

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 3 VALENCIA

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14° - 2°
TELÉFONO: 96-192-90-12

N.I.G.: 46250-42-2-2009-0030655

Procedimiento: Juicio Ordinario 000916/2009.

**PARTE DEMANDANTE: Abogado: GONZALEZ MARTINEZ, FERRAN
Procurador: GARCIA ORTS, AMPARO y GARCIA ORTS, AMPARO**

**PARTE DEMANDADA INMOBILIARIA PROMOCIONES SL y BANCO DE VALENCIA SA
Abogado:**

S E N T E N C I A N° 000411/2009

En Valencia, a trece de octubre de dos mil nueve.

Vistos por mí, Don Salvador U. Martínez Carrión, Magistrado-Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia n° 3 de Valencia y su Partido, los autos de Juicio ordinario, seguidos en este Juzgado con el número 916/09, a instancias de DON representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./D.^a Amparo García Orts y asistido/a por el/la Letrado/a D./D.^a Ferran González Martínez, contra INMOBILIARIA PROMOCIONES., representado/a por el/la Procurador/a D./D.^a y asistido/a por el/la Abogado/a D./D.^a, y contra BANCO DE VALENCIA, S.A., representado/a por el/la Procurador/a D./D.^a y asistido/a por el/la Abogado/a D./D.^a, sobre resolución de contrato y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte demandante se presentó demanda de juicio ordinario declarativo, cuyo conocimiento ha correspondido tras su reparto a este Juzgado, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, que se dictara sentencia conforme al suplico de la demanda; hechos que, en síntesis, se refieren a que los actores suscribieron con la inmobiliaria demandada un contrato de compraventa sobre plano el 10.3.06, sobre la vivienda tipo E, c/ en proyecto, n° 5, y plaza de garaje, entregando a cuenta del precio varias cantidades por un total de 67.406'79 euros; que en el contrato se estipuló que la vivienda se entregará a la compradora antes del 15.1.08, y de superarse la fecha de entrega la compradora podrá optar entre exigir el cumplimiento concediendo una prórroga o por la resolución, y hay un retraso de 16 meses; que notificaron a la vendedora su intención de dar por resuelto el contrato, contestando ésta con argumentos que

no son imputables a los compradores; que volvieron a requerir a la vendedora en el mismo sentido; que las entregas a cuenta se garantizaron mediante aval otorgado por Banco de Valencia, solidario y hasta un máximo de 67.386'79 euros, y aunque requirieron a esta entidad tras el incumplimiento de la vendedora, se ha negado a cumplir; y solicita se dicte sentencia declarando resuelto el contrato de compraventa y condenando a la promotora a pagar la cantidad de 67.406'79 euros más los intereses legales al 6%, conforme a la Ley 57/68, y condenando a Banco de Valencia a pagar la cantidad de 67.386'79 euros más los intereses legales desde la fecha de entrega de cada una de las cantidades, con imposición de costas a los demandados.

SEGUNDO.- Dictado auto admitiendo la demanda, se dio traslado de ella a la parte demandada, para que en el plazo de veinte días compareciere en autos asistida de Abogado y Procurador y contestara aquélla, lo cual verificó dentro de plazo oponiéndose a la demanda en base a los hechos y con los fundamentos que consideró oportunos, suplicando la desestimación de la demanda; y que en síntesis se refieren a que siendo ciertos el contrato de compraventa y las estipulaciones que especifica, objeto de contrato, precio, cantidades satisfechas y fecha de entrega, así como aval otorgado por Banco de Valencia, y ciertas también las comunicaciones entre las partes y la falta de entrega de la vivienda y anejos, esto último se ha debido a causas ajenas a la vendedora; y explica en la contestación, de forma considerablemente extensa, la situación de la vivienda, el retraso en la ejecución de las obras de urbanización del PRI, resaltando que el agente urbanizador ha incumplido ampliamente los plazos regulados en el convenio regulador suscrito por él con el Ayuntamiento de Valencia, habiendo sobrepasado en casi tres años la fecha en que las obras debieron estar terminadas, y al no poder ser recepcionadas por el Ayuntamiento, ha determinado la imposibilidad de que se verifique la entrega de las viviendas por la demandada; se refiere a la injustificada restricción de acceso de la demandada a las obras y a las actuaciones llevadas a cabo por la demandada; considera que no hay responsabilidad por su parte y finaliza refiriéndose a que llegada la fecha de entrega pactada los compradores debieron manifestar su voluntad de resolver y al no hacerlo se entiende que concedían una prórroga.

Por su parte, Banco de Valencia, S.A. contestó a la demanda oponiéndose a la misma y alegando, en primer lugar falta de legitimación pasiva; reconoce ser cierto que expidió los avales, y dice que garantiza sólo la devolución de las cantidades entregadas para caso de incumplimiento que suponga que el vendedor debe devolver esas cantidades; que, por otra parte, nunca se ha opuesto al pago y ha manifestado su voluntad de cumplir una vez

declarada la obligación del promotor lo que supone la previa resolución contractual; y añade que el inmueble del que forma parte la vivienda se ubica, a modo de isla, en el ámbito de la unidad de ejecución correspondiente al plan de reforma interior y la empresa adjudicataria de las obras no finalizó su ejecución en el plazo previsto, por lo que el Ayuntamiento, al no recibir las obras de urbanización ha retrasado la conexión con las infraestructuras del edificio de la promotora, no pudiendo obtener las licencias de primera ocupación, sin las cuales no es posible entregar las viviendas.

TERCERO.- Se convocó a las partes a una audiencia previa con el fin de intentar un acuerdo o transacción, examinar las cuestiones procesales que impidiesen la terminación del proceso mediante sentencia sobre su objeto, fijar ese objeto así como los extremos de hecho o de derecho sobre los que exista controversia y proponer y admitir la prueba. La audiencia se celebró, con asistencia de ambas partes, y en ella propusieron los medios de prueba que estimaron oportunos (únicamente documental), resolviéndose sobre ello admitiendo las pruebas que se consideraron pertinentes y útiles, y de acuerdo con el art. 429.8, LEC, al ser la única prueba que resulte admitida la de documentos, y éstos haberse aportado al proceso sin resultar impugnados, el tribunal acordó que quedaran los autos para dictar sentencia, sin previa celebración del juicio, dentro de los veinte días siguientes a aquel en que termine la audiencia

HECHOS PROBADOS

Dispone el art. 217, LEC, relativo a la carga de la prueba, que “1. Cuando, al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante, el tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimaré las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado o reconvenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones. 2. Corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención. 3. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior. ... 7. Para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes en el litigio”. Sin olvidar que los hechos sobre los que exista plena conformidad de las partes están exentos de prueba (ex – art. 281.3, LEC y STS de 28 de enero

de 2003, Pte: Almagro Nosete), y el tribunal no debe valorar la suficiencia de la prueba sobre hechos reconocidos (STS de 15 de diciembre de 2003, Pte: Gullón Ballesteros).

En el supuesto presente, tras la prueba practicada, apreciada y valorada en su conjunto (posibilidad admitida por la STS de 31 de marzo de 2008, Pte: Corbal Fernández) pero teniendo especialmente en cuenta los hechos admitidos y la documental que se especifica, se estima acreditado lo siguiente:

A): 1) Con fecha 10 de marzo de 2006, don xx suscribieron un contrato de compraventa por el que compraban a Inmobiliaria Promociones. (en adelante, la Inmobiliaria) la vivienda tipo E, puerta 3, de la promoción un edificio sito en calle En, en Valencia, y plaza de garaje, sótano 002, núm. 046, por precio alzado de 309.973'98 euros, más IVA al 7%, siendo la forma de pago la detallada en el contrato, pactándose, en la estipulación primera, que “la parte compradora entregará a la parte compradora la vivienda y anexos objeto del presente contrato antes del día 15 de enero de 2008, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en el expositivo 6º del presente contrato”, y en la condición general quinta que “de superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento, concediendo en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato” (doc. 1 de la demanda: el citado contrato de compraventa suscrito por ambas partes, del que se ha transcrito su estipulación primera y parte de la condición general cuarta, y hecho admitido); y habiendo pagado los compradores un total de 67.406'79 euros, que son todas las que tenían que pagar hasta antes de la entrega de llaves (hecho admitido al contestar la demanda).

2) El día 15 de enero de 2008, Inmobiliaria no había entregado a los compradores la vivienda antes indicada (hecho no discutido).

3) En mayo de 2008, las obras del edificio promovido por la demandada no estaban terminadas (así resulta de la documental de la contestación a la demanda, pues en escritos y actas notariales se hace referencia a que no se les permite terminar las obras; p.ej., doc. 40, en el que se pide al Ayuntamiento de Valencia urbanizar los viales contiguos, permitiendo así “la ejecución de las obras de edificación”, además de apereibir con exigir responsabilidades al Ayuntamiento por daños y perjuicios)

4) Con fecha 25 de junio de 2008, la dirección facultativa de la obra expidió el certificado final de obra (doc. 46 de la contestación a la demanda).

5) La demanda que da origen al presente procedimiento se interpuso con fecha 12 de mayo de 2009 (Diligencia de Decanato), sin que en ese momento se hubiera entregado la vivienda a los compradores (hecho admitido en la contestación a la demanda).

B): 1) La ejecución de las obras correspondientes al edificio en que radica la vivienda objeto del contrato de compraventa, suscrito por las partes, se ha visto retrasada como consecuencia de la actuación de la empresa adjudicataria, Urbanizadora, S.L., de las obras de urbanización en el ámbito de la Unidad de Ejecución correspondiente al Plan de Reforma Interior oooo, en Valencia; y ello debido a que dicho agente urbanizador no finalizó las obras en el plazo previsto, por lo que el Ayuntamiento de Valencia no procedía a la recepción de dichas obras, impidiéndose así la conexión de las infraestructuras del edificio propiedad de Inmobiliaria Promociones. a las redes de servicios y suministros correspondientes. Además, la citada empresa adjudicataria de las obras limitó en diversas ocasiones el acceso de los operarios de la Inmobiliaria demandada al edificio en construcción (así resulta de la documental acompañada con la contestación a la demanda, valorada en su conjunto, además de no ser hechos cuestionados por la parte actora)..

C): 1) La mercantil vendedora cumplió las obligaciones que impone la Ley 57/68, contando a tal fin con un aval solidario emitido por Banco de Valencia, S.A., hasta la cantidad máxima de 67.386'79 euros, por el que el Banco se obliga a devolver las cantidades entregadas por los compradores, así como los intereses legales desde la fecha de entrega de cada una de las cantidades hasta su devolución, en el supuesto de resolución del contrato de compraventa por causa de incumplimiento de la fecha convenida de entrega de la vivienda prevista para el día 15.11.2007 (doc. 6 de la demanda y hecho aceptado).

2) Los compradores, Sres. ooo, notificaron al Banco el incumplimiento de la fecha de entrega de la vivienda, su voluntad de dar por resuelto el contrato de compraventa, que no les habían entregado la vivienda, y le requirieron para que, como avalista, pagara la cantidad de 67.386'79 euros más intereses, y ello mediante acta notarial de requerimiento, de fecha 24 de abril de 2009, autorizada por el Notario de Valencia (doc. 7 de la demanda: copia autorizada de dicha acta).

D): 1) La licencia de primera ocupación de la vivienda objeto del contrato fue concedida por el Ayuntamiento de Valencia con fecha 13 de agosto de 2009 (fotocopia de la citada licencia acompañada por la Inmobiliaria demandada en el acto de la audiencia previa; sin que el hecho fuera cuestionado por la parte actora, que tampoco impugnó la autenticidad del documento).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La parte actora solicita la resolución del contrato de compraventa suscrito con la promotora demandada, de fecha 10 de marzo de 2006, y lo hace alegando que ésta, parte vendedora, ha incumplido sus obligaciones, concretamente la obligación de entregar la vivienda en el plazo pactado, que considera era el 15.1.2008.

La parte demandada se opone a esa pretensión alegando que si bien es cierto que la entrega de la vivienda no se hizo en la fecha convenida, eso no le es imputable porque se ha debido a la actuación de terceros –agente urbanizador y Ayuntamiento- que han impedido la efectiva terminación de las obras en el plazo previsto así como la entrega de la vivienda con la licencia de primera ocupación, y añade porque no ha habido retraso en la entrega pues la parte compradora aceptó tácitamente una prórroga pues llegada la fecha pactada no interesó la resolución del contrato.

Debe señalarse que la actora interpuso la demanda que da inicio al presente procedimiento con fecha 13 de mayo de 2009; y se hace porque, según el art. 410, LEC, “la litispendencia, con todos sus efectos procesales, se produce desde la interposición de la demanda, si después es admitida”, de ahí que el art. 413.1, LEC disponga que “no se tendrán en cuenta en la sentencia las innovaciones que, después de iniciado el juicio, introduzcan las partes o terceros en el estado de las cosas o de las personas que hubiere dado origen a la demanda y, en su caso, a la reconvención, excepto si la innovación privare definitivamente de interés legítimo las pretensiones que se hubieran deducido en la demanda o en la reconvención, por haber sido satisfechas extraprocionalmente o por cualquier otra causa”, excepción por satisfacción extraprocetal que no ha tenido lugar en este litigio. Lo anterior supone, con relación a las pretensiones de la demanda, que el momento que debe analizarse para saber si tuvo lugar o no, por parte de la demandada, un incumplimiento resolutorio es el de interposición de la demanda y no el momento de dictar sentencia. Si no se entendiera así, la demora por la tramitación del procedimiento actuaría en beneficio de quien, en su momento, pudo haber incumplido el contrato.

SEGUNDO: Como dijera la SAP de Barcelona de 26 de mayo de 1993 (ED 93/12441, Pte: Barbancho Tobillas), "**el contrato de compraventa** viene claramente definido por el art. 1.445, CC al entender que hay compraventa cuando: ‘... uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente’. En ese sentido es *communis opinio* en la doctrina admitir que la compraventa es un contrato consensual y

obligacional, en cuanto el consentimiento lo perfecciona y deja establecidas las obligaciones de entregar y pagar el precio. Así, pues, el art. 1.450, CC entiende que: ‘La venta se perfeccionará entre vendedor y comprador, y será obligatorio para ambos, si hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado’. Además, es un contrato bilateral o creador de obligaciones recíprocas, en el sentido de que cada parte es acreedora y deudora de la otra. Y es oneroso porque cada parte realiza una adquisición a cambio de una contraprestación. Siendo conmutativo porque el intercambio de prestaciones está determinado normalmente de manera fija e invariable desde la perfección del contrato. Es traslativo de dominio porque sirve de título de transmisión de la propiedad (ex - arts. 609 y 1095, CC)".

No cabe duda que **la principal obligación del vendedor es entregar la cosa objeto de la compraventa** (la STS de 19 de diciembre de 2007, Pte: O’Callaghan, se refiere a la entrega como obligación esencial del vendedor), y debe examinarse si esa obligación ha sido o no cumplida; aunque también puede haber asumido el vendedor otras obligaciones, ya legales ya contractuales, y es necesario examinar las consecuencias de un posible incumplimiento.

El contrato suscrito por las partes es un contrato de compraventa, regulado específicamente en el art. 1.445, CC, en el que el vendedor -promotor inmobiliario- se obliga a entregar al comprador una vivienda terminada a cambio de un precio cierto, pero el objeto de este contrato de compraventa en el momento de contraerse la obligación es un objeto futuro, pues la vivienda debe aún ser construida, ejecutada y promovida por el propio vendedor. La STS de 26 de mayo de 1994, Pte: Villagómez Rodil, destaca la especial naturaleza objeto de este tipo de contrato -una vivienda- considerando que debe de tratarse de “un espacio construido habitable y seguro, para servir adecuada y dignamente de morada a sus habitantes”, por lo que la obligación de entrega implica que “la cosa que se vende esté perfectamente determinada e integrada con todos sus elementos necesarios para la utilidad y función con que se adquiere y ello, por tanto, estado físico como jurídico ha de ser conforme y coincidente con lo que se tuvo en cuenta al prestar el necesario consentimiento para otorgar el contrato de compra”. También señala la citada Sentencia que “la especialidad de la venta de viviendas de nueva construcción impone la mayor lealtad de los vendedores”.

Según el art. 1.506, CC, “la venta se resuelve por las mismas causas que todas las

obligaciones, y además por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el retracto convencional o por el legal”.

El art. 1.124 del Código Civil, establece que "la facultad de resolver las obligaciones (*rectius*, del contrato) se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de tercero adquirente, con arreglo a los arts. 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria."

Los requisitos para la resolución del contrato bilateral por incumplimiento son los siguientes: a) reciprocidad de las obligaciones; b) inexecución de una o varias de las obligaciones contractuales; c) previo cumplimiento del acreedor que pide la resolución. Ahora bien, el incumplimiento de las obligaciones que puede dar lugar a la resolución del contrato ha de revestir cierta gravedad o importancia, pues la regla o principio fundamental es el principio de conservación de los contratos que, en algunas ocasiones, la jurisprudencia llamó de fidelidad al contrato. Por consiguiente, no todo incumplimiento contractual lleva aparejado la resolución del vínculo contractual. Es reiterada la jurisprudencia en el sentido de que para el ejercicio de la acción otorgada por el art. 1.124, CC no basta cualquier incumplimiento, sino que es necesario que el incumplimiento sea propio y verdadero, que sea grave y esencial, que revista especial importancia y trascendencia para la economía de los interesados o que tenga entidad suficiente para impedir la satisfacción económica de los intereses de las partes, o quiebra de la finalidad económica del contrato (por todas, la STS de 14 de marzo de 2008, Pte: Gullón Ballesteros)

A los requisitos anteriormente mencionados, la jurisprudencia, a partir de los años cuarenta del siglo pasado, añadió otro consistente en la existencia de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento o bien la aparición de un hecho obstativo que definitivamente impida el cumplimiento. Y así, la STS 25 de febrero de 1997, Pte: García Varela, que enumera los presupuestos exigidos para la resolución del contrato bilateral, menciona “una voluntad rebelde y declarada en el acusado de incumplidor o aparición de un hecho que de modo definitivo o irreformable lo impida”; la STS de 13 de mayo de 2004, Pte: Auger Liñán, dice “que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta obstativa de éste que, de modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable la

origine”; y la STS de 28 de septiembre de 2006, Pte: García Varela, resume la cuestión diciendo que “el ejercicio de la facultad resolutoria del artículo 1124 requiere los siguientes presupuestos: 1º, la acusada reciprocidad de las obligaciones en juego, no de obligaciones unilaterales, sino bilaterales; 2º, la exigibilidad de las mismas; 3º, que el reclamante haya incumplido lo que a él le incumbía; 4º, una voluntad rebelde y declarada en el acusado de incumplidor (entre otras, SSTS de 30 de octubre de 1986, 21 de marzo y 18 de noviembre de 1994 y 7 de noviembre de 1995)”.

No obstante lo anterior, y recordando la doctrina que el art. 1.124, CC contempla el incumplimiento pero no su imputabilidad, y que exigir una “voluntad deliberadamente rebelde” supone exigir un comportamiento doloso, actualmente se autoriza la resolución cuando el deudor, de forma continuada y sin razón que lo justifique, deje de cumplir lo pactado, o que vaya claramente contra la finalidad perseguida por el contrato. Como dice la STS de 27 de septiembre de 2007, Pte: O’Callaghan Muñoz: “el presupuesto de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento del contrato –sentido subjetivo- que había exigido la jurisprudencia, se abandonó hace largos años y la doctrina reiterada actualmente sobre el incumplimiento que da lugar a la resolución es la frustración del fin del contrato –sentido objetivo- tal como recuerdan las recientes sentencias de 13 de mayo de 2004 y 5 de abril de 2006, entre otras muchísimas anteriores”. Y también la STS de 18 de marzo de 1991, Pte: Martínez-Calcerrada Gómez; STS de 3 de febrero de 2006, Pte: González Poveda, referida al art. 1.504 y en general al art. 1.124, CC; STS de 11 de octubre de 2006, Pte: García Varela; y la STS de 12 de junio de 2008, Pte: Auger Liñán.

Una síntesis de la **actual doctrina jurisprudencial sobre la resolución por incumplimiento de las obligaciones bilaterales** la ofrece la reciente STS de 4 de junio de 2007, Pte: Montés Penadés:

“De ahí que la jurisprudencia haya venido exigiendo,, por otra parte, que se trate de un incumplimiento de cierta entidad, que se ha caracterizado como "verdadero y propio" (Sentencias 15 de noviembre de 1994, 7 de marzo y 19 de junio de 1995, entre muchas otras), "grave" (Sentencias de 23 de enero y 10 de diciembre de 1996, 30 de abril y 18 de noviembre de 1994, etc.), "esencial" (Sentencias de 26 de septiembre de 1994, 26 de enero de 1996, 6 de octubre de 1997, 11 de abril de 2003, etc.), a cuyo efecto se utilizan tópicos como los que caracterizan el incumplimiento resolutorio acudiendo a que tenga importancia y trascendencia para la economía de los interesados (Sentencias de 25 de noviembre de 1983, 19 de abril de 1989 , etc.) o entidad suficiente para impedir la satisfacción económica de las partes (Sentencias 22 de marzo de 1985, 24 de septiembre de 1986, etc.), o bien genere la frustración del fin del contrato (Sentencias de 23 de febrero de 1995, 10 de mayo de 2000, 25 de febrero, 11 de marzo y 15 de octubre de 2002, entre las más recientes), que a veces se expresa con otras fórmulas, como la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones o la

quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico (Sentencias 19 de noviembre de 1990, 21 de febrero de 1991, 15 de junio y 2 de octubre de 1995). Tales criterios para la determinación de la entidad o esencialidad del incumplimiento han sido resumidos por autorizada doctrina señalando varios parámetros, como la importancia para la economía de los interesados, la entidad del incumplimiento como obstáculo para impedir la satisfacción o para provocar la frustración, que ha de predicarse del fin o fin práctico del contrato, a lo que equivale la llamada "quiebra de la finalidad económica". Pero, en definitiva, ha de tratarse de un incumplimiento esencial, caracterizado por producir una insatisfacción de las expectativas o generar la frustración del fin".

TERCERO: La Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, perseguía “establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto”, y a tal fin establece que quienes promuevan la construcción de viviendas deberían garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro o por aval solidario, y percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una entidad bancaria o caja de ahorros en las que habrán de depositarse en cuenta especial (cfr. art. 1 de la citada Ley), en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad (cfr. art. 2); de forma que “expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado” (cfr. art. 3).

Las obligaciones impuestas al promotor por la citada Ley 57/68 no son un fin en sí mismas, sino que con ellas se trata de cumplir una función de garantía del cumplimiento de la obligación principal del promotor-vendedor, que es, como antes dije, la de entregar la vivienda objeto de la compraventa en los plazos estipulados.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ha incidido en la cuestión ante indicada, intentando reforzar las garantías del comprador y terceros adquirentes de viviendas. Y así, en su art. 19 regula las “garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción”, entre ellas un “seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a

la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio” (cfr. art. 19.1c, LOE), que, de momento y según la DA 2ª, LOE, es el único seguro exigible, de los mencionados en el art. 19, desde la entrada en vigor de esa Ley pues las otras garantías están pendientes de que se establezca su obligatoriedad (cfr. DA 2ª, ordinal 2, LOE).

La misma LOE, en su Disposición Adicional Primera, sobre “percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción”, establece que “la percepción de cantidades anticipadas en la edificación por los promotores o gestores se cubrirá mediante un seguro que indemnice el incumplimiento del contrato en forma análoga a lo dispuesto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas”, añadiendo que dicha Ley, y sus disposiciones complementarias, se aplicarán en el caso de viviendas con varias modificaciones entre las que figura que “la devolución garantizada comprenderá las cantidades entregadas más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución”.

Se subraya lo anterior, que la garantía comprende “las cantidades entregadas más los intereses legales”, porque en el suplico de la demanda la parte actora solicita de la Inmobiliaria los intereses al tipo del 6%, y esto no es aplicable porque, en este particular, lo dispuesto en la Ley 57/68 ha sido modificado por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

CUARTO: En el supuesto enjuiciado, según el contrato celebrado entre las partes, la vivienda debía entregarse por la entidad vendedora a los compradores el 15 de enero de 2008.

No cabe duda que ese día la vivienda no fue entregada a los compradores, hecho éste que es admitido por la propia demandada, pues en esa fecha ni siquiera estaba terminada la obra (el certificado final de obra es de fecha 25 de junio de 2008, según la documentación de la contestación a la demanda de la Inmobiliaria).

Ante este hecho, la demandada alega que los compradores concedieron nuevo plazo a la vendedora. Esto no es así; no hay ningún documento escrito del que resulte la concesión de plazo; no se ha practicado ningún medio de prueba (interrogatorio de parte o testifical) que permita concluir que los compradores, expresamente, concedieron ese plazo; y lo que hicieron los compradores, al remitir directamente o por de su Letrado sendas cartas, es comunicar su voluntad de resolver el contrato ante la falta de entrega.

Además, la Ley 57/68, en su art. 3º, dice que el comprador puede conceder una prórroga, como alternativa a la rescisión del contrato si la entrega de la vivienda no tiene lugar en plazo, pero la concesión de prórroga “se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado”, requisito de forma que no se ha cumplido, además de no probarse que los compradores consintieran en conceder una prórroga.

El que hayan pasado varios meses desde la fecha pactada para la entrega hasta que manifiestan su voluntad de resolver no puede entenderse como concesión tácita de una prórroga, primero, porque ésta debe ser expresa; segundo, porque al pactarse que el comprador, de superarse la fecha prevista, podía optar entre exigir el cumplimiento o la resolución, no se estipulaba ningún plazo para manifestar su elección.

QUINTO: A continuación debemos examinar si el retraso en la terminación de la construcción de las viviendas es o no imputable a la mercantil vendedora, pues ésta alega que se debió a causas ajenas a ella e imputables a terceros, como son el agente urbanizador o el propio Ayuntamiento.

El problema que plantea la demandado es si ese incumplimiento (no entregar la vivienda en la fecha convenida; porque esto es incuestionable) le es imputable o, lo que es lo mismo, si debe o no responder frente a los compradores por ello. El art. 1.101, CC dispone que “quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquellas”. Es posible que la vendedora no actuara dolosamente (los actores ni siquiera lo alegan), pero no cabe duda que, primero, contravino el tenor de la obligación pues ésta, como he dicho, consiste en entregar las fincas a los compradores y no lo ha hecho (no lo había hecho cuando se interpuso la demanda), y tampoco cabe duda que ha actuado de forma negligente (cfr. art. 1.104, CC), lo que supone un incumplimiento culpable por su parte, pues como empresario dedicado al negocio inmobiliario sabe que un actuar diligente le exigía estar en condiciones de otorgar la escritura pública en el momento convenido. Es sabido que uno puede vender lo que todavía no existe (p.ej., la cosecha de naranjas próxima o los pisos que piensa construir y aún no ha construido) o que todavía no es suyo, pero al hacerlo asume la obligación de estar en condiciones de entregarlo tal y como contractualmente se obliga frente a su comprador, y si se retrasa injustificadamente en la entrega surge la responsabilidad del vendedor (cfr. STS de 7 de mayo de 1993, Pte: Fernández-Cid de Temes).

Es verdad que no todo incumplimiento produce obligación de responder pues

existen supuestos en los que la falta de cumplimiento no es imputable al deudor y éste, por tanto, no ha de responder. Se trata de supuestos excepcionales en los que el deudor no es considerado responsable del incumplimiento por haberse producido éste a causa de circunstancias insuperables para él; y en ese sentido el art. 1.105, CC dispone que “nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”, que se refiere a lo que se conoce, tanto por doctrina como por jurisprudencia, como caso fortuito y/o de fuerza mayor, es decir, a hechos o circunstancia absolutamente extraños a la voluntad del deudor y totalmente imprevisibles o inevitables: fenómenos meteorológicos como terremotos o huracanes, guerras, incendios (como dice la antes citada STS de 7 de mayo de 1993, Pte: Fernández-Cid de Temes, en un supuesto en que se condena a indemnizar por retraso en la entrega de una finca: “tampoco puede aplicarse el art. 1.105, pues que para que exista irresponsabilidad se precisa que el suceso que impide o retrasa el cumplimiento sea imprevisible, o insuperable e irresistible.

Pero no es eso lo que ha sucedido en el supuesto enjuiciado: aquí una sociedad mercantil cuyo objeto es la construcción, promoción y venta de inmueble vende en documento privado una vivienda; los problemas que la promotora haya podido tener con el Ayuntamiento o con el agente urbanizador no justifican en absoluto la demora en la entrega de la vivienda frente a los compradores a quienes, que se sepa, no les ha sido minorado el precio pactado pese a una demora tan llamativa como la de casi dos años. Tratándose de obligaciones recíprocas, las promotoras no pueden quedar indemnes para pactar una cosa y después entregarla más tarde de lo convenido. Los compradores cumplieron sus obligaciones (la de pago), y como consumidores no pueden ser quienes sufran las consecuencias de la falta de previsión del promotor; si éste considera que son terceros quienes han provocado que él incumpla, lo que deberá hacer es exigirles la correspondiente responsabilidad, bien a la empresa que actuó como agente urbanizador, bien al Ayuntamiento que toleró un retraso en la finalización de las obras de urbanización (como ya les anunció en alguno de los escritos acompañados con la contestación). Pero lo que resulta manifiestamente injusto es que incumplan los demás y sufra las consecuencias el único que cumplió, que en este caso son los compradores demandantes.

El promotor ha querido celebrar el contrato de compraventa antes de contar con las autorizaciones municipales legalmente exigibles (entre ellas, la licencia de primera ocupación); ello suponía para él asumir unos riesgos, entre ellos que se retrasara la concesión de la licencia o incluso que le fuera denegada. Pero esos riesgos no puede

repercutirlos en los compradores ni le deben servir para dejar de cumplir las obligaciones asumidas en el contrato, entre ellas la fecha de entrega de la vivienda, ni para justificar los retrasos; son riesgos que, debe asumir el propio vendedor, y eran previsibles cuando se firmó el contrato. No entenderlo así supondría dejar vacío de contenido el pacto sobre entrega de la vivienda en una fecha determinada; el promotor ha conseguido vincular a unos compradores que confían en que se terminara la obra en la fecha pactada (y ha conseguido también financiación, pues los compradores cumplen sus obligaciones de pago), pero si el Ayuntamiento no le da la licencia de obras o se retrasa en la concesión, ninguna responsabilidad quiere asumir frente a los compradores.

SEXTO: También alega la parte vendedora que la obra ya está terminada, pues el certificado final de obra fue extendido por la dirección facultativa con fecha 25 de junio de 2008. Esto nos lleva a examinar si, de admitirse que la vivienda estaba terminada en esa fecha, cuando se interpone la demanda el 13 de mayo de 2008, la vivienda ya estaba en condiciones de ser entregada; y también si lo que ha habido es un simple retraso y no un incumplimiento esencial que justifique la resolución contractual.

Pues bien, el 25 de junio de 2008, el vendedor no podía entregar la cosa vendida a los compradores. Si el objeto de la compraventa es una vivienda, ésta debe entregarse en condiciones de ser habitada, lo que exige la concesión de las licencias o autorizaciones administrativas pertinentes, y de esto son conscientes las partes cuando pactan la fecha para la entrega de la cosa vendida, especialmente la promotora dado su objeto social. Por tanto, cuando se conviene una determinada fecha para entregar la vivienda constituye valor entendido, aunque el contrato no lo especifique, que ese día se entregara la vivienda en condiciones de ser inmediatamente ocupada por contar con los permisos administrativos correspondientes, pues los contratos “obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley” (cfr. art. 1.258, CC). **Además, el vendedor de una vivienda en construcción tiene también la obligación de entregar al comprador la licencia de primera ocupación (ex – art. 1.097, CC: “la obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados), como confirma la STS de 19 de abril de 2007, Pte: Seijas Quintana, precisando que “es evidente que entre la documentación que debe entregarse está la licencia de primera ocupación o de primera utilización a través de la cual se acredita las condiciones de habitabilidad de la vivienda, su adecuación a la licencia inicial de obras y al proyecto y a sus condiciones de seguridad,**

habitabilidad o salubridad para el uso a que se le destina". De ahí que la no concesión de la licencia de primera ocupación (cédula de habitabilidad) no pueda considerarse una "circunstancia ajena no imputable al vendedor"; máxime cuando éste sabe que desde el certificado final de las obras emitido por los técnicos correspondientes hasta que se concede la licencia de primera ocupación necesariamente transcurre algún tiempo, por breve que sea, pero ese tiempo debió ser tenido en cuenta al pactar la fecha de entrega del objeto del contrato. En apoyo de lo anterior se cita la STS de 31 de octubre de 2002, Pte: Villagómez Rodil, diciendo que "la vivienda fue vendida sin estar legalizada debidamente, con lo cual vino a incurrir el vendedor que recurre en grave incumplimiento, pues no basta con la entrega material que tuvo lugar, sino que es preciso, al tratarse de vivienda, que la misma esté provista de las autorizaciones administrativas que la legislación exige y deben de aportar los vendedores, sobre todo cuando se trata de nuevas construcciones, para evitar la inseguridad de sus adquirentes ante una posible actuación administrativa sancionadora a fin de restablecer la legalidad infringida, con la posibilidad incluso de demolición, es decir privación del bien, lo que representa intensa frustración del contrato", lo que supone que si no podía entregar la promotora la vivienda con la licencia de primera ocupación no estaba cumpliendo el contrato". Y en sentido similar, la STS de 26 de mayo de 1994, Pte: Villagómez Rodil, antes citada, en un supuesto en que los integrantes de la Comunidad, si bien ocuparon las viviendas, sin embargo no fue concedida licencia de ocupación, en razón a algunas deficiencias, consideró procedente la denuncia de incumplimiento contractual.

Por tanto, en este caso, el que los técnicos hubieran expedido el certificado final de obra antes de interponer la demanda, no puede considerarse como cumplimiento de la vendedora de su obligación de entrega de la vivienda, pues en ese momento no era posible formalizar la escritura de compraventa al no contar con la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

SÉPTIMO: Finalmente debemos **examinar si estamos ante un supuesto de mero retraso en el cumplimiento o ante un incumplimiento grave o esencial que justifique la petición de resolución del contrato**. Partiendo de que, según el contrato, la entrega de la vivienda debía hacerse el 15.1.08, que cuando se interpone la demanda la vivienda, aunque tuviera certificado final de obra, no contaba con licencia de primera ocupación, pues ésta se concedió por el Ayuntamiento con fecha 13.8.2009, después de que los demandados hubieran contestado a la demanda.

Para la doctrina, el mero retraso en el pago –forma de cumplimiento- no es, en algunos casos, equivalente al incumplimiento, porque dicho retraso no siempre implica que se haya frustrado el fin práctico perseguido en el negocio, ni permite atribuir a la parte adversa un interés, jurídicamente protegible en que se decrete la resolución (por todos, Castán, Derecho Civil Español Común y Foral, tº 3º, pág. 114, ed. 1974; se cita expresamente porque la jurisprudencia recoge sin nombrarlo el parecer de este autor). Y la STS de 4 de junio de 2007, Pte: Montés Penadés, sobre este particular expone: “Es cierto que en nuestro Derecho no hay norma que imponga, ni hasta ahora una doctrina jurisprudencial que establezca, la necesidad de constituir en mora al deudor para resolver, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho francés, de acuerdo con el artículo 1146 Code Civil, y en consecuencia no puede objetarse el ejercicio de la acción de resolución por esta razón. Pero no es menos cierto que el mero retraso no es suficiente para la resolución, salvo en supuestos de especial relevancia del tiempo o del cumplimiento tempestivo de la prestación (término esencial, supuestos del art. 1100, II 2º), como ya observaba la jurisprudencia de mitad del siglo pasado, cuando señalaba (Sentencias de 5 de enero de 1935, 28 de enero de 1944, 12 de abril de 1945 , etc.), como ha puesto de relieve la doctrina, que el mero retraso "no siempre implica que se haya frustrado el fin práctico perseguido por el negocio, ni permite atribuir a la parte adversa un interés, jurídicamente protegible, en que se decrete la resolución". Esta posición se ha mantenido posteriormente, en Sentencias como las de 5 de julio de 1971, 9 de junio de 1986, 18 de mayo de 1988, 22 de mayo de 1991, 18 de noviembre de 1993 y se sostiene aún (Sentencia de 20 de septiembre de 2000 , etc.). La situación de retraso en el cumplimiento puede dar lugar a la constitución en mora, cuando se dan los presupuestos que entre otros señala el artículo 1.100, CC, con las consecuencias que indican preceptos como los artículos 1101, 1096, 1182, etc., del Código civil, pero no necesariamente a la resolución, cuyo carácter de remedio excepcional, frente al principio de conservación del negocio, ha sido puesto de relieve por Sentencias como las de 8 de julio de 1954, 25 de noviembre de 1983, 22 de marzo de 1993 o 18 de noviembre de 1994. De ahí que la jurisprudencia haya venido exigiendo, además haya cumplido quien promueve la resolución, las obligaciones que le correspondieran de una parte, que se aprecie en el acreedor que insta la resolución un "interés jurídicamente atendible", tópico mediante el cual se expresa la posibilidad de apreciar el carácter abusivo o contrario de buena fe, o incluso doloso, que puede tener la resolución cuando se basa en un incumplimiento más aparente que real, pues no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales, o encubre la posibilidad de conseguir un nuevo negocio que determinaría un nuevo beneficio”.

Para apreciar si en este litigio hay un “interés jurídicamente protegible” en los compradores que permita apreciar la existencia de un incumplimiento resolutorio en la sociedad vendedora, conviene poner en relación el pacto existente sobre la fecha en que debía entregarse la vivienda otorgando la escritura pública de compraventa a favor de los actores, con otro pacto del contrato, la condición general quinta, en su último párrafo, por la que “de superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento, concediendo en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato”.

Este último pacto supone la inclusión en el contrato de una condición resolutoria expresa para el caso de un concreto incumplimiento de la parte vendedora, como es que no se entregara la vivienda en la fecha prevista. Con ello, fueron las propias partes quienes dieron a ese incumplimiento el carácter de esencial y grave, de incumplimiento que, por sí solo, justificaba que la parte compradora pudiera, sin más, optar por la resolución del contrato.

Pero hay otra razón que permite atribuir al retraso, en este caso, el carácter de incumplimiento resolutorio, y es la duración del retraso. La idea de retraso, en la medida que supone dilatar, diferir o aplazar la ejecución de una cosa, va unida al tiempo, y para valorar si estamos ante un mero retraso o ante un incumplimiento grave es necesario examinar las concretas circunstancias del caso. En el enjuiciado, se trata de un contrato por el que las partes convenían que en el plazo de casi dos años, de veintidós meses, la vivienda se entregaría; y el tiempo que ha durado el retraso ha sido de diecinueve meses (desde la fecha prevista hasta que se obtuvo la licencia de primera ocupación); y por ello puede concluirse que tardar en entregar casi el doble de lo previsto puede considerarse un incumplimiento grave.

No se desconoce la doctrina expuesta en la STS de 17 de Diciembre de 2008, Pte: Roca Trías (citada por la demandada), en un supuesto en que, pactado un plazo para la entrega de las viviendas no superior a dos años y en que la obra concluyó seis meses después de presentada la demanda, con más de un año de retraso e incluso después de interpuesta la demanda, declarando la Sentencia que hubo retraso pero no incumplimiento esencial; y ello porque, en ese supuesto, el acreedor optó por el cumplimiento mientras que en el supuesto aquí enjuiciado los compradores optan por la resolución; en el supuesto de la sentencia citada el plazo no podía considerarse esencial, mientras que aquí el pacto resolutorio expreso en caso de retraso en la entrega permite considerar el plazo como esencial. Y tampoco la STS de 12 de marzo de 2009, Pte: Salas Carceller, en un supuesto en que la promotora-vendedora no había obtenido en la fecha prevista en el contrato la licencia de primera ocupación, porque en ese

caso, aunque no se contara con la licencia de primera ocupación de la vivienda, era factible su uso por los compradores, mientras que aquí los compradores no hubieran podido utilizar la vivienda.

Y finalmente, se insiste en que el momento que debe ser valorado, para saber si hay un retraso o un incumplimiento esencial y grave, es el momento en que se produce la litispendencia, es decir, cuando se interpone la demanda; y en ese momento, la vivienda carecía de licencia de primera ocupación. En este sentido, se cita la STS de 16 de mayo de 2008, Pte: Corbal Fernández, en un proceso cuyo objeto versaba sobre el deber de información bancario a un cliente en relación con el estado de los préstamos concertados, y si se cumplió la obligación satisfactoriamente para el titular del derecho con la documentación aportada por el Banco con el escrito de contestación a la demanda, sin necesidad de aportar ninguna documentación más, concluyó que aunque toda la información se hubiera dado al contestar a la demanda la sentencia no podía ser absolutoria, pues así se “vulnera el principio de la "perpetuatio actionis" (recogido en profusa jurisprudencia y actualmente en los arts. 412.1 y 413.1 de la LEC 2000), con arreglo al que los pleitos deben resolverse conforme al estado de cosas existente al tiempo de producirse la litispendencia”.

Ante ello podemos concluir que, en este supuesto, ha tenido lugar un incumplimiento esencial por parte de la demandada de su obligación de entrega de la vivienda objeto del contrato que justifica la resolución del contrato de compraventa; y que aun considerando que fuera un mero retraso en el cumplimiento (que no se considera), la petición de los compradores sería un interés jurídicamente atendible, desde el momento en que pactaron expresamente la posibilidad de resolver el contrato de incumplir el vendedor la fecha de entrega, que justifica la resolución contractual.

En consecuencia, procede estimar la demanda y declarar resuelto el contrato de compraventa de fecha 10 de marzo de 2006, suscrito por las partes.

OCTAVO: A continuación debemos examinar los **efectos de la resolución contractual**. Como dice la STS de 15 de julio de 2003, Pte: Corbal Fernández, “los efectos de la resolución contractual se producen, por lo general, con carácter *ex tunc*, lo que supone volver al estado jurídico preexistente como si el negocio no se hubiera concluido. Ello lleva consigo la obligación de restituir cada parte lo que hubiese recibido de la otra por razón del vínculo obligacional. Así se viene manifestando la doctrina jurisprudencial de la que son ejemplo, entre otras, las SS 29 Abr. y 10 Jul. 1998 y 24 Jul. y 23 Dic. 1999. Lo anterior supone

que la resolución de la compraventa conlleva como efecto la devolución de la cosa vendida al vendedor, pudiendo en cuanto al precio adoptarse, ..., una solución diferente respecto de la restitución de la parte de precio abonado en adecuada aplicación de la liquidación del estado posesorio”.

En el supuesto presente, como quiera que los compradores no llegaron a disponer de la vivienda, a la resolución contractual debe aplicarse la regla general en cuanto a sus efectos, y por ello, la sociedad vendedora deberá devolver a los compradores la cantidad de 67.406'79 euros, más el interés legal desde el momento de interposición de la demanda (ya se explicó por qué no procede el interés al tipo del 6%).

NOVENO: De forma acumulada, a la pretensión resolutoria añaden los actores la pretensión de que se condene también a la entidad que avaló la obligación de la vendedora de devolver las cantidades entregadas en caso de resolución.

Es un hecho aceptado que Banco de Valencia se obligó a devolver las cantidades entregadas por los compradores, así como los intereses legales desde la fecha de entrega de cada una de las cantidades hasta su devolución, en el supuesto de resolución del contrato de compraventa por causa de incumplimiento de la fecha convenida de entrega de la vivienda prevista para el día 15.11.2007; y como quiera que se ha cumplido el supuesto de hecho para poder pedir la devolución de las cantidades y poder ejecutar el aval, procede condenar a esta demandada a abonar a los demandantes, de forma solidaria con la Inmobiliaria, la cantidad de 67.386'79 euros, que es el límite máximo avalado.

El argumento ofrecido por el Banco para oponerse a la demanda no puede aceptarse; en primer lugar, porque se ha dado el supuesto de hecho previsto, que es la resolución del contrato de compraventa por causa de incumplimiento de la fecha convenida de entrega de la vivienda prevista para el día 15.11.07; en segundo lugar, esta sentencia no es constitutiva sino que se limita a declarar la resolución del contrato ya manifestada por una de las partes ante el incumplimiento de la otra, es decir, la resolución judicial no produce la resolución contractual, sino que proclama simplemente la procedencia de la ya hecha (cfr. STS de 19 de abril de 2002, Pte: Corbal Fernández), circunstancia que le era conocida al Banco tras el requerimiento notarial que se le practicó.

En consecuencia, procede estimar también esta pretensión y condenar al Banco de Valencia al pago de la cantidad de 67.386'79 euros, más los intereses legales desde la fecha de entrega de cada una de las cantidades hasta su devolución.

Se aclara que los actores, hasta la cantidad de 67.386'79 euros, pueden

reclamarlos solidariamente a los dos demandados condenados, y de la diferencia hasta 67.406'79 euros sólo responde la Inmobiliaria.

DÉCIMO: En cuanto a las costas causadas, por aplicación del art. 394.1, LEC. deben ser impuestas a la parte demandada, al haber sido rechazadas todas sus pretensiones.

Al tratarse de una obligación líquida, y por haberlo solicitado la parte actora, no existiendo pacto entre las partes, procede imponer a la parte demandada el pago de los intereses legales desde la fecha de la demanda hasta la de la presente resolución, conforme establece el art. 1.108 del Código Civil.

De acuerdo con el art. 576, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO:

Que estimando la presente demanda formulada DON ooooo, representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./D.^a Amparo García Orts, contra INMOBILIARIA PROMOCIONES L., representado/a por el/la Procurador/a D./D.^a, y contra BANCO DE VALENCIA, S.A., representado/a por el/la Procurador/a D./D., debo:

1) declarar y declaro la resolución del contrato privado de compraventa de fecha 10 de marzo de 2006, formalizado por Inmobiliaria., como vendedor, y Rooooo, como compradores (doc. 2 de la demanda).

2) condenar y condeno a dicha demandada, Inmobiliaria a que abone a los actores la cantidad de sesenta y siete mil cuatrocientos seis euros y setenta y nueve céntimos (67.406'79 €), y al pago de los intereses legales correspondientes de dicha cantidad en la forma indicada en el fundamento jurídico décimo.

2) condenar y condeno a la demandada Banco de Valencia, S.A. a que abone a los actores la cantidad de 67.386'79, solidariamente con la otra demandada, y al pago de los intereses legales correspondientes de dicha cantidad en la forma indicada en el fundamento jurídico décimo.

3) con expresa imposición de las costas causadas a las sociedades demandadas....