



Juzgado de Primera Instancia N° [redacted] de Denia

Plaza JAUME I, 23, 03700, Dénia, Tlfno.: 965694580, Fax: 965694583, Correo electrónico: depi06_ali@gva.es

Demandante:
Abogado/a:
Procurador/a:

Demandado:
Abogado/a:
Procurador/a:

SENTENCIA N° [redacted]

En Denia a 18 de noviembre de 2024.

Vistos en juicio oral y público por SS Dña [redacted] titular del Juzgado de Primera Instancia n°6 de Denia y su partido las presentes actuaciones de JUICIO [redacted] DON [redacted] representados por Procurador de los Tribunales Don Agustín Martí Palazón y bajo dirección técnica de letrado Don Carlos Baos Torregrosa y [redacted] representada por Procurador de los Tribunales [redacted] bajo dirección técnica e letrado [redacted] y, ejercitando acción resolutoria.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la representación de [redacted] se interpuso demanda, en la que se solicitaba se dictara sentencia por la que:

- 1.- Se confirmara la resolución contractual del contrato suscrito entre las partes.
- 2.- SUBSIDIARIAMENTE de no entenderse resuelto el contrato por el requerimiento notarial realizado por la actora, se declarara la resolución del mismo, por incumplimiento de la parte demandada.
- 3.- En ambos casos, se declarara que como consecuencia de dicha resolución se debía entregar la suma de 69.500 euros pagada por la demandada como parte del precio y depositada con el agente inmobiliario [redacted] a la actora.

Alegaba como fundamento de sus pretensiones que las partes celebraron un contrato de compraventa en documento privado de fecha 05/09/2022 sobre el inmueble sito en [redacted]



GENERALITAT VALENCIANA





MINISTERIO DE JUSTICIA

añadiendo que “ En este momento se entregará la posesión del inmueble”, siendo que consta en autos que la actora envía en fecha 3/5/2023 correo emplazando en la Notaria a la demandada para el otorgamiento y pago del precio , como resulta del DOCUMENTO 4,1 de la demanda. Y de nuevo en fecha 8/5/2023 y DOCUMENTO 4,2 de la demanda, por lo que es obvio que los actores han cumplido su prestación.

Por todo lo anterior, concurren los requisitos establecidos en el artículo 1124 del CC para acordar la resolución del contrato. A esto hay que añadir que tratándose de una compraventa de bien inmueble a plazo, el CC permite al vendedor la posibilidad de resolver el contrato, pero cumpliendo el requisito que prevé el artículo 1.504 del CC, supuesto alegado también por los actores.

SEGUNDO: Visto lo anterior, la actora ejercita en primer lugar la vía resolutoria del artículo 1504 del CC, no del artículo 1124 del CC que es la que pasamos a analizar.

Establece el artículo 1.504 del CC “*En la venta de bienes inmuebles aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato , el comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, interin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento el Juez no podrá conceder nuevo término*”

En el presente caso, resulta acreditado tal y como ya se ha indicado, que las partes celebraron un contrato de compraventa de bien inmueble pactando un precio aplazado de modo que llegado el termino el comprador no paga el precio y es cuando el actor hace uso de la facultad del artículo 1.504 del CC, requiriendo de resolución al comprador previamente por acta notarial , como resulta del DOCUMENTO 7 de la demanda, e impidiendo así que pueda el comprador exigir un plazo al Juez para pago tardío.

La actora solicita se confirme la resolución contractual del contrato suscrito por las partes, en primer lugar en atención a la facultad del artículo 1504 del CC.

La STS, del 05 de julio de 2021 recoge el criterio de la Sala sobre los “ *Efectos del requerimiento resolutorio efectuado en aplicación del art 1504 del CC*”

“ Esta sala en sentencia 6/2013, de 18 de enero , declaró: “ La resolución por incumplimiento es un efecto especial de las obligaciones recíprocas que contempla el artículo 1124 del Código Civil como si de una condición se tratara y el 1504 del mismo código, como garantía para el vendedor de cosa inmueble, complemento del anterior, para el caso de que el comprador no pague el precio. En este caso, exige la norma que se practique un requerimiento , en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, esta se produce ipso iure pero si no es aceptada por la otra parte , la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que lo declare . Así lo ha dicho reiteradamente esta Sala en sentencias de 12 de marzo en 1990 , 15 de febrero de 1993 , 28 de junio de 2002 y 1 de octubre de 2009 . Reiterando la STS, Civil sección 1 del 14 de Junio del 2011. Recurso: 369/2008, que “ Instada la resolución del contrato como manifestación de voluntad por parte de la vendedora, si la compradora se opone a la resolución, esta deberá ser decretada judicialmente ”.

En el presente caso, como resulta del DOCUMENTO 7 de la demanda, el acta de requerimiento notarial emitida en fecha 5 de julio de 2023, y tras el envío del requerimiento cerrada en fecha 14/8/2023 según resulta de la Diligencia Cuarta de la escritura pública, sin que conste que la demandada haya contestado el requerimiento de resolución, el cual fue



MINISTERIO DE JUSTICIA



[Redacted]

[Redacted]

De todo ello, podemos concluir que el requerimiento previo resolutorio del artículo 1504 del CC no fue aceptado, y por ello el mismo actor envía requerimientos posteriores por incumplimiento del plazo.

Es por ello que no podemos estimar la primera de las pretensiones, pero por lo anteriormente expuesto, si podemos estimar la pretensión SUBSIDIARIA, esto es, de no entenderse resuelto el contrato por el requerimiento notarial realizado por la actora, se declare la resolución del mismo, por incumplimiento de la parte demandada al no haber abonado el precio en el plazo indicado 30/5/2023, siendo plazo esencial, y no haberse alcanzado el pacto entre las partes de modificación o prórroga del plazo.



ERALITAT
ENCIANA

Por todo lo anterior procede estimar la pretensión subsidiaria de la actora y declarar resuelto el contrato de compraventa efectuada, pero por incumplimiento de la demandada de su obligación de pago de precio en el plazo esencial señalado en el contrato, por los argumentos que hemos indicado más arriba y por vía del artículo 1124 del CC y que por razones de economía procesal damos por reproducidos.

TERCERO: Solicita la actora que se declare que como consecuencia de dicha resolución se debe entregar la suma de 69.500 euros pagada por la demandada como parte del precio y depositada con el agente inmobiliario [Redacted] a la actora.



MINISTERIO DE JUSTICIA

[REDACTED]

de 1999 3 , entre otras, debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmarlo. Y concordado esta doctrina, también el Tribunal Supremo y las Audiencias Provinciales (sentencias de 9 de marzo de 1989 4 y 12 de diciembre de 1991, y de la Audiencia Provincial de Málaga de 5 de marzo de 1996) han venido a decir que no cabe entender que el empleo de la palabra "señal" exprese necesariamente la facultad de separarse del contrato, pudiendo ser estimada, sin error, como anticipo del precio, y que el contenido del artículo 1.454 del Código Civil no tiene carácter imperativo, sino que, por su condición penitencial, para que tenga aplicación es preciso que por una voluntad de las partes, claramente constatada, se establezcan tales arras, expresando de manera clara y evidente la intención de los contratantes de desligarse de la convención por dicho medio resolutorio, ya que, en otro caso, cualquier entrega o abono habrá de valorarse y conceptuarse como parte del precio y pago anticipado del mismo, teniendo tal precepto legal un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de la que resulte la voluntad indubitada de las partes en el sentido que se trata de arras penitenciales, ya que en otro caso la suma recibida sirve precisamente para confirmar el contrato celebrado.

En el presente caso, las arras se pactaron como señal o anticipo a cuenta del principal esto es confirmatorias, pero también penales o indemnizatorias , pues el incumplimiento del plazo permitía resolver el contrato perdiendo en este caso el comprador el importe entregado como indemnización por daños y perjuicios al vendedor.

La actora pide se declare que se deben entregar las cantidad de 69.500 pagada por la demandada como parte del precio y depositadas en el agente inmobiliario. Efectivamente, en el contrato se pactó en la CLAUSULA SEGUNDA " El resto hasta 10% , es decir 69.500 euros se pagarán a la parte vendedora a la firma del presente contrato mediante transferencia bancaria a la cuenta de la agencia inmobiliaria que actúa como depositaria y que tiene encargada la compraventa de la vivienda [REDACTED] Banco Sabadell Gabriel Miró 03710 Calpe. (...) La agencia in [REDACTED] como depositario , estará obligada a realizar una transferencia inmediata , menos la comisión de corretaje pactada o cualquier otro gasto con prueba de pago, a la cuenta bancaria del vendedor una vez firmado el contrato de la Escritura pública de compraventa ante Notario "



GENERALITAT VALENCIANA

Es decir, el numerario a cuenta, 69.500 euros, se entregó no a los vendedores sino que quedó depositado en poder de la agencia inmobiliaria que a la venta del bien, tras descontar comisión de corretaje u otro gasto, transferiría el resto al vendedor de modo inmediato. En este caso, resuelto el contrato, y por ello ineficaz, deben restituirse las partes las prestaciones, más daños y perjuicios pactados, y en este caso, las partes pactaron como hemos visto, arras penales o indemnizatorias, esto es, la pérdida de dicho importe entregado a cuenta, por lo que debe estimarse la pretensión del actor, tal y como la ha solicitado, como pretensión declarativa, y declarar por ello que como consecuencia de dicha resolución se debe entregar por el depositario, la suma de 69.500 euros pagada por la demandada como parte del precio y depositada con el agente inmobiliario [REDACTED] a tal efecto el artículo 1775 del CC establece " El depósito debe ser restituído al depositante cuando lo reclame, aunque en el contrato se haya fijado un plazo o tiempo determinado para la devolución. ". En el presente caso, consta en autos por DOCUMENTO 10 de la demanda que en fecha 21/09/2023, la Sra [REDACTED] de la inmobiliaria envía correo a ambas partes indicando "



[Redacted]

por favor háganme saber por escrito, si puedo pagar la cantidad de 69.500 euros a los vendedores. En caso contrario se presentará demanda en el Tribunal [Redacted] luego debe pagar el depósito en la cuenta correspondiente del tribunal hasta que el tribunal haya tomado una decisión. Quedamos a la espera de su respuesta”, por lo que tal y como se pactó entre las partes, debe declararse que procede la entrega de dicho importe por la depositaria, máxime cuando la misma preguntó a las partes si podía hacer entrega al vendedor de dicho importe en su totalidad, al haberse resuelto la compraventa.

CUARTO: En cuanto a las costas procesales de conformidad con el art 394 de la Lec procede imponerlas a la parte cuyos pedimentos se han desestimado,.

Por todo ello,

FALLO

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por [Redacted] representados por Procurador de los Tribunales Don Agustín Martí Palazón y bajo dirección técnica de letrado Don Carlos Baos Torregrosa y contra DOÑA [Redacted] representada por Procurador de los Tribunales [Redacted] y bajo dirección técnica e letrado [Redacted] :

- 1.- DEBO DECLARAR Y DECLARO que se ha resuelto el contrato celebrado entre la partes en fecha 05/09/2022 por incumplimiento de la demandada
- 2.- DEBO DECLARAR Y DECLARO que como consecuencia de dicha resolución se debe entregar a los actores D. [Redacted] suma de 69.500 euros pagados por la demandada [Redacted] como parte del precio y depositados con el agente inmobiliario [Redacted]. En cuanto a las costas procesales , se imponen a la parte demandada. [Redacted]



REALITAT
ICIANA

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de APELACIÓN ante la AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALICANTE en plazo de VEINTE DIAS a contar desde su notificación a las partes.

Asi por esta mi sentencia así lo acuerdo mando y firmo.

[Redacted]