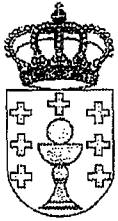




**NOTIFICADO: 27/05/2013**



**XDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1  
VILLALBA**

**SENTENCIA: 00048/2013**

**JUICIO ORDINARIO 240/12-P**

**SENTENCIA**

En Villalba, a 20 de Mayo de 2013.

Vistos por D \_\_\_\_\_, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Villalba, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO, seguidos ante este juzgado bajo el nº 240 del año 2012, a instancia de \_\_\_\_\_ representada por la procuradora \_\_\_\_\_ y asistida por el letrado D. Raúl Meizoso Sardiña, contra la entidad \_\_\_\_\_ representada por el procurador D. \_\_\_\_\_ y asistida por el letrado D. \_\_\_\_\_

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Por la procuradora \_\_\_\_\_ en la representación indicada y mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este juzgado, se presentó demanda de juicio ordinario en la que, en síntesis, alegaba que en fecha 20 de Septiembre de 2006 las partes suscribieron un contrato privado de compra de vivienda en fase de construcción, fijando un precio de 145.000 euros más IVA, por el cual la parte actora ya realizó cinco pagos por importe de 16.050 euros, y un plazo de entrega de veinte meses, transcurridos los cuales la obra no fue entregada por incumplimientos imputables a la demandada, razón por la cual la actora dio por resuelto el contrato por burofax de fecha 29 de Noviembre de 2010 exigiendo la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, pese a lo cual la demandada instó a la actora en Octubre de 2011 a formalizar y elevar a escritura pública dicho contrato; además, la vivienda no se ajusta a la superficie y distribución que consta en los planos. Todo lo cual ha generado a la actora un daño moral.

Aducía los fundamentos de Derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando que se dictara sentencia por la que:



A) Declare resuelto el contrato privado de reserva de compra del Dúplex de 153 m2 construidos del Portal nº del edificio sito en el municipio de As Pontes celebrado el día 20 de Septiembre de 2006 entre la actora y la mercantil demandada, convalidando así la resolución extrajudicial instada por la actora a medio de burofax remitido a la demandada en fecha 29 de Noviembre de 2010, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración.

B) Condene a la demandada a reembolsar a la actora las cantidades por ella entregadas a cuenta en las fechas pactadas en dicho contrato privado que ascendieron a un total de 80.250 euros.

C) Condene a la demandada al abono a la actora de la cantidad que resulte de aplicar un interés del 5% anual sobre la anterior cantidad de 80.250 euros a computarse desde el día 30 de Abril de 2008 hasta su completo pago.

D) Condene a la demandada a indemnizar a la actora por los daños y perjuicios causados en la cantidad de 12.000 euros en concepto de daño moral.

E) Condene a la demandada al abono de as costas procesales que se devenguen.

**SEGUNDO:** Admitida a trámite la demanda, se emplazó al demandado y, en su representación, compareció el procurador D. quien presentó escrito de contestación a la demanda en el que, resumidamente, alegaba que la obra no se pudo poner a disposición de la demandante por causas no imputables al demandado, vicisitudes de las que fue informada la actora, la cual renunció al plazo de entrega de veinte meses, ya que el quinto pago lo hizo tres meses después de que venciera la fecha de entrega, por lo que, no existiendo ya plazo, la demandada no incurrió en mora y no aceptó la resolución unilateral del contrato; así mismo alegó que no hay cambio sustancial del objeto vendido y que no existe daño moral, de la misma manera que, en su caso, los intereses se deberían desde el 1 de Mayo de 2008, que no desde el 30 de Abril.

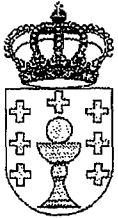
Tras alegar los razonamientos jurídicos pertinentes, suplicaba se dictara sentencia por la que se desestime la demanda, con condena en costas a la actora.

**TERCERO:** Celebrada la audiencia previa y tras intentar la conciliación sin éxito, no se planteó la excepción procesal alguna ni se impugnó ningún documento y la parte actora hizo una rectificación.

En cuanto a la proposición de pruebas, por la actora se propuso interrogatorio de parte, documental, testifical y pericial. Por la demandada se propuso el interrogatorio de la demandante, documental y testifical. Todos los medios probatorios fueron admitidos, menos la pericial de la actora y cierta testifical de la demandada.



**CUARTO:** En el acto del juicio se practicaron todas las pruebas admitidas salvo el interrogatorio de la actora por renuncia de la parte que la propuso. En el mismo acto las partes formularon oralmente sus conclusiones, quedando las actuaciones concluidas para sentencia.



**QUINTO:** En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** El objeto litigioso que en el presente procedimiento se dirime se concreta en la determinación de si la parte demandada no entregó la vivienda dentro del plazo pactado por causa imputable a la misma, de forma tal que estaría justificada la resolución unilateral del contrato por la actora basada en el previo incumplimiento de la demandada, o si, por el contrario, la actora renunció al plazo establecido, de tal suerte que la demandada no incurrió en mora alguna; de la misma manera es hecho controvertido si la superficie y distribución de la vivienda que se pretende entregar son las mismas que las establecidas en los planos, o si se estaría entregando cosa sustancialmente distinta de la pactada, lo que también justificaría la resolución de contrato. Y, por último, habrá de determinarse si procede indemnización alguna en concepto de daño moral y cuál es el día en que debía entregarse la vivienda, si el 30 de Abril de 2008 o el 1 de Mayo, pues es desde entonces desde cuando se computarían los intereses debidos.

Viene así a basar su acción la parte demandante en el art. 1124 CC y en la doctrina jurisprudencial que lo desarrolla en lo que se refiere al incumplimiento de las obligaciones recíprocas y sus consecuencias. Se alega por la parte actora en este sentido que la demandada incumplió lo pactado en tanto en cuanto no entregó la vivienda objeto del contrato dentro del plazo de veinte meses que se había estipulado, frente a lo que opone la demandada, de un lado, que la propia actora renunció a tal plazo desde el instante en que efectuó el quinto pago tres meses después de que dicho plazo de entrega hubiera vencido y, de otro, que, en cualquier caso, si la entrega no se llevó a cabo dentro de tal plazo fue por causa no imputable al constructor y no porque no hubiera voluntad de cumplir.

En primer lugar, que la actora hubiera realizado otro pago parcial del precio establecido una vez cumplido el plazo de entrega no puede en modo alguno implicar que la misma hubiera renunciado a que la vivienda le fuera entregada vencido dicho plazo, pues es claro que una actuación llevada a cabo de buena fe y con confianza en el respeto a la palabra



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

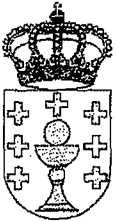
dada en ningún caso puede deparar un perjuicio a la demandante.

En segundo lugar, ha de entrarse a valorar si el demandado incumplió por su parte las obligaciones que le incumbían, lo que en el caso de autos se concreta en la falta de entrega de la vivienda dentro del referido plazo de veinte meses. Lo cierto es que la doctrina jurisprudencial ha venido siendo matizada al respecto y, en contra de lo alegado por la parte demandada, se ha suavizado la exigencia de una actitud claramente obstativa en sentido estricto al cumplimiento por parte del deudor, requiriendo un incumplimiento, si bien que relevante o cualificado, objetivo de su obligación. Así lo declara el Tribunal Supremo en numerosas sentencias: "Conforme a la doctrina jurisprudencial interpretativa del artículo 1.124 del Código Civil se exige para la prosperabilidad de la resolución que se trate de obligaciones en las que el principio de reciprocidad esté perfectamente establecido, sean exigibles y se manifieste una actitud obstativa al cumplimiento de los convenido (S.T.S. entre otras, de 7 de julio, 28 de septiembre y 11 de octubre de 1982, 25 de febrero y 25 de noviembre de 1983, 11 de febrero, 20 de mayo y 31 de octubre de 1985, 24 de enero, 4 de marzo y 17 de septiembre de 1986); si bien, con la mirada puesta en la realidad social, la equidad y la justicia artículo 3.1 y 2 del Código Civil, al objeto de evitar que una rigurosa aplicación de esta doctrina pudiera frustrar los legítimos derechos de los acreedores, el propio Alto Tribunal ha venido elaborando una doctrina matizadora social y jurídicamente lógica: la de que un pronunciamiento exclusivo, en cuanto no aparece expresamente en la letra ni en el espíritu del artículo 1.124 del Código Civil, sino que ha de ser cohenestada, cuando ello sea factible, con la posibilidad de que existan actos o conductas del deudor que permitan inducir el incumplimiento de la obligación (S.T.S. entre otras de 6 de junio de 1983; 31 de mayo, 25 de junio y 13 de noviembre de 1985; 7 de julio de 1987; 13 de octubre, 14 de noviembre, 1 y 20 de diciembre de 1989; y 24 de febrero de 1990); dichos actos no son otros que cuantos constituyen un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una pertinaz conducta obstativa; o un cumplimiento relativo, defectuoso, con anormalidad, resistencia o demora excesivas, que hagan desaparecer el interés en la contraprestación originariamente pactada, o la convierten en inútil y aún en perjudicial por frustrar el fin económico del contrato insito en la causa, quebrantando la mutua buena fe negocial, «fragante fidem, fides non est servanda», y del principio y norma que obliga a estar a lo pactado (29 de enero, 4 de octubre, 12 y 18 de noviembre de 1983, 28 de febrero y 27 de octubre de 1986, o 17 de marzo y 30 de junio de 1987)".

Y así sucede en el caso presente, en el que ha existido un claro incumplimiento objetivo de una obligación del demandado,



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

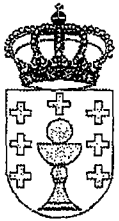
la de entrega en el plazo pactado, porque la vivienda ob- del contrato no estaba terminada; y, aunque finalmente lo estuvo, ello tuvo lugar más de tres años después de vencido el referido plazo, por lo que es claro que, en cualquier caso, se trata este de un cumplimiento defectuoso y con una demora excesiva que lo ha convertido en inútil, pues ha frustrado en todo punto las legítimas expectativas de la actora y quebrantado su buena fe. Poco importan de acuerdo con esta doctrina, en su consecuencia, las vicisitudes de índole técnico y urbanístico a que el demandado alude, relativas a derrumbes y daños de los edificios colindantes durante la construcción del edificio de autos, o a problemas en el subsuelo, o al retraso en la concesión de la licencia de primera ocupación, pues, como el mismo reconoció en sede de conclusiones, si procedió a reparar y enmendar tales daños fue porque es la suya una responsabilidad objetiva y, por ende, ha de concluirse aquí que objetivamente le es imputable el incumplimiento de su obligación.

Pero es que aunque se entendiera que lo anterior no es suficiente, lo cierto es que el plazo pactado tiene la consideración de elemento esencial del contrato, de forma tal que su incumplimiento ha de acarrear el derecho de resolución del comprador, quedando probado en el caso de autos tal esencialidad, la cual va más allá del hecho de que la actora necesitara o no la vivienda, pues, como declara la STS de 5 de Diciembre de 2002, *"Admitiendo que una primera y superficial lectura de los hechos acaecidos podría concluir en que se ha producido un mero retraso en la entrega de la vivienda no justificativo de la resolución por total incumplimiento a cargo del vendedor, también es cierto que es obligado hacer la lectura del contrato en todas sus circunstancias y cláusulas. De esta lectura o interpretación no puede estimarse que el retraso sea irrelevante a estos efectos, ya que la cláusula quinta que establece el plazo de entrega aparece con carácter esencial, si se le relaciona con la previa recepción por el vendedor de una parte sustancial del importe del precio. Se ha excedido en más del doble el plazo de entrega pactado por las partes"*. Es, desde luego, un supuesto idéntico al presente, pues el precio de la vivienda era de 145.000 euros, más 10.150 euros de IVA, y la actora entregó al demandado cinco pagos de 16.050 euros, esto es, un total de 80.250 euros, más de la mitad del precio fijado, de la misma manera que la compradora dio por resuelto el contrato en Noviembre de 2010, es decir, dos años y medio después de vencido el plazo de entrega de veinte meses y, por tanto, cuando ya había pasado más del doble de tiempo previsto en dicho plazo; no estando lista la vivienda para su entrega, a mayor abundamiento, sino hasta un año después.

Por todo lo cual, ha de tenerse por justificada y legítima la resolución del contrato efectuada por la demandante a medio de burofax de fecha 29 de Noviembre de 2010 (documento nº 10



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

de la demanda), sin necesidad de entrar ya a valorar si la vivienda cuya entrega se pretendía se ajustaba en distribución y superficie a lo pactado sobre plano.

**SEGUNDO:** El art. 1124 CC dispone que, caso de resolución del contrato, el perjudicado tendrá derecho al resarcimiento de daños y abono de intereses, interesando la parte actora el resarcimiento de los daños morales ocasionados, daños que concreta en la frustración de sus expectativas de poder disfrutar de la vivienda reservada y en la obligada necesidad de trasladar su residencia habitual a una vivienda propiedad de su hija, habida cuenta la pérdida de sus ahorros, invertidos en los pagos progresivos.

La existencia del daño moral y su cuantificación es una cuestión que de forma detallada analiza la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 2000, declarando al respecto que "Las Sentencias de esta Sala han reconocido que el daño moral constituye una noción dificultosa [Ts. 22 de mayo de 1995, relativa e imprecisa [Ts. 14 de diciembre de 1996 y 5 de octubre de 1998]. Iniciada su indemnización en el campo de la culpa extracontractual, se amplió su ámbito al contractual [Ts. 9 de mayo de 1984, 27 de julio de 1994, 22 de noviembre de 1997, 14 de mayo y 12 de julio de 1999, entre otras], adoptándose una orientación cada vez más amplia, con clara superación de los criterios restrictivos que limitaban su aplicación a la concepción clásica del "pretium doloris" y los ataques a los derechos de la personalidad. Ciertamente todavía las hipótesis más numerosas se manifiestan en relación con las intromisiones en el honor e intimidad (donde tiene reconocimiento legislativo), los ataques al prestigio profesional [ Sentencias 28 de febrero , 9 y 14 de diciembre de 1994], propiedad intelectual (igualmente con regulación legal), responsabilidad sanitaria [Ts. 27 de enero de 1997, 28 de diciembre de 1998 y 27 de septiembre de 1999) y culpa extracontractual (accidentes con resultado de lesiones, secuelas y muerte), pero ya se acogen varios supuestos en que es apreciable el criterio aperturista (con fundamento en el principio de indemnidad), ora en el campo de las relaciones de vecindad o abuso del derecho (Ts. 27 julio 1994), ora con causa generatriz en el incumplimiento contractual [Ts. 12 de julio de 1999, 18 de noviembre de 1998, 22 de noviembre de 1997 , 20 de mayo y 21 de octubre de 1996], lo que, sin embargo, no permite pensar en una generalización de la posibilidad indemnizatoria. [...] La situación básica para que pueda darse lugar a un daño moral indemnizable consiste en un sufrimiento o padecimiento psíquico (Ts. 22 de mayo de 1995, 19 de octubre de 1996 y 24 de septiembre de 1999)."

Como destaca la SAP A Coruña de 12 de Julio de 2012, que merece ser traída aquí a colación por la glosa que de la jurisprudencia del Tribunal Supremo lleva a cabo, "La reciente Jurisprudencia se ha referido a diversas situaciones, entre las que cabe citar el impacto o sufrimiento psíquico o espiritual (Ts. 23 de julio de 1990 ), impotencia, zozobra, ansiedad, angustia [Ts. 6 de julio de 1990], la zozobra, como sensación anímica de inquietud, pesadumbre, temor o presagio de incertidumbre (S. 22 mayo 1995), el trastorno de ansiedad, impacto emocional, incertidumbre consecuente [Ts. 27 enero



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

1998], impacto, quebranto o sufrimiento psíquico (S. 12 julio 1999), para estimar que sí debe indemnizarse la demora producida por el retraso en un transporte aéreo. En esa misma necesidad de que se acredite un padecimiento o sufrimiento psíquico o espiritual, impotencia, zozobra, angustia, trastorno de ansiedad, impacto emocional, etcétera insisten las sentencias de 12 de julio de 2007, 14 de julio de 2006 y 11 de noviembre de 2003 entre otras. Así se ha admitido la existencia de un daño moral en las molestias que comporta la privación de la propia vivienda o del local en que se ejerce la actividad [Ts. 11 de noviembre de 2003], en la inquilina obligada a desalojar su vivienda por obras en solar contiguo [Ts. 4 de febrero de 2005], por un incendio en una casa originado por mala construcción, que ocasiona pérdida de vacaciones y heridas, al margen de daños materiales [Ts. 10 de noviembre de 2005], o por la entrega de dólares falsos por una entidad bancaria, que ocasiona que el cliente sea detenido en EEUU [Ts. 28 de marzo de 2005 y 17 de febrero de 2005]. En esa misma línea abunda la sentencia de 10 de diciembre de 2010 (Roj: STS 7549/2010, recurso 790/2008), (daño moral ocasionado por perturbaciones en el sueño, al tener instalados el vecino potentes focos de luz para grabaciones nocturnas) al distinguir entre (a) el daño patrimonial, si se refiere a su patrimonio pecuniario; (b) el daño biológico, si se refiere a su integridad física; (c) y el daño moral, si se refiere al conjunto de derechos y bienes de la personalidad que integran el llamado patrimonio moral. Debiendo calificarse como daños morales (figura que declara como borrosa, relativa e imprecisa) «aquellos que no son susceptibles de ser evaluados patrimonialmente por consistir en un menoscabo cuya sustancia puede recaer no sólo en el ámbito moral estricto, sino también en el ámbito psicofísico de la persona y consiste, paradigmáticamente, en los sufrimientos, padecimientos o menoscabos experimentados que no tienen directa o secuencialmente una traducción económica...». Definición de daño no patrimonial que también se recoge en el artículo 10:301 PETL ("Principios de Derecho Europeo de la Responsabilidad Civil" elaborados por el «European Group on Tort Law»). La jurisprudencia ha reconocido que el daño moral es apreciable en la responsabilidad contractual, si bien no todo daño moral debe ser indemnizado por el que lo causa en el ámbito contractual o extracontractual. La obligación de reparación no tiene un alcance universal, sino que su alcance debe ser delimitado en función del contenido del contrato y de los criterios normativos de imputación objetiva que resultan del ordenamiento jurídico [Ts. 15 de julio de 2011 (Roj: STS 4900/2011, recurso 1122/2008)]. Doctrina general que se vuelve a reiterar en la sentencia de 13 de abril de 2012 (Roj: STS 3065/2012, recurso 934/2009)]."

Además, continúa destacando esta última sentencia del Tribunal Supremo que "Tratándose de la responsabilidad derivada del incumplimiento de un contrato tiene suficiente relevancia, por lo general, para entender excluida la obligación de responder por daños morales el hecho de que en un contrato de contenido predominantemente económico no se halle prevista y no se infiera de su contenido y consecuencias conforme a la buena fe, al uso y a la ley una obligación especial de diligencia para cubrir todos o algunos de los posibles daños morales derivados del incumplimiento".



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Así sucede en el contrato de autos, a lo que ha de añadirse, además, que el incumplimiento, si bien que relevante, no ha sido doloso, y que no se concreta ni se prueba un especial padecimiento psíquico, zozobra o ansiedad, sino que se vincula el daño moral en la demanda a la frustración de las expectativas de la demandante, por lo que no cabe estimar pretensión alguna al respecto de acuerdo con la amplia jurisprudencia expuesta.

**TERCERO:** En cuanto a los intereses, cabe imponer el pactado, esto es, un interés del 5% anual sobre la suma ya entregada de 80.250 euros. Se discute cuál haya de ser el día inicial, pero tiene razón la parte demandada cuando dice que éste es el día 1 de Mayo de 2008, pues el art. 5. 1 CC dispone que los plazos fijados por meses se computan de fecha a fecha, por lo que si el plazo de entrega de la vivienda de veinte meses se iniciaba el día 1 de Septiembre de 2006, finaliza el día 1 de Mayo de 2008, fecha a partir de la cual se computarán los intereses hasta su completo pago.

**CUARTO:** Cada parte satisfará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, dada la estimación parcial de la demanda, conforme dispone el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

#### FALLO

**ESTIMAR PARCIALMENTE la demanda** interpuesta por  
contra la entidad

y

**DECLARAR resuelto el contrato** privado de reserva de compra del Dúplex de 153 m2 construidos del Portal nº del edificio sito en el municipio de As Pontes celebrado el día 20 de Septiembre de 2006 entre la actora y la mercantil demandada, convalidando la resolución extrajudicial instada por la actora a medio de burofax remitido a la demandada en fecha 29 de Noviembre de 2010,

**CONDENAR a la demandada a reembolsar a la actora** las cantidades por ella entregadas a cuenta en las fechas pactadas en dicho contrato privado que ascendieron a un **total de 80.250 euros.**

**CONDENAR a la demandada al abono a la actora** de la cantidad que resulte de aplicar un **interés del 5% anual** sobre)

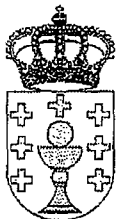




ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

la anterior cantidad de 80.250 euros a computarse desde el día 1 de Mayo de 2008 hasta su completo pago.

Cada parte satisfará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

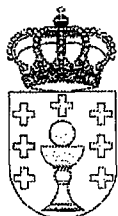
Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación que, en su caso, deberá interponerse ante este mismo juzgado dentro de los veinte días siguientes al en que se notifique esta resolución.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

**DILIGENCIA.**- Seguidamente se cumple lo acordado, doy fe.



**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 1**  
**LUGO**



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

**SENTENCIA: 00458/2013**

ILMOS. SRES.:

Lugo, a diecinueve de diciembre de dos mil trece.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 001, de la Audiencia Provincial de LUGO, los Autos de **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000240/2012**, procedentes del **XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.1 de VILALBA**, a los que ha correspondido el **Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000466 /2013**, en los que aparece como parte apelante el demandado , representado por el Procurador de los tribunales, Sr. , asistido por el Letrado D. , y como parte apelada la demandante , representada por la Procuradora de los tribunales, Sra. , asistida por el Letrado D. JOSE RAUL MEIZOSO SARDIÑA, sobre resolución de contrato, siendo Ponente el Magistrado Ilmo. SR.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha , el Juzgado de Primera Instancia , dictó sentencia en los referidos autos, cuya parte dispositiva dice: "FALLO: **ESTIMAR PARCIALMENTE la demanda INTERPUESTA POR** contra la entidad

y **DECLARAR resuelto el contrato** privado de reserva de compra del Dúplex de 153 m2 construidos del Portal nº del edificio sito en el municipio de As Pontes celebrado el día 20 de Septiembre de 2006 entre la actora y la mercantil demandada, convalidando la resolución extrajudicial instada



por la actora a medio de burofax remitido a la demandada en fecha 29 de Noviembre de 2010, **CONDENAR a la demandada a reembolsar a la actora** las cantidades por ella entregadas a cuenta en las fechas pactadas en dicho contrato privado que ascendieron a un **total de 80.250 euros. CONDENAR a la demandada al abono de la actora** de la cantidad que resulte de aplicar un **interés del 5% anual** sobre la anterior cantidad de 80.250 euros a computarse desde el día 1 de Mayo de 2008 hasta su completo pago. Cada parte satisfará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por el demandado, teniéndose por preparado el mismo y cumplidos los trámites del art. 458 y siguientes de la L.E.C. 1/2000 se elevaron los autos a esta Sección Primera de la Audiencia Provincial para la resolución procedente.

**TERCERO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado los trámites legales.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Se aceptan los de la sentencia apelada.

**PRIMERO.-** Consiste la contienda en la acción declarativa y de condena en relación con la resolución de un contrato de compraventa de vivienda.

La sentencia de instancia estima parcialmente la pretensión actora y contra esta decisión judicial plantea recurso de apelación la parte demandada y civilmente condenada.

**SEGUNDO.-** El visionado del video permite a la Sala compartir la valoración probatoria efectuada con mejor inmediación por el juzgador "a quo" la cual explica en su sentencia en un razonamiento lógico, coherente con su resultado, y sin fisuras, sin que en los argumentos del apelante se encuentren motivos que lleven a la sustitución del criterio imparcial del Juzgador, por el legítimamente interesado del apelante.

En efecto, ha quedado acreditado la concurrencia de un retraso sustancial en la entrega de la vivienda que frustró las expectativas de la parte compradora y que no viene amparado en fuerza mayor.

**TERCERO.-** No se atisba en el supuesto un interés expureo en la compradora pues quedó acreditada la necesidad de satisfacer su necesidad de vivienda y ello en el plazo pactado, siendo el retraso aquí concurrente muy importante, más de tres años, cuando la compradora había entregado todos sus ahorros en la adquisición de la vivienda lo que revela la seriedad y necesidad de la adquisición apetecida.



No puede ser excusa para el retraso las incidencias acaecidas durante la construcción tanto en relación con problemas derivados del proceso como en relación con la licencia, pues todos ellos tienen su origen en la actuación propia del constructor y no en una fuente ajena e irremediable.



No se vulnera la doctrina jurisprudencial sobre la acción de resolución contractual al valorarse que en el supuesto estamos ante un retraso sustancial, imputable al propio constructor y que frustra el fin del negocio jurídico y ello al tenerse en cuenta las circunstancias que resultan de la prueba practicada. No es un comprador especulativo sino una modesta compradora que necesitaba la vivienda, y que se ve forzada a una solución alternativa, y todo ello a causa de las demoras producidas sin interferencias de ningún tercero, sino por la propia dinámica accidentada del proceso constructivo.

Tampoco puede, en modo alguno, deducirse una renuncia al derecho a pedir la resolución derivada de hacer un último pago cuando el plazo estaba vencido.

La renuncia a los derechos basada en actos propios requiere algo más que lo alegado por la recurrente, pues lo que se deduce de tal pago es nuevamente la seriedad de su compra, pero no la renuncia a ejercitar los derechos que como comprador le correspondían y que a la postre se vieron frustrados.

**CUARTO.-** En cuanto a los intereses considera la Sala que tiene razón el recurrente pues ante la ambigüedad del contrato sobre el día "a quo" del cómputo parece más razonable fijar como tal el 29.11.2011 (burofax sobre resolución contractual) pues solo desde entonces se puede catalogar como en mora al deudor.

**QUINTO.-** Las dudas del caso, la jurisprudencia contradictoria sobre la materia y la parcial estimación aconsejan no hacer condena en costas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### F A L L A M O S

Se desestima en lo sustancial el recurso de apelación y se revoca parcialmente la sentencia si bien únicamente en relación con el día inicial del cómputo de los intereses que se fijan en el 29.11.2011 manteniéndose lo demás.

No se hace condena en costas.

Devuélvase al consignante del depósito constituido para recurrir.

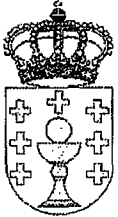
Contra dicha resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que pueda interponerse el recurso



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

extraordinario de casación o por infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo caso el plazo para la interposición del recurso será el de veinte días, debiendo interponerse el recurso ante este mismo Tribunal.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá testimonio al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA