

01118 2012

S E N T E N C I A n° _____

En la Ciudad de Sevilla a 21 de diciembre de 2.011

Vistos por el Iltmo. Sr. Don
Magistrado-Juez del Juzgado de _____ de
esta Ciudad los presentes autos n° _____ de juicio
ordinario sobre resolución de contrato de compraventa y
reclamación de cantidad seguidos entre partes, de la una como
demandante la Entidad _____
representada por la Procuradora de los Tribunales Doña _____
y asistida del Letrado Don _____
y, como demandada, la Entidad _____
representada por la Procuradora de los Tribunales Doña _____
y asistida del Letrado Don _____
, que contestó a la demanda y de Doña _____
, que asistió al acto de la Audiencia Previa.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la referida actora se formuló demanda de juicio ordinario, con base a los hechos que enumeradamente exponían y que aquí se dan por reproducidos en aras de la brevedad, y finalizaba con la súplica al Juzgado de que, tras su legal tramitación, finalizara dictándose sentencia por la que se declararan resueltos determinados contratos de compraventa de inmuebles y se condenase a la demandada a que le abonase la suma de 108.344.- Euros, con sus intereses legales y las costas del procedimiento.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se citó a la

demandada para que compareciera y contestara a la demanda, bajo apercibimiento de rebeldía, contestando a aquélla en base a los hechos y Fundamentos Jurídicos que estimó oportunos y se dan por reproducidos.

TERCERO.- Tras la celebración de la Audiencia Previa, quedaron éstos conclusos para sentencia, al no admitirse mas que la prueba documental.

CUARTO.- En la tramitación de los presentes autos se han observado, en esencia, las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La parte actora formula demanda en solicitud de que se declaren resueltos los contratos de compraventa celebrados por las partes con fecha 7 de septiembre de 2.007, cuyo objeto respectivos eran los módulos de oficina nº y de la planta y las plazas de garaje nº y del sótano SOT, todos ellos del edificio , correspondiente a la denominada , sito en Sevilla.

Insta la resolución contractual alegando que las citadas fincas debieron haberle sido entregadas antes del mes de marzo del año 2010 (transcurso de treinta -30 - meses desde el Acta de Replanteo Positiva o, en cualquier caso, desde el día 28 de septiembre de 2.007), siendo el caso que cuando se presenta la demanda han transcurrido más de treinta y seis (36) meses desde dicha fecha inicial - momento a partir del cual la parte compradora podía instar la resolución contractual - y la citada entrega aún no ha tenido lugar, ni lo va a tener, por así haberlo decidido la parte vendedora.

La actora reclama, igualmente, la cantidad entregada a cuenta del precio de la compraventa que asciende a la suma de 54.172.- Euros, más otro tanto en aplicación de una cláusula penal.

La demandada se opone a la demanda alegando, sustancialmente, que es cierto que no ha cumplido con su obligación de entregar las fincas objeto de compraventa en el plazo pactado, pero que esto es algo que ya puso en conocimiento de la demandante-compradora en el mes de octubre del año 2.009, a la que comunicó que, por la delicada situación que atravesaba el mercado inmobiliario, las obras se encontraban paralizadas, ofreciéndosele la oportunidad de trasladarse a otras oficinas dentro del mismo Parque Empresarial permutando sus inmuebles

por otros similares y haciéndoles constar, en cualquier caso ofreciéndoles la posibilidad de resolver los contratos con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más un interés nominal del 8% que se había pactado en el contrato. Por tanto, entiende que no es de aplicación la cláusula penal que se le exige por la parte actora, allanándose a la resolución contractual, así como a devolver a la parte demandante la suma recibida de ella con más el interés devengado por la misma, al ocho por ciento anual, hasta el día 30 de octubre, fecha en que le notificaron la imposibilidad del cumplimiento obligacional contraído por la demandada.

SEGUNDO.- Se ha de partir, para resolver la presente controversia, del hecho de que ambas partes muestran su conformidad acerca de la suscripción de los contratos de compraventa referidos en el precedente Fundamento de Derecho, así como con el hecho de la misiva, de fecha 29 de octubre de 2.009, que la demandada envió a la actora en el sentido que se recoge también en el mencionado Fundamento de Derecho, aceptándose y dándose por hecho, por ambas partes, que la entidad demandada-vendedora tenía paralizadas las obras de construcción de las fincas objeto de contrato y no tenía pensamiento de finalizarlas, ni de entregar aquéllas a sus compradores.

También existe conformidad en que la parte compradora abonó a la demandada, a cuenta del precio pactado, la cantidad de 54.172.- Euros.

Tampoco se discute por las partes que la fecha tope de entrega de las fincas en cuestión fuera la que se indica en la demanda y ha quedado señalada en el anterior Fundamento de Derecho, ni que en la Estipulación Cuarta de las Condiciones Generales de los contratos se pactara que, si transcurridos treinta y seis meses desde la finalización del plazo máximo previsto sin que el vendedor hubiera entregado los inmuebles objeto de contrato, el comprador podría optar por la resolución del mismo, en cuyo caso el vendedor vendría obligado a reintegrarle las cantidades abonadas a cuenta del precio, así como otro tanto en concepto de daños y perjuicios, descontando de esta suma los intereses moratorios pactados al ocho por ciento que debería pagar la parte vendedora si no se hubiere procedido a la entrega de los inmuebles llegado el mes de marzo del año 2.010.

El tema litigioso queda reducido, pues, a dilucidar si, declarada la resolución contractual, querida por ambas partes, procede o no la aplicación de la mencionada cláusula penal prevista en los contratos suscritos por aquéllas, resolviendo acerca de si la demandada debe o no abonar a la actora, no

sólo la cantidad entregada a cuenta del precio por ésta, sino también otro tanto.

En este sentido cabe destacar el hecho de que el incumplimiento por parte de la demandada de las obligaciones contraídas en el contrato es únicamente imputable a ella; por tanto, se está ante el incumplimiento de la obligación básica de un contrato de compraventa, como es la entrega de la cosa vendida. Dicho incumplimiento, como se dice, es imputable tan sólo a la parte demandada-vendedora que, unilateralmente y por motivos que a ella sólo interesaban, decidió incumplir con las obligaciones

asumidas en los contratos de compraventa suscritos con la actora-compradora.

Ese incumplimiento ha de tener unas consecuencias que no pueden ser las de, prácticamente, "quedarse como estaba" antes de contratar, porque, de ser así, se dejaría en manos de uno solo de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos, posibilidad proscrita por el art. 1256 CC.

La parte vendedora de los contratos decidió no construir; decidió no cumplir con lo pactado y eso debe tener unas consecuencias, las que dimanar de los arts. 1101 y 1124 CC.

Como quiera que las partes habían pactado una cláusula penal en la Estipulación Cuarta de las Condiciones Generales de los contratos, cláusula sustitutiva de la indemnización de daños y perjuicios sufridos por la compradora (art. 1152 CC), lo que procede es aplicar aquélla y con sustento en la misma acordar que la consecuencia primera que se deriva de la resolución contractual declarada por incumplimiento de la parte vendedora es la de que ésta abone a la compradora la cantidad satisfecha a cuenta del precio pactado (54.172.- Euros) y otro tanto (otros 54.172.- Euros).

Es más, para que fuera de aplicación la cláusula penal pactada entre las partes no hubiera sido necesario ni aguardar a que transcurriera el plazo de treinta y seis meses a que se hace referencia en la misma como hito o momento para poder instar la resolución contractual por la parte compradora. Desde el mismo instante en que la parte vendedora aseguró a la compradora, por medio de su carta de 29 de octubre de 2.009, que no cumpliría con la obligación asumida, esta última podría haber instado la resolución y reclamado los daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento que, porque así lo quisieron las partes, se cifraba en la devolución de la suma abonada hasta ese instante con más otra equivalente.

Por tanto, la cláusula penal citada es de plena aplicación al caso de autos, donde no se está ante un incumplimiento objetivo, al que se refieren las resoluciones que invoca la

parte demandada en su escrito de contestación a la demanda, sino de un incumplimiento querido expresamente por la parte vendedora que, por los motivos que fueran - posiblemente por la crisis imperante e el sector inmobiliario - hizo sus "cálculos" y entendió que no le interesaba cumplir con las obligaciones por ella asumidas con la actora, a quien no se le puede impedir que perciba la indemnización acordada. Como consecuencia de lo anterior, no siendo factible dejar al albur o arbitrio de una parte la validez o cumplimiento de los contratos (art. 1256 CC), ni la posibilidad de novar unilateralmente los mismos, ni siquiera de forma parcial (art. 1204 CC), procede la estimación íntegra de la demanda.

TERCERO. Aún cuando los intereses que habría de devengar la cantidad entregada a cuenta serían los remuneratorios previstos en el art. 3 de la Ley 57/1968 desde la fecha de cada entrega, un interés que es legal en tanto en cuanto nace de la Ley, es lo cierto que la parte actora no es ese el interés que reclama, sino el moratorio del "legal del dinero" previsto en los arts. 1101 y 1108 CC y por tanto, deberá ser éste el que se aplique a la suma objeto de condena desde el día 30 de septiembre de 2.010, fecha de la reclamación extrajudicial (Docs. 13 y 14 de la demanda). Dicho interés será incrementado en dos puntos desde la fecha de esta resolución conforme al art. 576 de la LEC.

CUARTO.- Conforme al art. 394 LEC las costas serán de cuenta de la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

F A L L O

Que estimando íntegramente la demanda formulada por la Entidad _____ contra la Entidad _____, debo declarar y declaro resueltos los contratos de compraventa celebrados entre éstos el día 7 de septiembre de 2.007 y a los que se ha hecho referencia en el Fundamento Jurídico Primero de esta resolución, debiendo condenar y condenando a esta última

Entidad a estar y pasar por tal declaración y a que abone a la actora la cantidad de CIENTO OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (108.344.- Euros), con más los intereses devengados por dicha suma en la forma que se indica en el Fundamento de Derecho Tercero de esta resolución y, todo ello, con expresa imposición de las costas a la parte demandada

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 20 días del que conocerá la Ilma. Audiencia Provincial a partir de su notificación, debiendo ser interpuesto ante este Juzgado.

Para admitir a trámite el referido recurso, la parte recurrente deberá efectuar depósito previo de 50.- Euros en la Cuenta de Depósito y Consignaciones que este Juzgado titula en la Entidad Banesto.

Llévese testimonio de esta resolución a los autos de su razón.

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

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia el día de su fecha, por el Sr. Magistrado-Juez que la suscribe estando celebrando audiencia pública. Doy fe.

DILIGENCIA.- Seguidamente se expide testimonio de la anterior resolución para su unión a los autos de su razón. doy fe.