

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LIRIA.

D. XXXX, Procurador de los Tribunales, con número de colegiado XX, en nombre y representación de D<sup>a</sup> XXXX con DNI XXXX, con domicilio en XXXX, representación que se conferirá Apud Acta en la Secretaría del Juzgado que por turno de reparto corresponda, ante el mismo comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito formulo demanda de **JUICIO ORDINARIO DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, CON INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA**, contra la entidad mercantil XXXX con C.I.F. n<sup>o</sup> XXXX y domicilio en XXXX, Y todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

### HECHOS

**PRIMERO.-** Con fecha XX de XXXX de 2006 se firmó por D<sup>a</sup> XXXX, como compradora y por D. XXXX, en nombre de XXXX, como parte vendedora, contrato de compraventa cuyo objeto es el siguiente:

- La plaza de garaje asignada con el n<sup>o</sup> XX descrita en el Expositivo I sujeta a la Promoción "XXXX", tal y como queda reflejado en el contrato de compraventa de dicha plaza de garaje firmado por ambas partes.

Acompaño como **documento N<sup>o</sup> UNO** copia del contrato privado celebrado con la mencionada Mercantil, acompaño también como **documento N<sup>o</sup> DOS** copia del plano consistente en la plaza de garaje n<sup>o</sup> XX.

**SEGUNDO.-** El garaje con sus elementos comunes y anexos están en construcción, estando pendiente de otorgamiento de escritura pública de declaración de obra nueva y de división de la propiedad horizontal, en el Expositivo III del contrato de compraventa indica que las obras de esta promoción y particularmente la relativa a la plaza de garaje objeto de controversia se estaban ejecutando indicando expresamente:

*"...y particularmente la relativa a la plaza de garaje objeto del presente contrato se están ejecutando conforme al proyecto realizado por el Arquitecto D<sup>a</sup> XXXX, n<sup>o</sup> colegiada XXXX, domiciliada en XXXX, habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles".*

**TERCERO.-** En la estipulación tercera se indica que la compraventa tiene un precio total de VEINTE MIL EUROS (20.000 €), más el IVA correspondiente, que era TRES MIL DOSCIENTOS EUROS (3.200 €), ascendiendo el total a VEINTITRES MIL DOSCIENTOS EUROS (23.200 €)

Aunque en el contrato figurara este importe sin embargo el precio real acordado fue otro, de TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS EUROS (33.200 €) con IVA incluido de los cuales la parte compradora entregó en el momento de firmar el contrato, a cuenta del precio total, en mano y en metálico la cantidad de DIEZ MIL EUROS (10.000 €), al decirnos la mercantil que para poder firmarlo era condición indispensable para la entrega de esta cantidad, que no se efectuara entrega de justificante alguno porque era la *“práctica habitual”*. Junto con la advertencia de que si no se realizaba de ésta manera, el representante de XXXX no firmaba el contrato.

Esta parte aporta como **documento Nº TRES** justificante bancario de fecha XXXX donde consta el reintegro de 10.000 €, que casualmente se corresponde a la misma cantidad entregada el mismo día de la firma del documento privado, de la que esta parte no recibió por parte de la empresa documento acreditativo de entrega alguno.

**CUARTO.-** En fecha XXXX, la parte demandante ingresó la cantidad de CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS (5.800 €) en número de cuenta correspondiente a la empresa XXXX SL (se aporta como **documento Nº CUATRO** justificante bancario de fecha XXXX).

Posteriormente en sucesivas entregas esta parte ha ido ingresando hasta 19 mensualidades de SETECIENTOS TREINTA Y DOS CON SESENTA Y TRES EUROS (732,63 €) que ascienden a un total de TRECE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE CON NOVENTA Y SIETE EUROS(13.919,97 €) .

Aporto como ***documentos números: CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE, CATORCE, QUINCE, DIECISEIS, DICISIETE, DIECIOCHO, DIECINUEVE, VEINTE, VEINTIUNO, VEINTIDOS, Y VEINTITRES,*** los justificantes bancarios mensuales, correspondientes a las 19 mensualidades posteriores a la firma del contrato

En total se han entregado la suma de VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE CON NOVENTA Y SIETE EUROS. (29.719.97 €).

**CUARTO.-** En la estipulación segunda del contrato se fijó como plazo de entrega a la parte compradora de la plaza de garaje durante el primer semestre del 2008, (de enero a junio de 2008), (apartado 2.1), estableciendo en el punto 2.3 que:

*“transcurrido el plazo indicado en el apartado 2.1 sin que se hubiese verificado la entrega por causas imputables a la parte vendedora, la parte compradora queda facultada para resolver de pleno derecho la presente compraventa, exigiendo que se reintegre el total montante de las cantidades entregadas a cuenta del precio más el IVA correspondiente a dichas sumas...”*

A fecha de hoy no ha sido puesta a disposición de la compradora la plaza de garaje, con lo que como es lógico han transcurrido más de 12 meses de demora en la entrega, por lo que esta parte ejerce su facultad de resolver dicho contrato con devolución de las cantidades entregadas que ascienden a 29.719.97 €, tal y como se reconoce en el punto 2.3 del documento privado y el art. 1124 Código Civil, ya que tan dilatado incumplimiento en el tiempo de la obligación del vendedor, cual es la entrega

de la cosa, se califica como un incumplimiento lo suficientemente grave como para dar lugar a la resolución del contrato, tal y como pide esta parte.

#### **Artículo 1124.**

*“La facultad de resolver las obligaciones 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”*

**QUINTO- La entidad demandada ha venido incumpliendo sistemáticamente todas las estipulaciones del contrato de compraventa.**

- En el documento privado, en el que se adquiría la plaza de garaje, en la estipulación segunda, y en el que se adquiría la plaza de garaje nº 29, se pactó que **la vendedora se obligaba a entregar los inmuebles durante el primer semestre de 2008. (de enero a junio de 2008)**

**DICHA FECHA DE ENTREGA SE ERIGÍA EN UN ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO, NO SE HACÍA DEPENDER DE NINGÚN FACTOR**, sin embargo el tiempo pasaba y había un retraso injustificado y prolongado en la construcción de los inmuebles, con la consiguiente demora en su entrega a mi mandante, con los perjuicios que ello le suponía a mi representada. Habiendo transcurrido el plazo estipulado y no viendo mi representada que no se le había notificado el ir al Notario para hacer la Escritura Pública de compraventa y con ella entregarle la propiedad y posesión del inmueble, por lo que mi representada, les comunicó verbalmente y telefónicamente, con posterioridad a la fecha de junio de 2008, su intención de resolver el contrato ante los incumplimientos y falsedades que estaban cometiendo.

Como consecuencia de lo anterior, doña XXXX el XXXX decidió reiterarle a la demandada sus incumplimientos y la resolución de los contratos y solicitando la entrega de las cantidades entregadas a cuenta, enviando para ello un burofax.

Se adjunta como **documento número VEINTICUATRO** el burofax enviado a la mercantil XXXX

En dicho burofax, la parte demandante requería a la citada Mercantil al objeto de dar por concluido el mencionado contrato, requiriéndole para que diera por concluido el mencionado contrato de compraventa al objeto de hacer efectiva el punto 8.3.b) de dicho contrato:

*“b) Si fuese la Sociedad Vendedora quien incumpliere, deberá reintegrar a la parte compradora la totalidad de las sumas recibidas a cuenta del precio, que le hubiese pagado hasta entonces....*

Burofax que fue ignorado por la demandada

**SEXTO.-** La demandante se había puesto en contacto con la mercantil demanda en numerosas ocasiones, asegurándole ésta que no tenía porqué preocuparse a pesar de las paradas en la ejecución de la obra, y que en breve comenzarían de nuevo, en un principio se les dio por esta parte un “*margen razonable*”. Además de que siempre era el administrativo de la oficina de la empresa quien daba las explicaciones, no habiendo ninguna persona responsable en ningún momento, a pesar de las insistencias y las peticiones de explicaciones por mi parte.

La empresa constructora nunca se puso en contacto con la demandante para informar ni notificar nada en relación a las demoras en la ejecución de la obra, ni por carta ni por teléfono, manteniendo una política de ocultismo y de falta de información en relación al estado de las obras y si esta parte conoce alguna “explicación” es porque es debido a las continuas insistencias.

Sin embargo y dado que la primera comunicación telefónica fue en fecha de octubre 2007, y a la vista que no había movimiento de comienzo de obras, esta parte volvió a llamar sucesivas veces. Llamadas que se reiteraron posteriormente a la finalización del plazo pactado de entrega y siendo la última de fecha 12 de mayo de 2009 (en este momento habían transcurrido más de 11 meses de demora en la entrega), y sin darle ninguna solución satisfactoria a mi mandante hasta la fecha. Como consecuencia de todo lo anterior, se le requirió a la entidad demandada mediante burofax en la fecha indicada para resolver el contrato por incumplimiento contractual por la parte vendedora, con la consiguiente devolución de las cantidades entregadas hasta la fecha.

Acompaño como **documento número VEINTICINCO, VEINTISEIS Y VEINTISIETE** facturas telefónicas de las llamadas realizadas con posterioridad a la promotora, la primera de fecha 12 de mayo de 2009 y otras dos de fecha 20 de julio y 22 de septiembre respectivamente.

**POR LO TANTO, LA DEMORA EN LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES A MI MANDANTE, COMPRADORA, CONSTITUYE, POR NATURALEZA Y POR PACTO, EN UN INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN ESENCIAL POR PARTE DEL VENDEDOR. LA PARTE VENDEDORA NO ES ÁRBITRO DE CUMPLIR UN CONTRATO CUANDO LE CONVENGA O INTERESE O PUEDA, PUES ELLO LO IMPIDE EL ART. 1256 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES.**

**SÉPTIMO.-** Esta parte insta la presente demanda solicitando en virtud del art. 1124 del Código Civil la resolución del contrato de compraventa de fecha 30 de octubre 2006 debido a todos los incumplimientos de la parte vendedora aquí expuestos. Asimismo junto con la citada pretensión de resolución contractual se solicita la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por D<sup>a</sup> XXXX a la entidad mercantil XXXX SL. y que ascienden a **29.719.97 €** más el 15% anual desde la formalización del contrato de compraventa.

En este sentido hemos de mencionar las siguientes sentencias:

- **Sentencia nº 1039/1998 del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de fecha 14 de noviembre de 1998 (Ref. EDJ 1998/33114):** “...Así las cosas, el incumplimiento de la recurrida es patente y notorio, al año y medio de firmarse el contrato no había cumplido con su obligación de entrega y de escrituración prevista en el contrato para el año 1.990. Ni siquiera cumplió su promesa unilateral de hacerlo en diciembre de 1.991.

*La conducta del comprador no tiene en modo alguno por qué ser la de aquietamiento a esa situación, pues ya ha esperado seis meses a que el vendedor cumpla, y ningún pacto contractual ni conducta propia le obligaba a un aplazamiento (que, por otra parte, ni siquiera el vendedor cumplió).*

*....estimar la demanda de resolución del contrato de compraventa litigioso, declarando resuelto, e imponiendo a la sociedad vendedora demandada la obligación de restituir la parte de precio satisfecha por la compradora (art. 1.123 C.c.)”.*

- **Sentencia nº 99/2003 de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 7ª, de fecha 25 de febrero de 2003 (Ref. AC\ 2003\660):** “...la más reciente jurisprudencia es reveladora de un cambio de tendencia al no exigir para que pueda obtenerse la resolución de un contrato por incumplimiento una “voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento”, sino que, conforme con la última doctrina jurisprudencial, el retraso imputable a la entidad vendedora, teniendo en cuenta el plazo pactado, el tiempo de demora y las circunstancias concurrentes, no solo ha de ser imputado a la misma, sino que ha de ser considerado como grave, y en su consecuencia, con categoría suficiente para ser constitutivo de causa de resolución, ya que el vendedor no es árbitro de cumplir un contrato cuando le convenga o interese o pueda, ....”

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 30 de noviembre de 1993 (Ref. AC 1993\2301):** “...el tiempo transcurrido desde finales de septiembre 1991, fecha de iniciación del cómputo que hace la actora, hasta bien avanzado el mes de febrero 1992, encierra en sí entidad bastante para calificar de incumplimiento, por la demandada, de la obligación que le incumbía de entregar la plaza de aparcamiento a la terminación de las obras; porque no se trata de un simple retraso de los que salva y disculpa la glosa jurisprudencial sentada en torno al art. 1124 del Código Civil, sino de un extenso período que testimonia una conducta obstativa que vino a impedir el fin contractual que era no sólo adquirir la plaza de aparcamiento sino recibirla en el tiempo concertado. ...

*Resta añadir que si incide oportuna en el caso, a favor de la actora, la que se viene designando como cláusula resolutoria implícita en el citado art. 1124 del Código Civil para las obligaciones recíprocas, por incumplimiento, por el demandado, de la obligación que le incumbía de entregar la plaza de aparcamiento en el tiempo que estaba establecido, huelga el tratamiento en esta resolución de la pretensión reconventional postulada por el demandado en la instancia primera y reiterada en esta segunda para el supuesto de no apreciarse tal incumplimiento.”*

- **Sentencia nº 282/2002 de 19 de julio de la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección 8ª, (Ref. JUR 2002\261837):** “...Pretender, como hace la empresa apelante, que al decir contractualmente que la vivienda y anexos “se prevén serán entregados...”, ello ha de entenderse como que el promotor no asume un compromiso concreto para una fecha concreta, es un atentado a la razón y al buen juicio. Tal

sutileza resulta rotundamente rechazable cuando se pretende oponer e imponer al resignado consumidor en actitud prepotente y abusiva por parte de constructoras o promotoras, como es el caso. El carácter abusivo de una cláusula de tal calibre se desprende de la literalidad de la disposición adicional 1ª, apartado I, 5ª de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios : será abusiva "la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del profesional". Por ello, en absoluto podemos aceptar que los términos utilizados en el contrato para fijar la fecha de entrega sean meramente orientativos, sin que comprometan al promotor. Antes al contrario, son parte de las obligaciones que asume el promotor de las viviendas y debe cumplirlas según lo pactado.

...las promotoras no tienen "patente de corso" para pactar una cosa y después entregarla más tarde de lo convenido (o, como sucede en otros casos por desgracia frecuentes, cambiando a su antojo y siempre para su beneficio lo acordado en la memoria de calidades, etcétera), sin compensación del adquirente. Ni puede ni debe salirles gratis los incumplimientos, siquiera sean parciales, de lo ofertado a los consumidores compradores de viviendas."

- **Sentencia Nº 320/2003 de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, de fecha 16 de mayo de 2003, (Ref. JUR 2004\34560):** Consideramos que las estipulaciones antes citadas, quinta y tercera, son absolutamente claras tanto en su literalidad como en su alcance y contenido. La fecha de entrega era claramente el cuarto trimestre del año 2000, período ciertamente impreciso, pero que el actor con buena voluntad admite diferir hasta el último día del mismo, esto es el 31-12-2000. Para nada puede estimarse que se infringe el art. 1.281 del CC, relativo a la interpretación de los contratos en un caso como el que nos ocupa, pretendiendo que la entrega dependía de la finalización de la obra y la obtención de la licencia de ocupación. Es lógico que tal entrega estuviese precedida tanto de la finalización de la construcción del edificio como de la concesión de la licencia de ocupación, pero no puede entenderse como pretende la demandada apelante que el plazo estuviese condicionado a dichos dos presupuestos, ya que ello se considera implícito en la entrega, pues sino difícilmente puede entregarse una vivienda. Hacer depender el plazo de entrega pactado de forma tan clara de estos dos presupuestos ya citados, supondría dejar en manos de la vendedora y a su libre arbitrio la entrega, que podría aplazarse indefinidamente sin consecuencias para la misma. No podemos aceptar tal interpretación, que para nada comprometería a la vendedora. Se trata de una obligación que asume todo promotor de viviendas y que debe cumplir según lo pactado sin que pueda quedar a su libre arbitrio, aunque fuese a ella imputable el retraso en la finalización y dejar a los compradores sin protección alguna. .."

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 4ª, de 2 de junio (JUR 2004\ 2110) y 28 de julio de 2003 (JUR 2004\ 24972):** «En el contrato de compraventa suscrito por los litigantes la fecha de entrega de llaves, formalización de escritura pública y subrogación del préstamo hipotecario, se fijó "con anterioridad al día 30 de marzo de 2000", con la salvedad de que se produjesen "causas de fuerza mayor no imputables a la promotora que retrasen las obras".

Pretender, como hace la empresa apelante, que al decir contractualmente que la vivienda y anexos "se prevén serán entregados...", ello ha de entenderse como que el promotor no asume un compromiso concreto para una fecha concreta, es un atentado a la razón y al buen juicio. Tal sutileza resulta rotundamente rechazable cuando se pretende oponer e imponer al resignado consumidor en actitud prepotente y abusiva por parte de constructoras o promotoras, como es el caso. El carácter abusivo de una cláusula de tal calibre se desprende de la literalidad de la disposición adicional 1ª, apartado I, 5ª de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios :

*será abusiva "la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del profesional". Por ello, en absoluto podemos aceptar que los términos utilizados en el contrato para fijar la fecha de entrega sean meramente orientativos, sin que comprometan al promotor. Antes al contrario, son parte de las obligaciones que asume el promotor de las viviendas y debe cumplirlas según lo pactado; sólo cuando se dé alguno de los supuestos de fuerza mayor no imputable a la promotora, podrá decirse que queda ésta exenta de responsabilidad por el retraso...»*

**OCTAVO.- CUANTIA DE LA DEMANDA** Que la cuantía de este proceso es, por aplicación de las reglas del art. 251.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de que comprende a las cantidades pagadas por mi representado, mas la cantidad de que provisionalmente se calculan para intereses y costas.

**NOVENO.-** En consecuencia, la parte vendedora demandada ha incumplido sus obligaciones frente a la compradora, de modo que requerida previamente, sin contestación por su parte y siendo claro que no ha cumplido su contrato firmado, se acude a la presente vía judicial.

**DÉCIMO.-** Cuantas gestiones se han realizado por mi mandante, a fin de obtener la satisfacción de sus legítimas pretensiones por vía extrajudicial han resultado infructuosas, viéndonos obligados a impetrar por ello el auxilio de los órganos jurisdiccionales.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.- JURISDICCION Y COMPETENCIA:** Son de aplicación al caso los artículos 21, 22.1 y 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículos 36, 45 y 248 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que determinan la jurisdicción ordinaria como la única competente para conocer de los negocios o demandas civiles que se susciten en territorio español entre españoles, entre extranjeros y entre españoles y extranjeros con arreglo a lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial y en los tratados y convenios internacionales en los que España sea parte.

Conforme dispone el artículo 9.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los Tribunales y Juzgados del orden civil conocerán, además de las materias que le son propias, de todas aquellas que no le estén atribuidas a otro orden jurisdiccional.

**La competencia territorial** corresponde al Juzgado de Primera Instancia al que nos dirigimos por corresponder a la demarcación territorial donde se encuentra ubicado el domicilio del demandado, según dispone el artículo 45 y 50.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

**II.- PROCEDIMIENTO:** El interés económico de la demanda supera la suma de 3.000 € por lo que al no tener la presente contienda una tramitación especial dentro de

la ley adjetiva Civil, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 249 y 254.1 de tan meritada Ley Procesal, debiendo ventilarse y decidirse por el juicio declarativo ordinario ,regulado en el Título II del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil (arts 399 y siguientes) siendo así mismo de aplicación las Disposiciones comunes a los procesos declarativos previstos en el Título I de dicho Libro (artículos 248 y siguientes).

**III.- CAPACIDAD PROCESAL Y REPRESENTACIÓN:** Mis mandantes son mayores de edad, en pleno disfrute de sus derechos civiles por lo que, conforme disponen los artículos 6.1.1 y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene capacidad, por sí, para ser parte en este proceso y para comparecer en juicio.

Asimismo la demandada, sociedad mercantil, tiene capacidad para ser parte en este proceso y para comparecer en juicio, conforme disponen los artículos 6.1.3 y 7.4 de la referida Ley, si bien, al tratarse de persona jurídica debe comparecer quien legalmente le represente.

**IV.-LEGITIMACIÓN: ACTIVA:** A tenor del artículo 10 de la ley Procesal, la legitimación de mi representada resulta indiscutible al ser titular activa de la relación jurídica bilateral que es consustancial con todo contrato de compraventa, en su condición de compradora.

**-LEGITIMACION PASIVA:** Corresponde a la entidad demandada RETROVALEN SL. como constan en el contratos de compraventa, al ser la parte vendedora y por haber incumplido sus obligaciones.

**V.- POSTULACIÓN Y DEFENSA:** El actor se encuentra representado por procurador habilitado para actuar en la demarcación de este Partido Judicial, representación que ha quedado acreditada mediante comparecencia apud acta en este juzgado, siendo esta demanda redactada y firmada por abogado ejerciente colegiado identificado en el encabezamiento de la presente, todo ello conforme disponen los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

**VI.- REQUISITOS FORMALES:** Se inicia el presente procedimiento por medio de demanda que reúne todos los requisitos exigidos en el artículo 399 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás relativos a esta materia todos de la ley Procesal Civil.

**VII.- CUANTIA:** La cuantía del presente procedimiento de conformidad con el art. 252 regla 1ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil la vengo en señalar en la cantidad de 29.719.97 €, correspondiendo a las cantidades entregadas a cuenta por mi representada y solicitadas junto con la resolución del contrato de compraventa de fecha 30 de octubre de 2006 y los intereses legales correspondientes de conformidad con la legislación vigente

#### **VIII.- FONDO DEL ASUNTO:**

Es evidente que nos encontramos ante un contrato de compraventa perfeccionado entre las partes litigantes en el que mi mandante ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones que dimanar de la relación jurídica bilateral, consustanciales a todo contrato de compraventa, mientras que la otra, la entidad demandada ha incumplido con las obligaciones asumidas, cuales son:

#### **A) En cuanto a la fecha de entrega:**

- El haberse pactado como fecha de entrega de todos los inmuebles durante el primer semestre de 2008. (De enero a junio de 2008), es evidente que mi mandante a fecha de hoy no tenía todavía noticia alguna de cuando se iba a poder hacer las Escrituras Públicas de Compraventa.

El Artículo 1445 del Código Civil establece que “Por el contrato de compra y venta 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 le represente”

En el caso presente concurren todos los requisitos enumerados, estando perfeccionado el contrato en fecha 30 de octubre de 2006.

La parte compradora ha cumplido con su obligación de pago del precio que fijan los artículos 1445 y 1461 del Código Civil; habiendo el vendedor incumplido su obligación de entrega de la cosa establecida en los artículos 1445 y 1500 del Código Civil.

**A) En cuanto a la resolución de los contratos:**

- Los preceptos de la Ley 57/1968, de 27 de julio, reproducida por la legislación autonómica, Ley 8/2004, de de 20 de octubre, de vivienda de la Comunidad Valenciana.

- El Art. 1124 del Código Civil, que prescribe: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

En este caso el incumplidor es el demandado y por consiguiente el perjudicado puede, conforme al párrafo segundo del mismo artículo, exigir la resolución de la obligación, con resarcimiento de daños y el abono de intereses en ambos casos...

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 le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.”

- El Artículo 1100 del Código Civil: “Incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

1. Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.
2. Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro.”

- El Artículo 1101 del mismo texto legal: “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 aquéllas.”

- El Artículo 1108 del Código Civil: “Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal. “

- El Artículo 1123 del Código Civil: “Cuando las condiciones tengan por objeto resolver la obligación de dar, los interesados, cumplidas aquellas, deberán restituirse lo que hubiesen percibido.

En el caso de pérdida, deterioro, o mejora de la cosa, se aplicarán al que deba hacer la restitución las disposiciones que respecto al deudor contiene el artículo precedente.

En cuanto a las obligaciones de hacer y no hacer, se observará, respecto a los efectos de la resolución, lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1120.”

- Y demás preceptos concordantes.

### **C) De los contratos en general:**

Se invocan los artículos 1089 del Código Civil, regulador de las fuentes de las obligaciones, así como el artículo 1091 del mismo texto legal que previene que las obligaciones nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y han de ser cumplidas a tenor de los mismos.

- Es de aplicación el tenor del artículo 1254 del Código Civil que establece que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio”.

- También es de aplicación el art. 1256 del Código Civil que establece “La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

- Igualmente es de aplicación el artículo 1258 del citado Cuerpo Sustantivo al disponer que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no solo 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”.

- Y demás preceptos concordantes.

### **D) Del contrato de compra-venta en particular:**

- Define el artículo 1445 del Código Civil el contrato de compraventa como aquel negocio jurídico por el que “uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”

- El art. 1461 del Código Civil: “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.”

- El Artículo 1462 del Código Civil: “Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.”

- El Artículo 1469 del Código Civil: “La obligación de entregar la cosa vendida comprende la de poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato, mediante las reglas siguientes:

Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble.

Lo mismo se hará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la calidad expresada en el contrato. La rescisión en este caso, sólo tendrá lugar a voluntad del comprador, cuando el menos valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido.”

**X.- Jurisprudencia.-** Damos por reproducida la mencionada anteriormente, e indicamos la siguiente:

#### **Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 14 de julio 2005**

La jurisprudencia entiende que el incumplimiento de la obligación de entrega por la parte vendedora en el plazo establecido para ello, supone un incumplimiento esencial de la obligación del vendedor, que, por ende, otorga a la parte compradora la posibilidad de resolver el contrato conforme a lo establecido en el art. 1124 CC. En dicha Sentencia se establece en su fundamento de derecho segundo:

*“que la obligación principal de la promotora vendedora era la construcción y entrega del inmueble resulta no sólo de la propia esencia de los contratos de compraventa suscritos, que lo eran de inmuebles en construcción, sino también de su propio articulado al consignar su Cláusula Séptima párrafo tercero (F. 22) ese carácter principal y anudar a su incumplimiento los efectos resolutorios o de cumplimiento allí previstos, y venir establecida la obligación de entrega en función de la previsión del plazo de construcción “tres años desde la firma del contrato”. **Por consiguiente, un retraso injustificado y prolongado en la construcción de los inmuebles y la consiguiente demora en su entrega al comprador constituye, por naturaleza y por pacto, el incumplimiento de una obligación esencial por parte del vendedor.**”*

**XII.- EJERCICIO DE LA ACCIÓN.-** La prescripción de la acción es de quince años, conforme declara el artículo 1964 del Código Civil

**XIII.- COSTAS.-** Las costas del presente procedimiento deberán ser impuestas a la parte demandada si como esperamos resultaran estimadas la totalidad de nuestras pretensiones, conforme se señala en el apartado 1º del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que recoge el principio objetivo del vencimiento en la materia por lo que respecta a los juicios declarativos en su primera instancia.

Por lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO**, que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos que se acompaña y copias simples de todo ello se sirva admitirlo a trámite, se me tenga por comparecido y parte demandante en el proceso y en la representación que ostento, entendiéndose conmigo las sucesivas diligencias, por promovido del correspondiente juicio declarativo ordinario contra la entidad mercantil XXXX SL, acordando conferir traslado de la demanda y documentos con ella presentados, emplazándosele en legal forma y previos los trámites oportunos en su día, se dicte sentencia en la que se contenga los siguientes pronunciamientos declarativos y de condena:

1.- Se declare resuelto el contrato de compraventa concertado entre mi mandante y la demandada en fecha 30 de octubre de 2006 respecto de la plaza de garaje nº 29, suscrita a la promoción "XXXX".

2.- Se condene a XXXX SL a RESTITUIR a Dª XXXX la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta y que ascienden a 29.719.97 €, más el 15% anual de desde la fecha de formalización del contrato de compraventa, 30 de octubre de 2006.

3.- Se condene a la demandada al pago de las costas causadas y que se causen en el presente litigio.

**OTROSI PRIMERO DIGO:** Que desde ahora dejo interesado el recibimiento del pleito a prueba.

**SEGUNDO OTROSÍDIGO:** Que esta parte manifiesta su voluntad expresa de cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos para la validez de los actos procesales, y si por cualquier circunstancia, esta representación hubiera incurrido en algún defecto, ofrece su subsanación de forma inmediata a requerimiento del mismo, todo ello a los efectos prevenidos en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**SUPLICO AL JUZGADO**, que tenga por formulada la anterior manifestación, y acuerde la subsanación de los posibles errores o defectos procesales que haya podido incurrir esta parte.

Por ser justicia que pido en Valencia a 1 de diciembre de 2009

Fdo: Letrada

Nº colegiado: 1712

Fdo: Procurador

Nº colegiado: