

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Por el procurador D. Fernando Luis Cabo Tuero, en nombre y representación de D. Antonio López Caparrós y Dña. Natividad Ramos Ramírez, se interpuso demanda de Juicio Ordinario que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que alegaba la aplicación de lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, sobre resolución de contrato, en los artículos 1.091 y siguientes del Código Civil sobre obligaciones nacidas de los contratos, en el artículo 1.256 y siguientes del Código Civil sobre obligatoriedad de los contratos, en el artículo 1.278 del Código Civil sobre forma de los contratos, y en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre costas procesales.

A la vista de lo anterior, son hechos controvertidos si el demandado ha incumplido el contrato, si procede la resolución del contrato de compraventa, y en su caso, si procede declaración del derecho a la indemnización reclamada.

Segundo. De la documentación obrante en autos, se desprende que ambas partes estuvieron de acuerdo en que participaron en el contrato de compraventa privada de fecha de 2 de agosto de 2.007, los demandantes como compradores y el demandado como vendedor, sobre la finca sita en Melilla en Paseo de Ronda número 3, planta segunda puerta B, registral 11.152, por un precio de 108.182,17 euros, que se entregó la cantidad de 10.000 euros por los actores, a cuenta del precio, a la fecha de firma del contrato y que la compraventa es firme. Tales datos se deducen del propio contrato de compraventa privada, de su redacción literal. Hasta aquí, y por aplicación de la obligatoriedad de los contratos prevista en el artículo 1.091 del Código Civil, y de la perfección del mismo por concurrir el consentimiento libre en las obligaciones que contiene, objeto y causa, tal y como establece el artículo 1.254 del Código Civil, el contrato sería válido y obligaría a las partes firmantes, al demandante al pago pactado en el tiempo y forma establecida en el contrato, y al demandado a la entrega de la cosa vendida. Si se parte de que en el artículo 1.445 del Código Civil se dispone 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 lo represente", como ya se ha pagado parte del precio y se ha comenzado a cumplir el mismo, por la propia aplicación de la perfección de

los contratos en el artículo 1.254 del Código Civil, al disponer que "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan", está muy claro que las partes no se estaban comprometiendo a la realización de una compraventa en un futuro o aún por llegar, sino que estaban firmando un auténtico contrato de compraventa que ya, desde su firma, se estaba comenzando a cumplir.

Tercero. Dispone el artículo 1.124 del Código Civil que "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. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de tercero adquirente, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria". En el presente caso, la parte actora solicita la resolución del contrato, reponiendo las cosas al estado inmediatamente anterior al que tenían a la firma del contrato, devolviéndose lo entregado mutuamente. En el presente caso, el demandado no ha comparecido al juicio ordinario, en el que se había solicitado su interrogatorio, si bien, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los hechos manifestados en la demanda en los que hubiera participado el demandado y le pudieran perjudicar se pueden tener como acreditados. En el presente caso se debe tener por acreditado que el demandado no tenía voluntad de cumplir el contrato firmado con los actores, desde que por la entidad bancaria, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, se certifica que el demandado dejó de pagar su propio préstamo hipotecario, que gravaba la vivienda objeto de este procedimiento, con anterioridad a la firma del contrato con los actores, conociendo de los perjuicios que les iba a originar desde el momento en que firmaba el negocio jurídico. Es más, a causa de dicho impago, dicha hipoteca fue ejecutada por la entidad bancaria en los autos número 345/07