fueron pactadas en los contratos.

Es preciso analizar, en primer lugar, si hubo falta de cumplimiento de la obligación de pago del precio por parte de la compradora, cuestión imprescindible tanto para valorar si

procede la resolución solicitada por la compradora como por la vendedora. En los dos contratos se establecen claramente los plazos en los que debía ser abonado el precio, y de la documental aportada con la demanda se desprende que con los 36.600 euros abonados, cantidad cuyo pago es además reconocido por la parte demandada-reconviniente, ha sido cumplida dicha obligación, por haber sido pagadas todas las cantidades debidas con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que no se llegó a realizar.

**SEGUNDO** Respecto a las obligaciones de la parte vendedora, la cuestión más importante se centra en determinar con la obligación de entregar los inmuebles en el plazo estipulado. La parte demandante entiende que el plazo pactado no tiene carácter esencial, y fundamenta su posición en que el texto del segundo contrato, dice que la misma se debía entregar “a partir de septiembre de 2007”. A juicio de quien resuelve, esta opinión no puede sostenerse, ya que, con independencia de que tal dicción aparece únicamente en el segundo de los contratos, referido exclusivamente a una plaza de garaje, lo cierto es que en la cláusula quinta del contrato principal, referido a la vivienda, dos plazas de garaje y un trastero, se dice expresamente que la vendedora se obliga a entregarlos “en septiembre de 2007”, sin establecer siquiera circunstancia alguna de la que pueda inferirse la posibilidad de que la entrega no se produjera en esta fecha.

Tampoco de la lectura del resto de cláusulas establecidas en los contratos se desprende la posibilidad de diferir el plazo de entrega de los bienes, por lo que hay que concluir que el plazo que se estableció tenía carácter improrrogable y esencial, legitimando a la actora para instar la resolución de los contratos por incumplimiento de dicha obligación. Más cuando valoramos que en la cláusula séptima del contrato se prevén los efectos para caso de resolución por incumplimiento del vendedor y en la quinta se fija un plazo de entrega, pudiendo deducir de la conjunción de tales cláusulas que el término de entrega fue previsto como esencial, conforme a lo así pretendido por la Ley 57/68, en que se establece como dato necesario en la confección del contrato la determinación del plazo de finalización para proteger la posición del adquirente frente a abusos de la promotora.

Junto a ello habrá que valorar como consta acreditado por documental aportada por la demandada-reconviniente que las obras finalizaron el día 4 de octubre de 2007 sin que haya constancia de que se enviara requerimiento para la formalización de la escritura y entrega de los bienes hasta mediados de abril de 2008, después de haber enviado un burofax la parte compradora a primeros de dicho mes instando la resolución contractual, por lo que la conclusión aparece servida, la promotora no entregó la vivienda en plazo. Más cuando la obtención de licencia de primera ocupación, como momento en que la vivienda es apta para ser entregada, por fuerza debió ser posterior a la finalización de la edificación.

Por otra parte, no ha quedado acreditado, como pretende la vendedora, que el retraso en el plazo de entrega se debiera a la imposibilidad de obtener financiación la compradora. Circunstancia que, de acuerdo con las reglas de distribución de la carga de la prueba, le incumbía exclusivamente a ella.

En cualquier caso, no puede exigirse a la compradora que formulara requerimiento o comunicación para que se le entregara la vivienda en el plazo establecido, como pretende la vendedora, ya que esta obligación le incumbe a ella por contrato y no a la compradora. Tampoco las modificaciones en la vivienda que solicitó la compradora afectaron al plazo de entrega, ya que como reconoce la propia vendedora, en nada afectaron a las condiciones de entrega de la misma.

**TERCERO-**Existiendo incumplimiento de la parte vendedora, referido a la obligación esencial de entregar los inmuebles en el plazo convenido, resulta irrelevante el incumplimiento posterior que alega de la compradora de la obligación de acudir a la notaría. El único requerimiento para otorgar escritura acreditado en este proceso es el que se realizó el 15 de abril, fecha posterior al requerimiento resolutorio que efectuó la compradora, siendo irrelevante que en él se haga referencia a otra cita previa, ya que no ha quedado acreditado que efectivamente se produjera dicho requerimiento. Y, en cualquier caso, también incumplió sus obligaciones la parte vendedora, que, sin otorgar la escritura pública de venta, y después de haber recibido un requerimiento de resolución del contrato celebrado, pasó al cobro las dos letras de cambio aceptadas por la actora, por cantidades que sólo eran exigibles en el momento de dicho otorgamiento y entrega de los bienes.

También ha incumplido la parte vendedora su obligación de garantizar las cantidades entregadas a cuenta por la compradora, que ha cumplido parcialmente, así como la obligación de designar en el contrato la garantía y de entregar documentación de ella a la actora. Ello habida cuenta que por el principio de facilidad probatoria correspondería a la promotora acreditar que los avales o seguros exigidos por la Ley 57/68 existían y cubrían el total de las cantidades entregadas, siendo lo cierto que tal dato no consta acreditado en autos.

**CUARTO--** Por razón de lo expuesto, acreditado el cumplimiento de las obligaciones de la parte compradora y el incumplimiento de obligaciones esenciales por la parte vendedora, procede en esta sentencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, declarar resueltos los dos contratos de compraventa estipulados por ellas por incumplimiento de la parte vendedora, condenando a ésta a restituir a la compradora todas las cantidades entregadas a cuenta del mismo, con los intereses pactados expresamente en el contrato.

**QUINTO-**Respecto de tales intereses, resultan aplicables los previstos en la cláusula séptima del contrato de vivienda y anejos y en la cláusula sexta del segundo contrato, relativo a una plaza de garaje, en las que se establece que: "Para el caso en que este contrato quede resuelto por incumplimiento de la vendedora, las partes establecen de mutuo acuerdo, que los intereses de demora en caso de impago, quedarán fijados en el 15% anual".

En su demanda, la parte actora solicita que se le abone como interés el 15% anual desde la fecha de formalización de los sendos contratos de compraventa, de fecha 28 de diciembre de 2006. No obstante, del tenor literal de esta cláusula se desprende que son intereses de demora "en caso de impago", y dicho impago se produce a partir del momento en que la compradora ejercitó su derecho de resolución del contrato, reclamando el pago de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses convenidos, sin obtener respuesta a este requerimiento de la parte vendedora. Por ello, en esta sentencia se realiza una matización a lo solicitado y se condena a la parte vendedora a abonarle los intereses convenidos desde la fecha en que la parte vendedora recibió dicho requerimiento resolutorio, el día 7 de abril de 2008.

Respecto del tiempo anterior, son aplicables los intereses legales previstos en el art. 1108 del Código Civil desde la fecha en que se entregaron las cantidades a cuenta a la mercantil vendedora.

**SEXTO--.-** Lo dispuesto en los fundamentos anteriores conlleva la plena desestimación de la pretensión reconvenzional, por haberse producido el incumplimiento de

