

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: actos propios, interpretación de los contratos.

ENUNCIADO

Por don Juan P. P. se presentó demanda instando la resolución del contrato de compraventa de vivienda, celebrado en fecha 17 de noviembre de 2006, y que tenía por objeto la vivienda sita en Xx Zzzz, C/ Vvvv 1, con acceso por la C/ Yyyy, en el edificio «LII Bbbb», portal 2, vivienda 1.^a, letra 1, trastero n.º 6.

Basa su pretensión la demandante en que en fecha 10 de noviembre de 2006 celebró con la entidad demandada un contrato de arras para la compra de la vivienda ya mencionada y, en su virtud, los actores pagaron a la demandada 3.005 euros, cosa que resulta acreditada pues así lo reconoce la demandada en los documentos 2 y 3 de la demanda, consistiendo en contrato de arras y contrato de compraventa.

En fecha 17 de noviembre ambas partes formalizaron el contrato de compraventa, entregando la actora a la demandada una cantidad de 15.717,83 euros, que también es reconocido por la demandada en idénticos documentos. La cantidad restante, 86.328,59 euros, según dicho contrato sería abonada en el momento del otorgamiento de la escritura pública, pudiendo los compradores subrogarse en el préstamo hipotecario concedido a la construcción, coincidiendo ese momento del pago de la cantidad restante con la entrega de llaves, constando textualmente en dicha estipulación que «la fecha prevista para la terminación de la obra y entrega de la certificación de fin de obra tendrá lugar a los 24 meses del comienzo de las obras, que aproximadamente será en junio de 2007. La entrega de lla-

ves se efectuará en el momento que se concedan por el Ayuntamiento de Xx Zzzz las licencias y permisos necesarios para que las viviendas puedan ser habitadas, en este sentido la empresa «DEMANDADA, SL» no podrá demorarse en la solicitud y gestión de los citados trámites».

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Causa de resolución del contrato.
2. Actos propios.

SOLUCIÓN

1. Justifica la actora que la demandada no entregó la vivienda en junio de 2007, de forma que incumplió la obligación de entrega en el plazo fijado y además tampoco entregó a la actora el aval que garantizara las cantidades entregadas a cuenta, razón por la que en septiembre de 2007 acudieron los demandantes a las oficinas manifestando verbalmente que *no querían seguir adelante* con la venta de la vivienda.

No obstante, dicha reclamación verbal no se halla acreditada, pues aunque la parte demandante sostiene en la demanda la existencia de la misma de la prueba testifical acordada, la testigo, empleada de la demandada, declaró que «no acudieron los demandantes a las oficinas a reclamar la resolución del contrato», y verdaderamente no está probada dicha solicitud verbal de resolución contractual, pues la actora no se preocupó de documentar tal solicitud verbal, si es que es cierto que en ese momento los demandantes manifestaron querer resolver el contrato.

De hecho, entre septiembre de 2007 y abril de 2008, no se produjo actividad alguna constatada por ninguna de las partes. En cuanto al aval, consta como documento 2 de la contestación del mismo, firmado por la aseguradora y la promotora demandada, y su fecha es de 12 de diciembre de 2006, y si bien no consta la firma del asegurado, de la lectura del aval no se deduce que el mismo haya de ser firmado por el asegurado, solamente es un ejemplar para el mismo, pero los firmantes han de ser el tomador del seguro y la aseguradora, y ambos firmaron. Otra cosa es que el aval no se haya entregado a los demandantes, pero tampoco resulta acreditado si la promotora no les quiso entregar el aval o si no se lo entregó porque no acudieron a las oficinas.

Alega igualmente la parte actora que la demandada les llamó el 19 de marzo de 2008 para que acudieran a la vivienda para efectuar una visita a efectos de poner de manifiesto defectos que necesitaran algún repaso. Dicha visita se produce el 30 de abril de 2008 y en ella los demandantes pusieron de manifiesto los defectos que habían observado.

2. La entidad bancaria «BHE» certificó que en fecha 28 de marzo de 2008 fue tramitada solicitud de operación de crédito hipotecario a los compradores por 95.000 euros al plazo de 40 años, y

que con base en la cantidad y plazo de amortización solicitado, una vez hecho el estudio correspondiente, la petición había sido denegada en fecha 6 de mayo de 2008.

Y este dato resulta esencial, pues si bien es cierto que en el contrato consta que la entrega de la vivienda se haría en aproximadamente dos años desde el principio de las obras en junio de 2005, o sea en junio de 2007, y que la entrega no se había producido, no está probado que manifestaran los actores en septiembre de 2007, su voluntad de resolver el contrato de compraventa, pues no consta acreditado ningún requerimiento en dicho sentido.

Por otra parte *entre septiembre de 2007 y marzo de 2008* los actores no mostraron voluntad alguna de resolver el contrato y admiten que el día 19 de marzo de 2008 les llamaron de la promotora para ir a revisar la vivienda a efectos de solicitar reparaciones, y es en ese momento cuando los actores solicitan el crédito hipotecario al «BHE», a través de la modalidad de subrogación en el préstamo hipotecario concedido a la promotora, en concreto el día 28 de marzo de 2008. Posteriormente, el 30 de abril acuden a la vivienda a poner de manifiesto los defectos a reparar y el 6 de mayo de 2008 el banco les deniega la subrogación solicitada y es el 24 de junio de 2008 cuando remiten a la promotora un burofax requiriéndola la devolución del importe entregado para la compra de la vivienda y la resolución del contrato en un plazo de cinco días hábiles. Es en este momento y no antes cuando la actora manifiesta su intención de resolver el contrato, o por lo menos es la primera vez que esta voluntad resulta acreditada.

Es cierto, por otra parte, que la obra estaba finalizada en fecha 27 de diciembre de 2007, y el acta de recepción de la obra data de 2 de enero de 2008, pero el certificado final de obra que data de 9 de junio de 2008 fue visado el 26 de junio de 2008, solicitando la promotora la licencia de primera ocupación en fecha 17 de julio de 2008, siendo concedida el 26 de agosto de 2008. Es decir, habiendo terminado la obra el 27 de diciembre de 2007, los trámites para conseguir la licencia de primera ocupación no se iniciaron hasta más de medio año después, pero lo cierto es que los retrasos fueron aceptados desde el principio por los demandantes, pues en el contrato consta que la entrega se haría aproximadamente en junio de 2007 y no es hasta 24 de junio de 2008, casi un año después, cuando los demandantes instan la resolución del contrato y devolución de las cantidades entregadas, pero evidentemente tampoco lo hacen porque quieran resolver el contrato por los retrasos continuos, que los hubo, sino que esa resolución la instan cuando se les deniega el préstamo hipotecario y no antes, porque antes realizaron dos actos que claramente demuestra su voluntad de seguir adelante con la compra de la vivienda, que son la visita a la vivienda para revisar los posibles defectos de la misma y la solicitud del préstamo hipotecario.

Es en el momento de serles denegada la hipoteca cuando los actores manifiestan su voluntad de resolver el contrato, pero es cierto que los retrasos anteriormente producidos habían sido aceptados por los demandantes, y además habían realizado actos tendentes a la entrega del objeto del contrato y no a la resolución del mismo.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.089, 1.091 y 1.124.