

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN
SECCIÓN TERCERA

Rollo de apelación civil número 420 de 2012

Juzgado de 1ª Instancia número 1 de Nules

Juicio Ordinario número 1606 de 2010

SENTENCIA NÚM. 604 de 2012

Ilmos. Sres.:

Presidente:

Don JOSÉ MANUEL MARCO COS

Magistrados:

Doña ADELA BARDÓN MARTÍNEZ

Don RAFAEL GIMÉNEZ RAMÓN

En la Ciudad de Castellón, a once de diciembre de dos mil doce.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón, constituida con los Ilmos. Sres. referenciados al margen, ha visto el presente recurso de apelación, en ambos efectos, interpuesto contra la Sentencia dictada el día veinte de enero de dos mil doce por la Sra. Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 1 de Nules en los autos de Juicio Ordinario seguidos en dicho Juzgado con el número 1606 de 2010.

Han sido partes en el recurso, como apelante, Don _____
representado/a por el/a Procurador/a D^ª. M^ª Concepción Campayo Martínez y defendido/a
por el/a Letrado/a D^ª. José Luis Lozano Iñiguez, y como apelado, _____
representado/a por el/a Procurador/a D^ª. Rafael Brea Sanchís y
defendido/a por el/a Letrado/a D^ª. Salvador Pedros Renard.

Es Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D^a. Adela Bardón Martínez.

1 ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Fallo de la Sentencia apelada literalmente establece: “*Que desestimando como desestimo íntegramente la demanda formulada por la Procuradora D^a. María Teresa Palau Jericó, en nombre y representación de D. _____, contra la mercantil “_____”, representada por el Procurador D. Rafael Breva Sanchís, debo absolver y absuelvo a la demandada de todos los pedimentos efectuados en su contra.

Que estimando como estimo la reconvencción formulada por el Procurador D. Rafael Breva Sanchís, en nombre y representación de “_____”, contra D. “_____”, representado por la Procuradora D^a. María Teresa Palau Jericó, debo declarar y declaro la validez y eficacia del contrato de compraventa de 14 de mayo de 2.007 suscrito entre las partes del presente procedimiento, así como el incumplimiento por parte de D. _____ de las obligaciones a su cargo contenidas en dicho contrato según lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho, condenando al mismo a pagar a “_____”, la cantidad de 235.892,56 €, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda reconvenccional, así como al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Todo ello con expresa condena en costas a D. _____, tanto por lo que se refiere a la demanda principal como a la reconvenccional.”

SEGUNDO.- Notificada dicha Sentencia a las partes, por la representación procesal de Don _____ se interpuso recurso de apelación, en tiempo y forma, en escrito razonado, solicitando se dicte Sentencia estimando íntegramente la demanda y desestimando la reconvencción, con imposición de costas a la contraparte.

Se dio traslado a la parte contraria, que presentó escrito oponiéndose al recurso, solicitando se dicte sentencia confirmando la dictada en primera instancia con imposición de costas a la parte apelante.

Se remitieron los autos a la Audiencia Provincial, correspondiendo su conocimiento a esta Sección Tercera, en virtud del reparto de asuntos.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 12 de junio de 2012 se formó el presente Rollo y se designó Magistrada Ponente, se tuvieron por personadas las partes y por Providencia de fecha 7 de noviembre de 2012 se señaló para la deliberación y votación del recurso el día 5 de diciembre de 2012, llevándose a efecto lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales de orden procesal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

NO SE ACEPTAN los de la resolución recurrida y se resuelve el recurso conforme a los siguientes:

PRIMERO.- D. () planteó demanda frente a la mercantil () pidiendo que se declare la resolución del contrato con fundamento en la cláusula 3-3 del contrato, así como subsidiariamente interesó la nulidad por ser abusiva la citada cláusula del contrato que le obliga a subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la vendedora, con devolución en ambos casos del 70% de las cantidades entregadas a cuenta, que cuantifica en 10.321'95 €.

La parte demandada planteó reconvencción en la que pedía se declarase la validez y eficacia del contrato de compraventa celebrado entre las partes, obligando al actor a abonar el resto del precio y a otorgar escritura pública.

La Sentencia dictada en primera instancia desestimó la demanda principal y estimó la reconvenccional y declaró la validez y eficacia del contrato de compraventa otorgado en fecha 14 de mayo de 2007, suscrito entre las partes, condenando a D. () a pagar a la vendedora la cantidad de 235.892'56 €, más los intereses legales desde la interposición de la demanda reconvenccional, así como al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con expresa condena en costas al mismo.

Y es D. _____ el que interpone recurso de apelación con la pretensión de que estime su demanda en la petición principal, declarando resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes, a tenor de la cláusula 3-3 del mismo o a que se declare la nulidad de dicha cláusula por abusiva, solicitando en ambos casos que se le abone la cantidad de 10.321'95 €, que se corresponde con el 70% de las cantidades entregadas a cuenta.

SEGUNDO.-Debemos decidir si procede en primer lugar la resolución del contrato de compraventa por aplicación del contenido de la cláusula 3-3 del contrato de compraventa.

Las partes suscribieron dicho contrato en fecha 14 de mayo de 2007, en relación a una vivienda sita en Residencial Velas Blancas de la localidad de Moncófar, por precio de 248.454 €, de los que se han abonado 14.754'63 €.

Y conocemos también que en el momento de otorgar la escritura pública de compraventa el actor, D. _____ se encuentra en desempleo y que le ha sido denegada la petición de un préstamo hipotecario para la adquisición de esta vivienda por al menos tres entidades bancarias, permitiendo por el contrario la subrogación el banco donde la vendedora tiene suscrita la hipoteca.

A partir de estos datos debemos interpretar el contenido de la cláusula 3-3 del pliego de condiciones generales del contrato de compraventa.

En dicha cláusula se establece "3.3. No obtención de la financiación prevista
Tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención del crédito hipotecario solicitado, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo de tres meses desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta

obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte vendedora.

No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, siendo de aplicación las consecuencias previstas en la cláusula OCTAVA de las condiciones generales. Dichas cantidades no generarán interés alguno a cargo del vendedor.”

La interpretación que de esta cláusula hace la Sentencia de instancia es que para su aplicación y de acuerdo a su rubrica no se debe de haber obtenido financiación para la adquisición del inmueble, por haber denegado la subrogación en el préstamo de la vendedora y que no la hayan concedido el préstamo hipotecario que pudiera haber solicitado.

Es jurisprudencia clásica la de que nuestro ordenamiento civil, en materia de interpretación de los contratos, se inspira en principios espiritualistas, por lo que se posibilita que en la conclusión interpretativa prevalezca la intención de las partes sobre la literalidad del contrato (art. 1.281 CC), aunque para ello deberá, naturalmente, acreditarse la efectiva voluntad concorde de los contratantes y discrepante del texto del acuerdo de que se trata. Pero no se debe contrariar, en favor del particular interés de una de ellas, la concorde voluntad de las partes cuando convinieron el contrato. Señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Noviembre de 1.994 (RJ 1994,8368) citando la de 10 de mayo de 1.991 (R J 1991,3622), que las normas o reglas interpretativas contenidas en los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí, de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1.281, de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no deja dudas sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes, que vienen a funcionar con el carácter de subsidiarias respecto de la que preconiza la interpretación literal.

En el caso enjuiciado aplicando la jurisprudencia expuesta entendemos que debemos estar al sentido literal de la cláusula y aunque la misma lleve por rubrica la de “No

obtención de la financiación prevista”, el contenido de la cláusula, en su literalidad, no deja duda alguna de que se refiere tanto al supuesto de no haber obtenido el comprador la subrogación en la garantía hipotecaria como en el caso de la no obtención del crédito hipotecario, facultando al comprador en uno o en otro caso a optar por la resolución, utilizando la conjunción disyuntiva “o” y no la copulativa “y”, que le permite en cualquiera de los dos casos en que se produzca una de las dos contingencias, falta de subrogación o no obtención del préstamo, optar por la resolución del contrato.

De esta forma siendo claros los términos de la cláusula pactada, no cabe la posibilidad de entrar a indagar cual fue la intención de las partes que quedó reflejada en el contrato como se ha transcrito, tratándose en todo caso de un contrato de adhesión, redactado por la vendedora, por lo que aun en el supuesto de que hubiera dudas, que aquí no hemos apreciado, deberán ser resueltas éstas siempre a favor de la otra parte.

Procede por ello estimar el recurso de apelación sin que sea necesario entrar en el examen del resto de cuestiones planteadas y estimar en su pretensión principal la demanda y desestimar la reconvención.

TERCERO.-La estimación de la demanda principal y la desestimación de la reconvencional determina que las costas de la primera instancia se impongan a la parte demandada reconviniente (artículos 394-1 y 398-1 de la LEC).

No procede por el contrario realizar expresa imposición de costas de la alzada, al estimar el recurso de apelación (artículo 398-2 de la LEC).

Por otra parte procédase a la devolución al apelante de la cantidad consignada como depósito para recurrir, al haber estimado el recurso de apelación (Disp. Adicional 15ª de la LOPJ).

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

FALLAMOS

Que **estimando** el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Don _____, contra la Sentencia dictada por la Sra. Jueza del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Nules en fecha veintede enero de dos mil doce, en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 1606 de 2010, **REVOCAMOS** la resolución recurrida y **estimamos la demanda interpuesta por D. _____ y desestimamos la demanda reconventional, declarando la resolución del contrato de compraventa celebrado en fecha 14 de mayo de 2007, al amparo de la cláusula 3-3 del mismo, dado que la parte actora no ha obtenido la financiación necesaria, condenando a la mercantil demandada a devolverle la cantidad de 10.321'95 € y al pago de las costas de la primera instancia.**

No realizamos expresa condena en costas de la alzada.

Devuélvase a la parte recurrente la cantidad consignada como depósito para recurrir al estimar el recurso de apelación.

Notifíquese la presente Sentencia y remítase testimonio de la misma, junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.