

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 25
VALENCIA**

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14º - 5º

N.I.G.: 46250-42-2-2008-0061957

Procedimiento: Asunto Civil 001622/2008JUICIO ORDINARIO

SENTENCIA Nº 194/09

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª ANA MARIA MESTRE SORO

Lugar: VALENCIA

Fecha: trece de octubre de 2009

PARTE DEMANDANTE: _____

Abogado:

Procurador: IBAÑEZ MARTI, PILAR

PARTE DEMANDADA

Abogado: _____

Procurador: PUERTAS MEDINA, BASILIA

OBJETO DEL JUICIO: resolución contractual

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Que por el Procurador de la parte actora, en la representación que acreditó de la misma, se presentó escrito de demanda que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, aduciendo los hechos que constan en autos, y tras alegar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado se dictase sentencia de acuerdo con sus peticiones.

SEGUNDO: Que admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada, contestando a la demanda y compareciendo en autos en legal forma, señalándose fecha para la celebración de audiencia previa y la celebración de juicio con el resultado que obra en autos.

TERCERO: En la tramitación de estos autos se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento se formula por _____
demanda de juicio ordinario contra _____

solicitando se entienda que la demandada ha dado por resuelto el contrato de compraventa de fecha 18 de julio de 2005 suscrito entre las partes, condenándola a devolver a la actora la suma de 40.450€ entregados a cuenta, más 5255,33€ en concepto de intereses legales correspondientes, un total de 45.705,33€, y subsidiariamente se declare la resolución del contrato y se condene a la demandada al pago de dichas sumas sin perjuicio de ulterior liquidación de los intereses hasta el día que se produzca el pago, y ello al considerar que la vendedora incumplió al no comunicar la servidumbre eléctrica constituida en el edificio, instalando un centro de transformación.

Pretensión respecto a la cual la demandada se opone alegando que el centro de transformación fue una imposición de Iberdrola, una exigencia técnica, que no afecta a la vivienda del actor, no reconociendo incumplimiento alguno, solicitando se declare la resolución unilateral a instancias del actor, con imposición de una penalización del 30% y devolución de 28.315,84 €, consignados notarialmente por la promotora el 4 de diciembre de 2008, y subsidiariamente se declare la resolución a instancias del actor con devolución de 40.450€, sin abono de intereses.

SEGUNDO.-Partiendo del documento 9 de la demanda y del doc 6 de la contestación de su tenor literal, resulta que la demandada dio por resuelto el contrato considerando que el comprador incumplió el plazo de pago, recuperando la posesión y consignando notarialmente la cantidad que considero oportuna de conformidad con la cláusula novena a) del contrato (documento uno de la demanda), cantidad no aceptada de contrario. La cuestión consiste pues en determinar quien incumplió y por tanto las consecuencias.

De la prueba practicada, especialmente la documental, se concluye que el incumplimiento es de la promotora, que para poder obtener el correspondiente suministro eléctrico, necesito realizar un centro de transformación en los bajos del edificio a requerimiento de la Cia suministradora, constituyendo la correspondiente servidumbre voluntaria. Estamos ante una carga, que finalmente ha supuesto una modificación de la escritura de división horizontal y ha tenido acceso al Registro, habiéndose vendido en documento privado al actor los inmuebles sin cargas, carga constituida posteriormente, es pues un incumplimiento relevante.

Con independencia de la ubicación del centro de transformación en el edificio y del posible perjuicio concreto para el actor, añadir que la instalación supone además una modificación técnica que debió notificarse al demandante como establece la cláusula 4 del contrato y no fue así, y en cualquier caso, no resultaba imprevisible para la promotora la exigencia cada vez mas frecuente de las Cias eléctricas en este sentido, por lo cual debió solicitar información previa a la suministradora antes de acometer el proyecto del edificio, o dejar una zona de reserva, y advertir a los compradores, y no lo hizo, por tanto no es una exigencia técnica propiamente sobrevenida.

Tratándose de un incumplimiento de la vendedora en aplicación de la cláusula 9 apartado b) del contrato, debe devolver la demandada las cantidades recibidas y "sus intereses legales correspondientes" (arts 1100, 1101 y 1108 CC), esto es, los legales desde

la reclamación extrajudicial de fecha 4 de junio de 2008 (doc 6 demanda) hasta sentencia, pues la consignación notarial realizada no equivale al pago siendo además insuficiente, y los previstos en el art 576 Lec desde sentencia , con estimación parcial de la demanda.

TERCERO.- Al estimarse parcialmente demanda, cada parte abonara las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad. (art 394 Lec).

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por € _____
contra _____ debo condenar y condeno a dicha
demandada a devolver a la actora la suma de 40.450€ entregados a cuenta del contrato,
mas intereses legales de dicha suma desde el 4 de junio de 2008 hasta sentencia,
incrementados en dos puntos desde sentencia, debiendo abonar cada parte las costas
causadas a su instancia y las comunes por mitad

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de VALENCIA (artículo 455 LECn).

El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LECn).

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

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Magistrado-Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario Judicial doy fe, en VALENCIA , a trece de octubre de 2009.