

RESUMEN

STC JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE HELLÍN (ALBACETE), de fecha 8 de junio de 2012.

Procedimiento Juicio Ordinario civil 182/2011, sobre resolución de contrato y reclamación de cantidad. Caso Las Higuericas

ANTECEDENTES

-El demandante, K.J.R. y otros (compradores de cincuenta y cinco inmuebles sitios en la promoción "Finca Parcs" de Las Higuericas), formula demanda de juicio ordinario solicitando resolución de contrato y reclamación de cantidad.

- Los demandados: CLEYTON GES S.L. (promotora a la que se reclama la resolución de contrato y reclamación de cantidad) y CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO (CAM) (entidad a la que se dirige la reclamación de cantidad)

La parte demandante solicita que se declare judicialmente la resolución de los cincuenta y cinco contratos suscritos entre los actores y la codemandada CLEYTON GES S.L. para la compra de 55 inmueble sitios en la promoción "Finca Parcs" de Las Higuericas. Fundamenta su solicitud en los incumplimientos graves de la promotora demandada (largo retraso en la entrega de los inmuebles objeto de los contratos suscritos, falta de obtención de la licencia de primera ocupación en plazo e inexistencia de aval aseguraticio de las cantidades entregadas a cuenta durante la construcción.

Sobre la entidad codemandada CAM la parte demandante reclama cantidad.

El precio de compraventa de todas las viviendas objeto de los contratos asciende a 15.292.021 euros. Las cantidades a cuenta ingresadas por los demandantes durante la construcción ascienden a 1.494.710 euros.

- **El Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de Hellín (Albacete) estima íntegramente la demanda, declarando resueltos los contratos de compraventa de los 55 inmuebles de la promoción inmobiliaria y condenando solidariamente a CLEYTON GES S.L. y a la CAM a la devolución a cada uno de los demandantes de las cantidades entregadas a cuenta (1.494.710 euros), más lo intereses devengados desde la fecha de interposición de la demanda.**

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA SENTENCIA:

- **Fundamento de Derecho Tercero (páginas 5, 6 y 7). Sobre la resolución de contrato.**

Recoge jurisprudencia que indica que en casos de incumplimiento contractual se procederá a la resolución del mismo cuando este incumplimiento sea “esencial” y no “accidental”, es decir un incumplimiento básico y grave de la obligación.

En el caso concreto de la demanda, según la Sentencia, todos los contratos suscritos disponían de una cláusula en la que se recogía que las obras de las viviendas comenzarían una vez obtenida la preceptiva licencia municipal de edificación, debiendo concluir no más tarde de 18 meses desde su inicio... Si transcurrido dicho plazo no se hubiese finalizado la obra, los compradores podrán optar entre dar por resuelto el contrato o esperar a la finalización de las obras.

Los contratos se celebraron entre los años 2005 y 2007, no habiéndose producido la entrega de los inmuebles a la fecha de presentación de la demanda, en el año 2011. Recoge la Sentencia que se trata de una demora excesiva en el cumplimiento de los contratos.

A ello se une, según la Sentencia, la falta de la llamada cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. Circunstancia imputable únicamente a la empresa promotora y que, dice la Sentencia, debe ser considerada como causa de la resolución del contrato.

También se da la circunstancia de la falta de aval que garantizase las cantidades que los demandantes entregaron a cuenta, y que también supone causa de resolución de contrato, ya que se trata de una obligación de carácter legal e imperativo.

Por todo esto se estima la demanda de resolución de contratos.

- **Fundamento de Derecho Cuarto (páginas 8, 10 y 12). Sobre la reclamación de cantidad**

Hace referencia a la Ley 57/1968 de fecha 27 de julio, que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en cuyo art. 1 se recoge una doble exigencia: por una parte, la garantía de la devolución de las cantidades entregadas más el 6% del interés anual para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido; y por otra, que las cantidades anticipadas por lo adquirentes se tendrán que depositar en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que sólo se podrá disponer para la construcción de las viviendas.

Según la Sentencia, en el caso concreto, estos pagos anticipados se realizaron en 3 cuentas de la entidad CAM, una de ellas de carácter especial. En la prueba documental aparecen resguardos de pagos anticipados de los compradores también en las 2 cuentas ordinarias, circunstancia de la que, según recoge la sentencia, era conocedora la entidad bancaria (CAM), que llegó a emitir aval por cantidades ingresadas en una cuenta corriente ordinaria que la propia entidad manifestó que también se trataba de cuenta especial. (página 10 de la Sentencia)

Dice la Sentencia (página 12) que la CAM conocía que los anticipos ingresados en las cuentas abiertas en sus sucursales se trataban de ingresos a cuenta de los compradores de una promoción inmobiliaria y que hicieron dejación absoluta de sus obligaciones que como entidad le impone la Ley 57/68, incurriendo su conducta en mala praxis bancaria.

La Sentencia no es firme y cabe recurso de apelación.