



## JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE PARLA

### SENTENCIA

En Parla, a 12/05/08.



Vistos por mí, D. [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de los de Parla y su partido judicial, los autos registrados bajo el número [REDACTED] relativos a Juicio Ordinario, seguidos a instancia de "[REDACTED]", representada por procurador y dirigida por letrado, contra D. [REDACTED] y D<sup>a</sup>. [REDACTED], representados por procurador, y dirigidos por letrado, sobre cumplimiento de contrato y otros, y en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por turno de reparto correspondió a este juzgado el conocimiento de la demanda interpuesta por el procurador actor en la que se solicitaba se dictara sentencia en la que con la estimación íntegra de la demanda se acogiesen las pretensiones del suplico, las que se dan por reproducidas por economía procesal.

**SEGUNDO.-** Una vez admitida la demanda, se dio traslado de la misma al demandado para que la contestara, procediendo a exponer los hechos y fundamentos y solicitando lo que expone, en los términos que constan.

Por el demandado se formula reconvención de la que se da traslado a la actora formulando las alegaciones pertinentes y que obran en autos.





**TERCERO.-** Convocadas las partes, se celebró la audiencia previa al juicio a la que acudió la parte actora, asistida de su procurador y abogado, así como la demandada.

Comprobada la subsistencia del litigio entre ellas y descartando el posible acuerdo, no se planteó por ninguna de las partes circunstancia que pudiera impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia sobre el fondo.

Así, una vez fijado con precisión el objeto del pleito y los extremos de hecho y de derecho sobre los que existía controversia entre las partes se pasó al pronunciamiento de las mismas sobre los documentos aportados de contrario.

Posteriormente se procedió a la proposición y posterior admisión de pruebas por este tribunal.

**CUARTO.-** Se celebró juicio, practicándose en ese acto las pruebas propuestas y admitidas.

Una vez practicadas todas las pruebas con el resultado que obra en autos se formularon las conclusiones sobre las mismas, quedando las actuaciones vistas para sentencia.

**QUINTO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Reclama el actor en el presente procedimiento que se de exacto cumplimiento, al contrato de compraventa celebrado con la demandada, de fecha 02/09/05, y por el que la demandada adquiriría las fincas vendidas y se obligaba a poner a disposición del comprador las cantidades correspondientes, en los plazos fijados en el referido contrato.

Frente a lo anterior la demandada solicita la íntegra desestimación de la demanda, alegando incumplimiento sustancial del contrato por entrega extemporánea de las fincas vendidas y formula además reconvención





reclamando las cantidades ingresadas a cuenta hasta dicho momento resolutivo.

Por su parte la actora contesta a la reconvencción con similares argumentos que los que expone en su demanda principal, alegando incumplimiento contractual de la demandada, y oponiéndose a la citada pretensión reconvenccional.

**SEGUNDO.-** De la prueba practicada visto el art 217 LEC, y fundamentalmente de la documental aportada y de los interrogatorios realizados y testificales practicadas, se llega a las siguientes consideraciones:

La parte actora y la demandada, firman el 02/09/05 un contrato de compraventa, (docum. Nº 1 de demanda) en el que se deben de destacar, como estipulaciones esenciales, en lo que al objeto del presente procedimiento se refiere, las siguientes:

Estipulación Tercera: "Las fincas serán puestas a disposición del comprador en el mes de Julio de 2.007"

Estipulación Cuarta: "Si se produjeran circunstancias ajenas no imputables al vendedor que imposibilitaran la entrega de dicha fecha, se podrá demorar la entrega del inmueble vendido hasta el día 31/09/07, a lo que accede la parte compradora."

Estipulación Novena: "En el caso de que el vendedor incumpliera el plazo establecido para la puesta a disposición de la vivienda, el comprador podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta incrementadas en el interés legal del dinero o conceder una prórroga especificando el nuevo periodo..."

Como hechos probados se destacan los siguientes:

El contrato de compraventa firmado por las partes en fecha 02/09/05, con las anteriores estipulaciones esenciales, y de conformidad con el documento nº 1 de demanda.

De los propios documentos 2 y 3 de la actora se desprende que el certificado final de obra se entrega el 08/11/07.





Del documento nº 3 se desprende que aún existiendo un certificado final de obra, existen graves y continuas anomalías, que finalmente retrasan la licencia de primera ocupación de las viviendas hasta fecha 01/04/08, como consta en el documento nº 4 aportado por la propia actora.

Debe destacarse a estos efectos, como cuestión importante a la hora de valorar, si existe o no un incumplimiento por retraso de carácter resolutivo del propio contrato, o bien que únicamente genere una simple demora de lo pactado, los testimonios que en acto de juicio realiza el arquitecto director de las obras objeto del procedimiento, afirmando que normalmente y hasta que se dispone de la licencia de primera ocupación, no se pueden contratar los servicios esenciales que comporta una vivienda, tales como agua, luz etc....

Por otro lado queda probado de las mismas afirmaciones del referido arquitecto, así como del interrogatorio practicado, que la actora culpa del retraso de la ejecución y entrega a su cliente y demandado, al constructor de las obras "[REDACTED]"

De las declaraciones de la legal representante de la actora, la misma afirma en juicio que los hoy demandados "han cumplido todas sus obligaciones de pago".

Finalmente los demandados, en fecha 28/01/08 y ante el continuo silencio de la actora, comunican su voluntad de rescindir el contrato, amparándose en la estipulación novena del mismo, como se desprende del documento nº 5 de la demanda.

De los anteriores hechos probados se desprenden las siguientes consideraciones:

El contrato de compraventa firmado y vinculante para las partes, establece un primer plazo de entrega en fecha de Julio de 2.007.

Si se producen circunstancias ajenas, no imputables al vendedor, se establece como plazo máximo y final, el de 31/09/07.

Los compradores y demandados deciden resolver el contrato en fecha de 28/01/08, a través de fax enviado a la actora, y a partir de aquí, la actora contesta en fecha 29/01/08, que únicamente existe mero retraso que no provoca incumplimiento, que es culpa de la constructora y que ya se ha solicitado como último trámite la licencia de primera ocupación.





Finalmente se otorga la necesaria licencia de primera ocupación en fecha 01/04/08, y se comunica a los demandados en fecha 03/04/08. (documentos 6 y 7 de demanda).

El retraso por tanto hasta la referida licencia y desde la segunda fecha máxima estipulada en el contrato (31/09/07) es de 6 meses.

En primer lugar, el presunto incumplimiento de sus obligaciones, por parte de la constructora contratada por la propia demandante, no es una causa ajena no imputable a la promotora actora.

Los presuntos problemas de coordinación y retrasos por parte de la constructora contratada por la promotora, no puede ni debe incidir en el cliente final, pero si incide, lo que no es lógico es trasladar a éste las consecuencias.

Por lo anterior, el retraso y descoordinación en la constructora, no es algo ajeno y de lo que no responda la promotora por lo que el plazo vigente de entrega sería el de Julio de 2.007 y el retraso sería de 8 meses, plazo más que suficiente para instar la resolución contractual pactada en el contrato a tenor de los artículos 1.124, 1254, y siguientes del Código civil.

Aún entendiendo que el retraso se produce desde la fecha del segundo plazo, es decir desde 31/09/07, por entender como causa no imputable a la promotora el retraso de la constructora, la demora sería igualmente significativa, es decir de 6 meses, lo que tampoco está autorizado por las partes en el contrato de fecha 02/09/05.

En el presente procedimiento, no cabe que la actora, intente argumentar el mero retraso de una de las partes como no generador de incumplimiento, que determine la resolución contractual, por lo siguiente:

En el presente caso debemos atenernos en primer lugar al contrato firmado por las partes, de conformidad con los artículos 1.254 a 1.258 Código Civil.

De conformidad con lo anterior está plenamente justificada la resolución.

Si nos atenemos al artículo 1.124 C civil, también estaría plenamente justificada la resolución, en tanto que se trata de un incumplimiento de





obligación esencial (entrega en plazo) y no accesorio, y sin que exista justificación al respecto, respecto a los 6 meses de demora del segundo plazo, que determina plenamente, el incumplimiento sin causa, de la obligación de entrega, en el plazo pactado en el contrato.

Por lo anterior la demanda debe de ser íntegramente desestimada con costas.

Respecto a la reconvencción formulada y en atención a lo expuesto con anterioridad, así como al propio reconocimiento en la contestación a la reconvencción, de que efectivamente la inicial demandada entregó en plazo, los importes de las letras A, B y C, y ascendiendo a la suma de [REDACTED], que es la misma que solicita la demandada reconviniente, más los intereses legales, debe ser sin más dicha pretensión estimada, al estar dentro de lo pactado por las partes en la estipulación novena del contrato de 02/09/05.

**Respecto a los intereses**, se imponen a la actora y demandada reconvenccional, los pactados en la estipulación novena, y respecto de las cantidades ya entregadas por los demandados, desde la fecha en la que los demandados optaron por la rescisión, es decir, desde 28/01/08 (Doc 5 de demanda), con arreglo a los Art. 1.100 y 1.108 C civil.

**TERCERO.-** Por lo que se refiere a las costas y a tenor del Art. 394 LEC, se imponen las mismas a la parte actora y demandada reconvenccional, al ser sus pretensiones completamente rechazadas.

## FALLO

**ÚNICO.- Desestimar íntegramente** la demanda interpuesta por el actor, a través de su representación procesal, y en su virtud **absolver** a D. [REDACTED] de todas las pretensiones que contra los mismos se esgrimen, con todos los pronunciamientos favorables, y con expresa imposición de las costas causadas a la parte actora.

**Estimar íntegramente** la demanda reconvenccional interpuesta por D. [REDACTED], a través de su representación procesal y en su virtud **condenar** a "PROMOCIONES





[REDACTED], a devolver y entregar a los actores de la reconvencción, la cantidad de [REDACTED], con los intereses legales de dicha cantidad, desde la fecha de 28/01/08.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación que deberá interponerse en este juzgado en el plazo de cinco días contados desde el día siguiente al de su notificación y que se sustanciará ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a las actuaciones, y juzgando definitivamente en Primera Instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Magistrado-Juez que la dictó, estando celebrando Audiencia Publica, en el día de su fecha.- Doy fe

