

Roj: **SAP V 4390/2016 - ECLI:ES:APV:2016:4390**Id Cendoj: **46250370072016100154**Órgano: **Audiencia Provincial**Sede: **Valencia**Sección: **7**Fecha: **19/10/2016**Nº de Recurso: **615/2016**Nº de Resolución: **409/2016**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **MARIA FILOMENA IBAÑEZ SOLAZ**Tipo de Resolución: **Sentencia****Rollo nº 000615/2016****Sección Séptima****SENTENCIA Nº 409****SECCION SEPTIMA****Ilustrísima Señora Magistrada:****Dª MARIA IBAÑEZ SOLAZ**

En la Ciudad de Valencia, a diecinueve de octubre de dos mil dieciséis.

Vistos, por la Ilma. Sra. **Dª MARIA IBAÑEZ SOLAZ**, Magistrada de la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia en grado de apelación, los autos de Juicio Verbal - 000713/2014, seguidos ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 3 DE CARLET, entre partes; de una como demandado - apelante/s Juan Manuel , representado por el/la Procurador/a D/Dª TERESA GIMENEZ ZARAGOZA, y de otra como demandantes - apelado/s Benjamín y Diana , dirigido por el/la letrado/a D/Dª. JOSE MANUEL ADELANTADO GARCIA y representado por el/la Procurador/a D/Dª MARIA MELLADO CANET.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 3 DE CARLET, con fecha 29 de enero de 2016, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: " **FALLO: ESTIMO INTEGRAMENTE la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Mellado Canet, María en nombre y representación de Benjamín y Diana frente a Juan Manuel representado por la Procuradora de los Tribunales Teresa Giménez Zaragoza y CONDENO a Juan Manuel a abonar a los demandantes la cantidad de 6.000 euros más el interés legal desde la fecha de la reclamación extrajudicial (8-7-2014) con expresa condena en costas.**" .

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación de la parte demandada se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 11 de octubre de 2016 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia dictada en la instancia ha estimado la demanda formulada por los demandantes sobre reclamación de indemnización por incumplimiento contractual de un contrato de compraventa imputable al demandado. Y es recurrida en apelación por el mismo que alega en esencia error en la valoración de la prueba



pues el contrato se resolvió de mutuo acuerdo previamente a la venta que llevóa cabo a favor de un tercero de la misma finca, entregado a los demandantes compradores el precio pagado a cuenta, siendo el motivo de la resolución el derecho preferente de adquisición del colindante a cuyo favor se otorgó la escritura finalmente. Para ello expone su propia valoración de la que sí se desprende la tesis que sustenta. A ello se oponen los demandantes apelados que defienden la valoración probatoria de la sentencia exponiendo igualmente sus argumentos al respecto.

SEGUNDO.- Tras un nuevo examen de las actuaciones y prueba practicada, y teniendo en cuenta que la carga de la prueba de los hechos obstativos o impositivos corresponde a quien los alega podemos concluir:

En fecha 2-7-2014 entre las parte se suscribió un contrato de compraventa mediante el cual el demandado D. Juan Manuel vendía a los demandantes D. Benjamín y su esposa D^a Diana una finca rústica sita en Silla por precio de 10.000 € de los que 3.000 se entregaban en dicho momento y los restantes 7.000 se entregarían en el momento de firmarse la escritura publica que se realizaría " en el término de diez días ". En su estipulación cuarta se pactó: " *Del incumplimiento de las obligaciones: Si la parte compradora incumpliese las obligaciones derivadas del presente contrato en cualquiera de los vencimientos estipulados, la parte vendedora podrá resolver de pleno derecho el presente contrato de compraventa, volviendo la finca objeto de este contrato a la vendedora en el mismo estado jurídico en que ahora se encuentra, sin más trámite que los previstos en el art. 1504 del Código Civil , quedando con ello la parte vendedora poseedora de las cantidades económicas entregadas, en concepto de indemnización para el vendedor. Si el incumplimiento es por causa imputable a la parte vendedora, el comprador podrá optar, según el art. 1124 del Código Civil , entre el cumplimiento o la resolución del contrato. En el primer supuesto, todos los gastos y costas del procedimiento serán de cuenta de la parte vendedora; y en el segundo tendrá lugar, previo cumplimiento de los trámites prescritos en el art. 1504 del Código Civil , la resolución del contrato, quedando obligado el vendedor a devolver las sumas recibidas incrementadas en un 100% en concepto de indemnización para el comprador*".

En fecha 8-7-2014 los compradores enviaron al vendedor un burofax emplazándole para comparecer el día 11-7-2014 en una notaría a fin de pagar el resto del precio y otorgar la escritura, advirtiéndose que caso de no comparecer el vendedor debería devolver la suma recibida incrementada en un 100%.

El vendedor contestó por otro burofax de fecha 11-7-2014 en el que les comunicaba que como ya sabían que causas ajenas al mismo, como era la voluntad de los colindantes de hacer valer sus derechos de tanteo y retracto, se había impedido el buen fin del contrato, y que como ya sabían también al acudir a la notaría se les había advertido que si otorgaban la escritura el colindante interesado podría ejercitar retracto y dejar sin efecto la compraventa, por lo que el día 7-10- 2014 les había devuelto los 3.000 € entregados a cuenta dándose por zanjado el asunto.

En fecha 8-7-2014 el vendedor otorgó escritura pública de venta de la finca a favor de los consortes D^a Ruth y D. Leon y los consortes D^a Enriqueta y D. Luis Pedro , adquisición que se hizo por mitades indivisas a cada matrimonio. El precio fue de 9.000 €.

Posteriormente por carta certificada de fecha 17-7-2014 los compradores reclamaron la indemnización pactada por no llegar a buen fin la compra por causa imputable al vendedor.

En este contexto y ante la reclamación de los demandantes de ser indemnizados conforme a lo pactado en 6.000 € como importe doblado de la cantidad entregada cuenta al suscribirse el contrato, el demandado considera que el contrato se resolvió de mutuo acuerdo y de forma voluntaria devolviendo los 3.000 euros que le habían entregado los compradores que aceptaron esta solución. Sin embargo ninguna prueba hay de ello, pues los compradores lo niegan, y las manifestaciones del testigo Sr. Arsenio no son ni suficientemente claras ni asertivas, pues aun cuando pueda no dudarse de que estuviese presente en una visita del demandante Sr. Benjamín a la vivienda del demandado el día 7-7-2014, su manifestación de haber visto coger al demandado 3.000 € en billetes de 50 € no es suficiente para deducir que fuesen entregados al comprador y que este aceptase ta cantidad para resolver de mutuo acuerdo el contrato. Es más dicho testigo se encontraba en la vivienda haciendo trabajos de fontanería y difícilmente cabe entender que presenciase todo lo que relata. Además resulta sumamente extraño que no se plasmase documentalmente la entrega ni se haya aportado por el demandado alguna justificación sobre el origen de dicha cantidad.

Pero sobre todo se cuenta con la declaración del Sr. Germán propietario de la finca colindante y de su hija Ruth , una de las compradoras, que manifestaron el interés desde hacía tiempo de adquirir la finca. Es cierto que al tener 84 años de edad, era difícil imaginar su interés en el retracto, pero no por ello totalmente descartable, y el hecho de que se enterase de la venta en un entierro a los pocos días de la firma del contrato privado, tampoco excluye la necesaria diligencia del vendedor a la hora de cerciorarse que el contrato podía llegar a buen fin.



Ello unido al escaso lapso de tiempo que transcurre desde que se firma el contrato de compraventa con los demandantes en fecha 2-7-2014 y el 8-7-2014 en que se vende a las hijas del Sr. Germán . En apenas cinco días el vendedor otorga dos contratos, uno privado y otro público, lo que hace pensar en al menos cierta falta de previsión por su parte en la posible ineficacia de la primera venta, pues si sabía y conocía la posibilidad del tanteo o retracto del colindante no debió firmar el contrato privado con los demandantes, siendo pues al mismo achacable su propio desistimiento y frustración del mismo.

Respecto a la visita a la notaria después de firmarse el contrato privado donde les advirtieron de los posibles efectos del retracto, si bien no se duda de tal posible vista, sucede lo mismo, bien pudo efectuar la consulta antes de firmarlo, y tampoco avala su tesis de aceptarse por los compradores de forma voluntaria la resolución consensuada del contrato con la devolución de los 3.000 € entregados.

En definitiva y a pesar de la oferta valorativa que expone el apelante, la misma no nos convence y carece de la suficiente fehaciencia exigida para los hechos obstativos o impeditivos, por lo que por todo lo expuesto, y haciendo nuestros íntegramente los razonamientos de la sentencia de instancia, a los que nos remitimos, como así nos permite la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras Sentencia de 22/5/2000 con cita de la de 16 de octubre de 1992 , cuando dispone que: "*si la resolución de primer grado es aceptada, la que confirma en apelación no tiene por qué repetir o reproducir los argumentos, debiendo, en aras de la economía procesal, corregir solo aquellos que resulte necesario (STS de 16 de octubre de 1992), amén de que una fundamentación por remisión no deja de ser motivación, ni de satisfacer la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva*", debemos concluir con la desestimación del presente recurso y la confirmación de la resolución de instancia.

TERCERO.- Por todo lo expuesto procede la desestimación del recurso, las costas causadas en esta alzada, de conformidad con los artículos 394 y 398 de la L.E.C ., se imponen a la apelante.

FALLO

Que con desestimación del recurso formulado por la representación de D. Juan Manuel contra la sentencia de fecha 29 de enero de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Carlet, en el Juicio Verbal n.º 713-14 debemos confirmarla íntegramente. Todo ello, con imposición de las costas causadas en esta alzada a la apelante.

Y a su tiempo con testimonio literal de la presente resolución, devuélvanse las actuaciones al juzgado de procedencia, para constancia de lo resuelto y subsiguientes efectos, llevándose otra certificación de la misma al rollo de su razón.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno atendiendo a la cuantía, sin perjuicio de que pueda interponerse recurso de casación por interés casación al en el plazo de 20 días si en la resolución concurren los requisitos establecidos en los artículos 477-2-3 º y 477-3 en la redacción dada por la Ley 37/2011 de 10 de octubre de 2011 y, en tal caso, recurso extraordinario por infracción procesal.

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

PUBLICACION.- Doy fé: la anterior resolución, ha sido leída y publicada por la lltma. Sra. Magistrada Dª MARIA IBAÑEZ SOLAZ, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Valencia, a diecinuevede octubre de dos mil dieciseis.