



Roj: **STS 2893/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2893**

Id Cendoj: **28079110012016100402**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/06/2016**

Nº de Recurso: **2180/2014**

Nº de Resolución: **416/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 5872/2013,**
STS 2893/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 20 de junio de 2016

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 18 de diciembre de 2013, dictada en recurso de apelación núm. 406/2013, de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 139/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Paterna; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Ángel y D. Cirilo, representados por la procuradora Dña. Paula García Vives, bajo la dirección de los letrados D. Ángel y D. Cirilo, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora Dña. Adela Cano Lantero en calidad de recurrente y en calidad de recurridos se personan la entidad mercantil Bankia S.A. representada por el procurador D. Francisco José Abajo Abril, bajo la dirección letrada de D. Rafael Guía Llobet y la mercantil Entorno 2000 Urbano S.L., representada por el procurador D. Jaime Pérez de Sevilla, bajo la dirección letrada de D. Carlos Revert García.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- La procuradora Dña. Paula García Vives, en nombre y representación de D. Ángel y D. Cirilo, interpuso demanda de juicio ordinario contra Entorno 2000 Urbano S.L. y contra Bancaja, en ejercicio de una acción de resolución contractual de contrato de compraventa de bien inmueble y devolución de las cantidades entregadas a cuenta; en su demanda, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«Que contenga los siguientes pronunciamientos:

»1.º- Declarar resueltos los contratos de fecha 07 de abril de 2007 relativo a la compraventa del unifamiliar n.º 14 por D. Ángel y 10 de mayo de 2007 relativo a la compraventa del unifamiliar n.º 13 por D. Cirilo con Entorno 2000 Urbano, S.L. por haberse superado ampliamente la fecha de entrega objeto de los mismos sin que se haya procedido a la formalización de la escritura pública por causa imputable a la parte vendedora.

»2.º- Condenar a la parte vendedora y, solidariamente, a Bancaja en su condición de avalista de las cantidades entregadas a cuenta al pago de:

»- A D. Ángel, la cantidad de 70.200.-€ (IVA incluido).

»- A D. Cirilo, la cantidad de 91.836.-€ (IVA incluido).



»Todo ello más los intereses del 6% anual previstos en la Ley 57/1968 de 27 de julio, Reguladora de las Percepciones de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Compraventa de Viviendas para cada una de las cantidades entregadas a cuenta desde la fecha de su entrega y hasta la de su devolución.

»Subsidiariamente, y para el hipotético caso de que se desestimaran estas pretensiones principales porque se entendieran no procedentes por parte de Su Señoría las resoluciones contractuales solicitadas, se formula por esta parte demandante una pretensión subsidiaria:

»Que se condene a la parte demandada al abono de una indemnización en concepto de daños y perjuicios irrogados a esta parte por el grave retraso sufrido en la realización de la obra ya que a fecha de presentación de esta demanda el mismo es de 22 meses. Indemnización que entendemos debería situar a mis clientes en una situación algo mejor con respecto a potenciales compradores de viviendas de la misma promoción, pues no se entendería ajustada a Derecho una resolución que, no accediendo a la pretensión principal de declarar resuelto el contrato y condenar a la devolución de las cantidades entregadas con sus respectivos intereses, les situara en desventaja frente a actuales compradores que pudieran, dada la situación del mercado inmobiliario actual, optar a adquirir dichas viviendas en mejores condiciones económicas que mis representados que han tenido que sufrir el retraso que da origen a esta litis.

»Y entiende esta parte que, a efectos de que la cuantía no quedase indeterminada, la fórmula que habría de usarse por parte de este Tribunal, sería la consistente en aplicar una reducción de un 30% sobre el precio final de venta de las unidades al tiempo en que se dicte sentencia. Y en cualquiera de los pronunciamientos solicitados, con la expresa condena en costas del presente procedimiento a las partes demandadas».

2.- Personada la demandada Bankia S.A.U., mediante la procuradora Dña. Elena Gil Bayo y bajo la dirección letrada de D. José Luis Sánchez Figueras, contestó a la demanda y se opuso, relatando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Desestimando íntegramente la demanda y absolviendo a mi representada de sus pedimentos, con expresa imposición de costas a la parte actora».

3.- Por su parte la demandada Entorno 2000 Urbano S.L., se personó en autos con el procurador D. Juan Antonio Ruiz Martín y bajo la dirección letrada de D. Carlos Revert García, contestó a la demanda oponiéndose a la misma, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables y solicitando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Desestimando la demanda, con expresa condena en costas a la parte actora».

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Paterna (Valencia), se dictó sentencia, con fecha 16 de diciembre de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que estimando la demanda interpuesta por D. Ángel y D. Cirilo, representados por el procurador de los Tribunales Sra. García Vives, contra Entorno urbano 2000 S.L. representados por el procurador de los tribunales Sr. Ruiz Martín y la mercantil Bankia S.A.U. representados por el procurador de los tribunales Sra. Gil Bayo, debo declarar y declaro resueltos los contratos suscritos en fecha de 7 de abril de 2007 sobre la vivienda sita en Godella, C/ DIRECCION000 n.º NUM000, y del contrato suscrito en fecha de 10 de mayo de 2007, la vivienda sita en Godella, DIRECCION000 n.º NUM001, de Ángel y Cirilo respectivamente y condeno a los codemandados a que abonen conjunta y solidariamente a los actores las cantidades entregadas que ascienden a setenta mil doscientos euros (70.200.-€) y noventa y un mil ochocientos treinta y seis euros (91.836.-€) respectivamente más los intereses legales calculados al 6% desde la fecha de la interpelación judicial, con expresa condena en costas a la parte demandada».

Con fecha 15 de enero de 2013, se dictó auto de aclaración de la sentencia en el único sentido de modificar el plazo señalado para la interposición de la apelación que por error se puso cinco cuando debía constar 20 y respecto a ello se aclaró la sentencia.

Con fecha 6 de febrero de 2013, se dictó nuevo auto de aclaración de la sentencia cuya parte dispositiva señala:

«Dispongo. Aclarar la sentencia recaída en el presente procedimiento en fecha 16 de diciembre de 2012, en el sentido siguiente: en el fallo de la misma, donde dice: los intereses legales calculados al 6% desde la fecha de la interpelación judicial, debe decir: "los intereses legales calculados al 6% desde la fecha de entrega de las cantidades dadas a cuenta y hasta la devolución", manteniéndose el resto de los pronunciamientos en su integridad».



SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por las representaciones procesales de las partes demandadas, Bankia S.A. y Entorno Urbano 2000 S.L., la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, con fecha 18 de diciembre de 2013, cuyo fallo es como sigue:

«Primero.- Se estima el recurso de apelación interpuesto por la entidad bancaria Bankia S.A.U. y la promotora Entorno 2000 Urbano S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia 4 de Paterna en juicio ordinario 139/2011.

»Segundo.- Se revoca íntegramente la citada resolución, y en su lugar A) que desestimamos la demanda de resolución contractual y devolución de cantidades anticipadas interpuesta por D. Ángel y D. Cirilo contra la mercantil Entorno 2000 Urbano S.L. y la entidad Bankia S.A.U. y en su mérito se absuelve a estas últimas de la totalidad de los pedimentos contra ellas formulados con expresa imposición de costas devengadas a los actores.

»Tercero.- No se hace expresa condena de las costas devengadas en esta alzada.

»Dese al depósito constituido el destino legal procedente».

Y en fecha 30 de junio de 2014 se dictó auto aclaratorio de la sentencia de la audiencia, en cuya parte dispositiva se indica:

«Aclarar/adicionar a la sentencia dictada por la sala mencionada en el antecedente de esta resolución en los términos:

»1.- debiéndose añadir con las modificaciones que aquí se introducen sobre el fundamento jurídico tercero párrafo segundo desde "En primer lugar debe observarse...(hasta párrafo tercero) ...integra de los recursos de apelación interpuestos."

»"... En primer lugar debe observarse que de conformidad con el contrato que afecta al señor Ángel obrante al folio 12 de actuaciones, el importe total de la adquisición son 450.950.-€ al que una vez imputados los correspondientes impuestos alcanza la cantidad de 482.516,50.-€ estableciéndose como forma de pago además de otras distintas cantidades que no son a plazo (9.000.-€ y 35.000.-€), la cantidad de 10.000.-€ que se abonan mediante un pagaré con vencimiento transcurrido un año desde la firma del presente contrato (07/04/2007)(7/04/2008) así como la cantidad de 48.516,50.-€ que se abonan mediante 22 recibos mensuales consecutivos por importe de 2205,30.-€ cada uno, siendo el primero de vencimiento el 10/05/2007 y el último el 10/02/2009 así como la cantidad de 70.000.-€ que se abonarán con vencimiento el 30/03/2009 estableciéndose dentro de las causas de resolución la posibilidad de que el vendedor, la promotora hoy demandada, resolviera el contrato con el simple trámite de un requerimiento notarial o judicial en caso de impago de las cantidades a su vencimiento. En la misma línea expuesta y como documento número dos al folio 17 de actuaciones, el contrato del señor López por un precio de 482.516,50.-€ en total que tienen como especialidades de pago entre otras pues se entregan (20.000.-€; 24.707.-€), la cantidad de 8.666.-€ que se entregan por medio de un pagaré con vencimiento transcurrido un año desde la firma del presente contrato (10/05/2007) (10/05/2008) añadiéndose la cantidad de 37.400.-€ que se abonará mediante transferencia bancaria a un determinado número de cuenta por importe de 1700.-€ cada una con vencimiento mensual consecutivo siendo el primer vencimiento el 15/05/2007 y el último el 15/02/2009 y 58.313,45.-€ a la entrega de llaves pero con plazo, por emisión de pagaré a fecha 30/03/2009 más 21.700.-€ a la misma fecha (en formalización de escritura).

»Esta Audiencia Provincial en reiteradas ocasiones ha venido dejando claro cuáles son los requisitos susceptibles de ser invocados, y por supuesto imprescindibles en su cumplimiento para poder obtener una adecuada ejecución de una resolución conforme al artículo 1124 del Código Civil así baste citar Sección 11.ª, sentencia de 30/9/2009; sentencia de 30 Jun. 2010; sentencia 18/5/2011 entre otras: "...para el éxito de la acción resolutoria que contempla el art. 1124 del C.C. Y estos son: 1./ que entre partes medien obligaciones recíprocas, como esencia de un negocio jurídico bilateral; 2./ que dichas obligaciones recíprocas sean exigibles; 3./ que el que reclame la resolución haya cumplido lo que a él le incumbía, como requisito legitimador para plantear la resolución contractual, ya que no está legitimado para instar dicha acción el contratante que incumple sus obligaciones (SSTS. 20-2-50 , 16-11-56 , 16-5-59 , 5-2-63 , 2-11-65 , 5-5-70 , 27-12-71 , 26-4-76 , 28-2-80 , 9-7-81 , 10-11-81 , 27-3-82 , 9- 7-87 , 24-3-88 , 17-5-88 , 15-6-88 , 17-6-88 , 31-1-92 , 8-7-93 , 29-4-94 , 9-5-94 , 29-3-95 , 22-11-95 ...); ..." esta parte resulta imprescindible de la solicitada resolución, insistimos que con independencia de la fecha a la que pretenda retraerse, resulta poco cuestionable el principio expuesto, pues en realidad su enunciación es enormemente simple: así aquel que pretenda resolver un contrato por incumplimiento de las obligaciones principales del contrario, debe probar primero que ha cumplido con las propias . Pues bien ya se ha expuesto cuáles son las obligaciones, para el comprador lógicamente la más importante es la de pagar y cumplir por tanto con el abono de las cantidades que ha pactado y en tal sentido



aparece la existencia de algunos impagos o ingresos una vez llegado su plazo ya sea por falta de consignación ya sea por aviso de incumplimiento (los 70.000.-€ y los 58.313,45.-€ del Sr. Cirilo) por parte del señor Ángel , es decir teniendo que soportar unos pagos sucesivos así pactados como ya se han referenciado de 2.205,30.-€ mensuales que han de llegar hasta febrero de 2009 (tégase en cuenta que en principio la entrega aparece pactada en marzo del 2009) resulta que en junio del 2008 deja de pagar por lo que le restan más de 20.000.-€ por pagar, a ello debe añadirse las cantidades ya en un solo vencimiento de 30 de marzo de 2009 de 70.000.-€ que tampoco están abonadas. La cuestión del señor Cirilo puede parecer más compleja pero no lo es, se pactan unas distintas transferencias de 1700.-€ cada una hasta febrero del 2009, y se ha probado que estas están abonadas. Debiéndose añadir 58.313,45.-€ el 30 de Marzo de 2009 que tampoco están abonadas, y que tienen la misma naturaleza que los 70.000.-€ del Sr. Cirilo . Y aquí surgen las siguientes consideraciones de la sentencia que entiende que hubo una gran cantidad de conversaciones entre la demandada promotora y los actores, de estas distintas conversaciones que parecen derivarse de cierto retraso por los problemas ya expuestos con la constructora, imputándose el impago a la paralización de las obras por lo que se dejan de abonar las distintas cantidades que los actores debían de pagar, argumentación que además es utilizada por estos; se añade en este sentido que la existencia de dichas conversaciones conlleva la posibilidad de haber hecho un requerimiento por parte de la demandada a la que se efectuaban los pagos y por tanto, también erige como insalvable la falta de un requerimiento para el pago de dichas cantidades la sentencia de instancia. Pues bien estos razonamientos se consideran enormemente difíciles de aceptar pues si bien es cierto que puede haber algún tipo de trato, que debía haber sido probado sin género de discusión sobre alguna mensualidad o sobre alguna parte de precio lo bien cierto es que se dejaron de cumplir con algunos pagos pendientes en el instante en que se adopta la decisión no la de resolver por parte de los actores (30/12/2010) sino simple y escuetamente el que se están retrasando en la entrega de los inmuebles y como consecuencia adoptan dicha decisión en junio del 2008, es decir antes de marzo del 2009 que es el momento de la entrega de las últimas cantidades y en noviembre del 2008 es decir antes de marzo del 2009 que es el momento de la entrega. Así pues no puede dejarse de cumplirse las obligaciones de pago por el hecho simple de una supuesta paralización, supuesta pues está dentro de los plazos legales en tanto que todavía no se había incumplido la obligación principal de marzo del 2009 que sería la de la entrega. Que en todo caso incumplido aquel lo obligatorio hubiera sido la consignación del precio que hubiere vencido en el mismo instante de la entrega o en su defecto la utilización de la facultad de resolver con la consignación al menos, por la simple coincidencia de fechas entre el vencimiento de un pago y la obligación de entrega del inmueble (marzo del 2009). La ausencia de requerimiento por parte de la demandada para que se abone las cantidades que se han dejado de pagar tampoco tiene sentido pues es la realidad que contractualmente se ha fijado este requerimiento en un pacto pero para resolver el contrato a instancia del vendedor, y el hoy demandado (vendedor) no tiene la más mínima intención de verificar dicha resolución, al menos en este procedimiento. Por último la supuesta aceptación tácita de la promotora de dejar de pagar las distintas cantidades que en su momento se acordaron en el contrato resulta un supuesto no probado. Por tanto debe considerarse que la facultad de resolución ejercitada por los actores no es aceptable y por tanto con esta argumentación sería ya bastante como para desestimar íntegramente la demanda en mérito de la estimación también íntegra de los recursos de apelación interpuestos...".

»2.- Donde dice: "...demandada y todo ello por la estimación íntegra de los recursos de apelación interpuestos. ..." debe decir: "...demandada y todo ello por la estimación íntegra de los recursos de apelación interpuestos. Resulta evidente que tras negar la existencia de un plazo esencial, de un retraso lesivo, cuestionarse la imputación de un simple retraso pues de haberse producido este primero fue aceptado por los actores de manera que no es posible admitirlo, y segundo debió probarse la imputación del mismo y el daño derivado de aquel; por lo dicho y en atención a lo expuesto también se desestima la petición subsidiaria de indemnización por retraso..." »

TERCERO.- 1.- D. Ángel y D. Cirilo interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Infracción del art. 469.1.4.º LEC , sobre vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución . Errónea interpretación de la prueba.

Motivo segundo.- Infracción del art. 469.1.4.º LEC sobre vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución .

Motivo tercero.- Infracción del art. 469.1.2.º LEC sobre las normas procesales reguladoras de la sentencia.

Motivo cuarto.- Infracción del art. 469.1.2.º LEC sobre las normas procesales reguladoras de la sentencia. Infracción del requisito de exhaustividad del art. 218 de la LEC .

Motivo quinto.- Infracción del art. 469.1.2.º LEC sobre las normas procesales reguladoras de la sentencia.



El recurso de casación está basado en:

Motivo primero.- Infracción de los arts. 1091 , 1255 y 1281 CC por su falta de aplicación. Indebida aplicación del art. 1124 CC . Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la necesidad de atender a la voluntad de las partes que es *lex privata*, cuando la misma recoge como causa de resolución la terminación de las obras fuera del plazo pactado o sus prórrogas. SSAP Valencia (Sección 7.ª) 450/2010 y 671/2011 frente a SSAP Valencia (Sección 8.ª) 568/2013 y 133/2013 .

Motivo segundo.- Infracción del art. 1124 CC por su indebida aplicación y errónea interpretación. Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la esencialidad del plazo en la entrega de viviendas en construcción. SSAP Valencia (Sección 7.ª) 353/2010 y 334/2013 frente a SSAP Valencia (Sección 8.ª) 568/2013 y 328/2013 .

Motivo tercero.- Infracción del art. 1124 CC por su errónea interpretación. Oposición o desconocimiento en la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Motivo cuarto.- Infracción de los arts. 1091 , 1255 y 1281.1 CC por su falta de aplicación. Oposición o desconocimiento en la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Remitidas las actuaciones a la sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 11 de noviembre de 2015 , se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a las partes recurridas personadas para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido el procurador D. Francisco José Abajo Abril, en nombre y representación de Bankia S.A., y el procurador D. Jaime Pérez de Sevilla y Guitard, en nombre y representación de Entorno 2000 Urbano S.L., presentaron sendos escritos de oposición a los recursos admitidos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 7 de junio de 2016, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Antecedentes .

D. Ángel y D. Cirilo interpusieron demanda contra Entorno 2000 Urbano, S.L. y Bancaja, en ejercicio de acción de resolución de contratos de compraventa por incumplimiento y de devolución de cantidades entregadas de forma anticipada, reclamando en tal concepto la suma de 70.200 euros D. Ángel y de 91.836 euros D. Cirilo .

La demanda se basa en los siguientes extremos:

a) D. Ángel y D. Cirilo firmaron en fechas 7 de abril y 10 de mayo de 2007, respectivamente, sendos contratos de compraventa de vivienda en construcción con la promotora Entorno 2000 Urbano, S.L. relativos a una promoción en el término municipal de Godella (Valencia).

b) En la estipulación cuarta de los contratos se pactó la finalización de las obras en el mes de marzo de 2009 y la entrega de las llaves y escritura pública en el plazo máximo de noventa días a partir de la conclusión de las obras salvo por retrasos no imputables al vendedor o de fuerza mayor.

c) En dichos contratos se pactó la entrega de cantidades posponiéndose dos pagos finales de importantes cantidades al momento de la entrega de las llaves y firma de escritura pública, pagos que no tuvieron lugar al producirse la resolución por parte de los actores con carácter previo a dicha entrega de las llaves y otorgamiento de escritura sin que se produjera requerimiento alguno por la promotora reclamándolos.

d) En la estipulación quinta a) se estableció expresamente como causa de resolución a instancia del comprador el hecho de que las obras no se terminasen dentro del plazo fijado o sus prórrogas o no se otorgara escritura pública dentro de los seis meses siguientes al vencimiento del plazo.

e) Con base en dichos pactos y como quiera que el 30 de diciembre de 2010 las viviendas no habían sido entregadas por carecer de licencia de primera ocupación ni los compradores habían sido requeridos para el otorgamiento de escritura pública los actores se personaron en el domicilio de la promotora para comunicarle la intención de resolver los contratos con base en su incumplimiento.

f) El 24 de enero de 2011 ante la negativa de la promotora y de la entidad bancaria a devolver las sumas adelantadas por los demandantes interpusieron la presente demanda judicial para la resolución de los contratos y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta.

Las partes demandadas se opusieron a la demanda solicitando su desestimación.



La entidad bancaria basó su contestación a la demanda en los siguientes argumentos:

- a) Los actores no han probado que la fecha convenida para la entrega de las viviendas tuviera carácter esencial, afirmando que dicho plazo no tenía tal carácter y por tanto no puede dar lugar a la resolución del contrato.
- b) No existió un incumplimiento de la promotora lo que imposibilita la resolución del contrato.
- c) En ningún momento fue solicitada la expedición de aval alguno a los actores estando el aval del promotor cancelado desde mediados de 2010. Este argumento no lo reprodujo en el recurso de apelación.
- d) Los actores no han justificado documentalmente las cantidades que dicen haber entregado sino solo una parte de ellas.

Entorno 2000 Urbano, S.L. basa su contestación a la demanda en los siguientes extremos:

- a) Si bien existió un retraso en la entrega no fue debido a la conducta del vendedor sino a causas de fuerza mayor que justifican dicho retraso lo que imposibilita la resolución contractual.
- b) Los actores habían incumplido previamente sus obligaciones de pago por lo que habiendo incumplido previamente no pueden solicitar la resolución por incumplimiento de la parte contraria.

La sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Paterna, estimó íntegramente la demanda, acordando la resolución de los contratos de compraventa y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, 70.200 euros respecto de D. Ángel y de 91.836 euros respecto de D. Cirilo .

Señala dicha resolución que ha quedado probado el incumplimiento de la parte demandada por cuanto si bien se establecía la finalización de las obras durante marzo de 2009, dicho incumplimiento ha de considerarse grave en la medida que así lo pactaron expresamente las partes en las cláusulas cuarta y quinta del contrato al señalar el derecho de los compradores en caso de retraso en la entrega de resolver el contrato como así hicieron el 30 de diciembre de 2010. Apunta que el incumplimiento en el pago de sus obligaciones por los demandantes vino propiciado por el incumplimiento de la demandada atendido la paralización de las obras en 2008, incumplimiento de la demandante que se produjo con posterioridad a la paralización de las obras y sin que la demandada le requiriera en ningún momento su cumplimiento. Asimismo considera probado que las demandantes procedieron a entregar las cantidades de 70.200 euros y de 91.836 euros que ahora reclaman.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por las partes demandadas.

Dicho recurso fue resuelto por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava, de fecha 18 de diciembre de 2013 , la cual estimó el recurso de apelación interpuesto, revocando la sentencia de primera instancia en el sentido de desestimar la demanda.

Señala dicha resolución que no resulta relevante el pacto expreso que se estableció en el contrato relativo a la facultad de los compradores de resolver el contrato de compraventa en caso de que las obras no estuviesen terminadas en el plazo determinado o en sus prórrogas. A partir de tal extremo concluye que el plazo de entrega no fue esencial sino puramente establecido a los efectos de dar una configuración al contrato de carácter correcto jurídicamente. Añade que existió un previo incumplimiento de pago de los actores que imposibilita que puedan pedir la resolución de los contratos. Igualmente indica que la paralización de las obras en 2008 fue supuesta, dado que aun restaban unos meses para el plazo previsto de terminación de la obra y que hubiera sido necesario que los demandantes consignaran el resto de las cantidades pendientes de abono. Señala que la falta de requerimiento de la parte demandada para que los compradores pagasen el resto de las cantidades resulta irrelevante así como que estando pactada la entrega de la obra en marzo de 2009 los actores instan la resolución extrajudicial el 30 de diciembre de 2010.

Recorre en casación y por infracción procesal la parte demandante, D. Ángel y D. Cirilo .

Utilizado por la parte recurrente el cauce previsto en el ordinal 3.º del art. 477.2 de la LEC , dicho cauce constituye la vía casacional adecuada, habida cuenta que el procedimiento se tramitó en atención a una cuantía inferior a los 600.000 euros.

El recurso de casación se articula en cuatro motivos.

En el motivo primero, tras citar como preceptos legales infringidos los artículos 1091 , 1255 y 1281 del Código Civil en relación con el artículo 1124 del mismo texto legal , se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

Como fundamento del interés casacional alegado se citan como opuestas a la recurrida las sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, de fechas 15 de septiembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011 , las cuales establecen la necesidad de atender a la voluntad de las partes que es *lex privata* cuando la



misma recoge como causa de resolución la terminación de las obras fuera del plazo pactado o sus prórrogas. Con un criterio coincidente entre si y dispar del anterior se citan las Sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava, de fechas 18 de diciembre de 2013 (ahora recurrida) y 21 de marzo de /2013 .

Argumenta la parte recurrente que en la medida que existió un pacto expreso, cláusula quinta del contrato, que señalaba la facultad de los compradores de poder resolver el contrato en caso de retraso en la entrega no cabe entrar en la esencialidad o no del plazo pues en ello supone no respetar el principio de autonomía de la voluntad.

En el motivo segundo, tras citar como precepto legal infringido el artículo 1124 del Código Civil , se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

Como fundamento del interés casacional alegado se citan por un lado las sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, de fechas 28 de junio de 2010 y 1 de julio de 2013 , las cuales entienden que cuando se pacta una fecha de entrega y la posibilidad por el comprador de resolver el contrato en tales casos existe esa esencialidad del plazo por mutuo acuerdo lo que es causa de resolución contractual. Por otro lado, con un criterio coincidente entre si y dispar al anterior se citan las sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava, de fechas 18 de diciembre de 2013 (recurrida) y 17 de julio de 2013 , las cuales entienden que cuando se pacta una fecha de entrega y la posibilidad por el comprador de resolver el contrato en tales casos deben examinarse el carácter esencial o no del plazo.

Argumenta la parte recurrente que en la medida que existió un pacto expreso, cláusula quinta del contrato, que señalaba la facultad de los compradores de poder resolver el contrato en caso de retraso en la entrega, el plazo resultaba esencial por así haberlo determinado las partes de suerte que llegada la fecha de entrega sin que se hubieran finalizado las obras constituye causa de resolución contractual.

En el motivo tercero, tras citar como precepto legal infringido el artículo 1124 del Código Civil , se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Como fundamento del interés casacional se citan como opuestas las sentencias de esta sala de fechas 18 de julio de 2013 , 22 de octubre de 2013 y 25 de octubre de 2013 .

Dichas resoluciones establecen la siguiente doctrina:

«Decimotercero.- El incumplimiento resolutorio previsible o anticipado.

»El hecho de que cuando se produjo el requerimiento resolutorio y cuando posteriormente se presentó la demanda no hubiera vencido el plazo de entrega de las viviendas vendidas sobre plano no excluye la existencia de un incumplimiento apto para fundar la resolución del contrato.

»Hay que partir de la base fáctica sentada en la sentencia recurrida, esto es, que las circunstancias existentes cuando se interpuso la demanda (paralización de la obra durante varios meses y existencia de una sentencia judicial que anulaba la licencia de obras) determinaban con absoluta seguridad que la obra no podría estar terminada en la fecha prevista y cuestionaban seriamente la propia terminación de las obras.

»Actualmente se reconoce lo que se ha venido en llamar el incumplimiento previsible o anticipado (lo que en la terminología anglosajona utilizada en los textos de los movimientos unificadores del Derecho se ha denominado anticipatory non- performance), que puede tener trascendencia resolutoria al igual que si fuera un incumplimiento actual al facultarse al contratante cumplidor a resolver cuando antes del vencimiento del plazo contractual resulta patente que el deudor incurrirá en un incumplimiento esencial. El art. 9:304 de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL) establece: «Incumplimiento previsible. Cuando con carácter previo al vencimiento resulta evidente que una parte incumplirá su obligación de manera esencial, la otra parte tiene derecho a resolver el contrato». En términos muy parecidos se expresa el art. 7.3.3 de los Principios Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales 2010, que declara: «Incumplimiento anticipado. Si antes de la fecha de cumplimiento de una de las partes fuere patente que una de las partes incurrirá en un incumplimiento esencial, la otra parte puede resolver el contrato». Por su parte, el art. 72.1 de Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías establece: «Si antes de la fecha de cumplimiento fuere patente que una de las partes incurrirá en incumplimiento esencial del contrato, la otra parte podrá declararlo resuelto».

Argumenta la parte recurrente que tal doctrina ha sido vulnerada por sentencia recurrida por cuanto habiendo incumplido la parte demandada sus obligaciones al paralizar la obra y no entregar la misma en el plazo pactado la parte demandante estaba facultada para dejar de seguir cumpliendo su prestación e instar la resolución del contrato.



Por último, en el motivo cuarto, tras citar como preceptos legales infringidos los artículos 1091 , 1255 y 1281 del Código Civil , se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Como fundamento del interés casacional alegado se citan como opuestas a la recurrida las sentencias de esta sala de fechas 14 de septiembre de 2007 y 13 de noviembre de 2013 .

Dichas resoluciones establecen la siguiente doctrina:

«Por ello, no se comprende que la sentencia recurrida desestime la resolución interesada en la demanda porque se trata de "un mero retraso por un período temporal breve", siendo así que se había pactado expresamente la resolución por el transcurso del mismo y estime una reconvencción cuando la propia promotora demandante reconvenccional ya había dado "por finalizado el plazo", lo que implica una clara infracción de los artículos que se citan en este motivo del recurso y que se resumen en el principio de *lex contractus* y el citado de *pacta sunt servanda* , principios que han sido aplicados reiteradamente por la jurisprudencia (sentencias de 1 de junio de 2009 , 19 febrero 2010 , 2 diciembre 2011), que se ponen en relación con el principio de autonomía de las partes, que proclama el artículo 1255 del Código civil : sentencias de 13 julio 2007 , 19 abril 2010 que dice que tal principio fundamenta el sistema contractual español».

Argumenta la parte recurrente que tal doctrina ha sido vulnerada por la sentencia recurrida en tanto que al no reconocerse el carácter esencial del plazo de entrega expresamente pactado se vulneran los principios de autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda* .

Por lo que respecta al recurso extraordinario por infracción procesal se articula en cinco motivos.

En el motivo primero, al amparo del ordinal 4.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 24 de la CE , denunciando la errónea valoración de la prueba en relación con los siguientes extremos:

- a) Que el Sr. Cirilo dejó de pagar en noviembre de 2008 cuando pagó hasta febrero de 2009, tal y como resulta del documento núm. 5 de la demanda, lo que no es fijado como hecho controvertido por la sentencia de primera instancia.
- b) Que el Sr. Cirilo debió pagar 70.000 euros el 30 de marzo de 2009 cuando se trataba de la suma de 58.313,45 euros y dicho pago debía coincidir con la entrega de llaves pactada, hecho que nunca se produjo.
- c) Que el Sr. Ángel debió abonar 70.000 euros por el mismo motivo cuando dicha cantidad sólo tenía virtualidad junto con la entrega de las llaves, la cual no se produjo.

En el motivo segundo, al amparo del ordinal 4.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 24 de la CE , denunciando una errónea valoración de la prueba en tanto que se omite toda referencia al hecho probado de que las obras se paralizaron antes de que el Sr. Ángel suspendiese sus pagos así como al hecho de la existencia de una facultad expresamente pactada en favor de los compradores para el caso de retraso en la entrega.

En el motivo tercero, al amparo del ordinal 2.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 209.2.º de la LEC . Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida no recoge en los antecedentes de hechos las pretensiones de las partes ni los hechos en que se fundan, ni las pruebas practicadas, ni los hechos probados. Pero es que, además, en la fundamentación jurídica de la sentencia no se señalan las pruebas ni los hechos declarados probados.

En el motivo cuarto, al amparo del ordinal 2.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 218 de la LEC , denunciando la incongruencia de la sentencia. Señala la parte recurrente que no habiéndose pronunciado la sentencia recurrida sobre la petición subsidiaria de la demanda se solicitó aclaración y complemento de la sentencia, aclaración que efectivamente se produjo pero que en cuanto a la presente cuestión se limitó a desestimarla, sin establecer las razones por las cuales lo hacía.

Por último, en el motivo quinto, al amparo del ordinal 2.º del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción del artículo 218 de la LEC . Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida se pronuncia sobre una cuestión, en concreto que la fecha de la resolución deberá entenderse desde el momento de presentación de la demanda y no desde el momento de la comunicación de la resolución extrajudicial, la cual no fue suscitada en los escritos rectores del procedimiento constituyendo por ello una cuestión nueva.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO .- Motivo primero. Infracción del art. 469.1.4.º LEC , sobre vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución . Errónea interpretación de la prueba.

Se desestima el motivo.



Se alegaron los siguientes extremos:

- a) Que el Sr. Cirilo dejó de pagar en noviembre de 2008 cuando pagó hasta febrero de 2009, tal y como resulta del documento núm. 5 de la demanda, lo que no es fijado como hecho controvertido por la sentencia de primera instancia.
- b) Que el Sr. Cirilo debió pagar 70.000 euros el 30 de marzo de 2009 cuando se trataba de la suma de 58.313,45 euros y dicho pago debía coincidir con la entrega de llaves pactada, hecho que nunca se produjo.
- c) Que el Sr. Ángel debió abonar 70.000 euros por el mismo motivo cuando dicha cantidad sólo tenía virtualidad junta con la entrega de las llaves, la cual no se produjo.

Esta sala debe declarar que no se produce el pretendido error en la valoración de la prueba, pues las diferencias en las cantidades abonadas, que se pretenden, no son determinantes del fallo, pues los propios recurrentes reconocen la existencia de impagos, si bien lo justifican en base a que la paralización de las obras les legitimaba para suspender los pagos.

Por tanto, existiendo cantidades impagadas el pretendido error en su suma es irrelevante.

TERCERO .- Motivo segundo. Infracción del art. 469.1.4.º LEC sobre vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución .

Se desestima el motivo.

Se denuncia una errónea valoración de la prueba en tanto que se omite toda referencia al hecho probado de que las obras se paralizaron antes de que el Sr. Ángel suspendiese sus pagos así como al hecho de la existencia de una facultad expresamente pactada en favor de los compradores para el caso de retraso en la entrega.

Esta sala debe declarar que se ha respetado el art. 24 de la Constitución en cuanto que se valoran las pruebas y se concretan los hechos, si bien no con el resultado que pretenden los recurrentes.

Por ello en la sentencia recurrida se concreta que los compradores impagaron, que la suspensión de la obra fue meramente provisional y que los compradores mantuvieron contactos con la vendedora, tras el cumplimiento del término de entrega, sin instar la resolución del contrato durante las negociaciones.

CUARTO .- Motivo tercero. Infracción del art. 469.1.2.º LEC sobre las normas procesales reguladoras de la sentencia.

Se desestima el motivo.

Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida no recoge en los antecedentes de hechos las pretensiones de las partes ni los hechos en que se fundan, ni las pruebas practicadas, ni los hechos probados. Pero es que, además, en la fundamentación jurídica de la sentencia no se señalan las pruebas ni los hechos declarados probados.

Esta sala declara que no se infringen los preceptos relativos a la forma de las sentencias, pues para que ello sea determinante sería preciso que se hubiere provocado indefensión.

Sin embargo, la sentencia recurrida está construida con claridad, respondiendo a las cuestiones planteadas y dando una respuesta concreta que no se aparta de los términos del debate y que ha possibilitado que los recurrentes conozcan las razones que motivan la resolución, lo que les ha facilitado, sin duda, la argumentación de los recursos ahora analizados.

QUINTO .- Motivo cuarto. Infracción del art. 469.1.2.º LEC sobre las normas procesales reguladoras de la sentencia. Infracción del requisito de exhaustividad del art. 218 de la LEC .

Se desestima el motivo.

Señala la parte recurrente que no habiéndose pronunciado la sentencia recurrida sobre la petición subsidiaria de la demanda se solicitó aclaración y complemento de la sentencia, aclaración que efectivamente se produjo pero que en cuanto a la presente cuestión se limitó a desestimarla, sin establecer las razones por las cuales lo hacía.

Esta sala debe declarar que sí se ha resuelto la cuestión y ello fue en el auto de complemento que dictó la Audiencia Provincial, en base al cual se declaró que el término pactado en el contrato no era esencial, que el retraso lo aceptaron los compradores y que no se ha probado el daño.

SEXTO .- Motivo quinto. Infracción del art. 469.1.2.º LEC sobre las normas procesales reguladoras de la sentencia.

Se desestima el motivo.



Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida se pronuncia sobre una cuestión, en concreto que la fecha de la resolución deberá entenderse desde el momento de presentación de la demanda y no desde el momento de la comunicación de la resolución extrajudicial, la cual no fue suscitada en los escritos rectores del procedimiento constituyendo por ello una cuestión nueva.

La eficacia de lo alegado fue irrelevante, y por ello debe desestimarse, dado que no se acordó la resolución del contrato.

Recurso de casación.

SÉPTIMO .- Motivo primero.- Infracción de los arts. 1091 , 1255 y 1281 CC por su falta de aplicación. Indebida aplicación del art. 1124 CC . Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la necesidad de atender a la voluntad de las partes que es *lex privata*, cuando la misma recoge como causa de resolución la terminación de las obras fuera del plazo pactado o sus prórrogas. SSAP Valencia (Sección 7.ª) 450/2010 y 671/2011 frente a SSAP Valencia (Sección 8.ª) 568/2013 y 133/2013 .

Motivo segundo.- Infracción del art. 1124 CC por su indebida aplicación y errónea interpretación. Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la esencialidad del plazo en la entrega de viviendas en construcción. SSAP Valencia (Sección 7.ª) 353/2010 y 334/2013 frente a SSAP Valencia (Sección 8.ª) 568/2013 y 328/2013 .

Motivo cuarto.- Infracción de los arts. 1091 , 1255 y 1281.1 CC por su falta de aplicación. Oposición o desconocimiento en la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Se estiman los motivos.

En esencia, se argumenta por el recurrente que existía una previsión contractual que facultaba a los compradores para resolver el contrato en caso de incumplimiento de plazo de entrega, plazo que, entiende, que las partes consideraron esencial.

En los contratos de compraventa analizados constan las siguientes cláusulas:

Cláusula cuarta: «Plazo de entrega, escritura, garantías.

»Las obras de construcción, deberán estar concluidas durante el mes de Marzo del 2009.

»La entrega de llaves y posesión de la escritura pública, se ofrecerá en el plazo máximo de 90 días, a partir de la conclusión de las obras. Salvo retrasos por causas no imputables al vendedor, o de fuerza mayor.

»Concluidas las obras y simultáneamente a la entrega de la posesión, se entregará la escritura pública de compraventa, pudiendo las partes compelerse a tal efecto de conformidad con los artículos 1279 y 1280.1 del Código Civil .

»La escritura se otorgará a la persona física o jurídica que designe la parte compradora».

Cláusula quinta: «Causas de resolución.

»a) A instancia del comprador.

»La parte compradora podrá instar la resolución del presente contrato, en el caso en que las obras no se terminasen dentro del plazo fijado o sus prórrogas, o no se otorgare la escritura pública de conformidad con lo establecido en los arts. 1279 y 1280.1 del Código Civil , dentro de los 6 meses siguientes al vencimiento de plazo previsto a tal efecto en la estipulación anterior. No se entenderán como imputables al vendedor, los retrasos en la obtención de autorizaciones administrativas pertinentes o enganches de las compañías suministradoras. Para el caso que se instase la resolución de este contrato, por las causas indicadas, le serán devueltas las cantidades al adquirente en unión de los intereses legales devengados.

»b) A instancias del vendedor.

»En el supuesto de que el adquirente no pagase a su vencimiento la cantidad de uno o cualesquiera de los plazos del precio o intereses pactados, así como la incomparecencia o negativa del adquirente a suscribir la escritura pública de compraventa, el vendedor quedará en libertad de exigir el pago correspondiente, mediante el ejercicio de las acciones oportunas o la resolución de éste contrato, que se producirá de pleno derecho, sin más trámite por parte del vendedor, que el requerimiento notarial o judicial a tal efecto, a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en este Documento.

»El vendedor devolverá las cantidades entregadas por el comprador, excepto el 10% de las cantidades entregadas hasta ese momento, como cláusula penal expresamente pactada».



Esta sala debe declarar que en la resolución recurrida no se efectúa una interpretación contractual lógica (art. 1281 C. Civil), dado que del tenor del contrato se deduce que se pactó expresamente la posibilidad de resolver el contrato si en la fecha determinada para la entrega no se habían terminado las obras.

Este pacto resolutorio expreso facultaba a los compradores para instar la resolución, desde el día siguiente y, sin embargo, aguardaron al menos 21 meses, por lo que su buena fe es evidente.

Que durante ese lapso iniciaran conversaciones tendentes a rebajar el precio no restaba legitimidad a la acción de resolución, en virtud de los términos pactados, dado que no fructificaron los intentos de dar solución a la controversia.

En resumen, de acuerdo con lo declarado por esta sala en diversas ocasiones, entre otras en sentencia de 4 de mayo de 2016, rec. 1220 de 2014 , las partes tipificaron como resolutorio el incumplimiento del plazo de entrega, en el que la vendedora se excedió con creces.

Por otro lado, la acción resolutoria se ejerció en plazo y antes de que la vendedora les ofreciera el cumplimiento del contrato, dado que el requerimiento resolutorio de los compradores a la vendedora data de 30 de diciembre de 2010.

Ciertamente la licencia de primera ocupación se obtuvo el 7 de diciembre de 2010, antes del requerimiento resolutorio, pero tal evento administrativo no fue comunicado a los compradores ni, como hemos dicho, se les ofreció el otorgamiento de la escritura con anterioridad a la resolución instada por ellos.

Por tal razón, de acuerdo con las sentencias de esta sala de 5 de mayo de 2014, rec. 328 de 2012 ; de 20 de enero de 2015, rec. 196/2013 y de 7 de abril de 2016, rec. 54 de 2014 , procede acceder a la resolución contractual, dado que los compradores instaron la resolución sin conocer que se había obtenido la licencia de primera ocupación y sin que se le hubiese ofrecido el otorgamiento de la escritura de compraventa.

OCTAVO .- Motivo tercero. Infracción del art. 1124 CC por su errónea interpretación. Oposición o desconocimiento en la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Se estima el motivo.

Se argumenta por la parte recurrente que la doctrina jurisprudencial ha sido vulnerada por sentencia recurrida por cuanto habiendo incumplido la parte demandada sus obligaciones al paralizar la obra y no entregar la misma en el plazo pactado la parte demandante estaba facultada para dejar de seguir cumpliendo su prestación e instar la resolución del contrato.

Esta sala debe declarar que de acuerdo con los arts. 1100 y 1124 del C. Civil , los compradores estaban facultados para iniciar la acción de resolución, aún cuando hubiesen suspendido los pagos, dado que ello fue consecuencia de la suspensión provisional de la obra, por un lado, y del enorme retraso en la evolución de las obras que razonablemente les hacía dudar de su terminación en el plazo pactado, como así fue, por todo lo cual procede estimar este motivo de casación, dado que lo compradores sí estaban legitimados para instar la resolución contractual, como ya ha declarado esta sala en sentencias de fechas 18 de julio de 2013 , 22 de octubre de 2013 y 25 de octubre de 2013 .

NOVENO .- Estimada la casación, asumiendo la instancia y constituyéndonos en tribunal de apelación debemos ratificar sustancialmente la sentencia de 16 de diciembre de 2012 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Paterna (Valencia) dictada en PO 139 de 2011, sin perjuicio de declarar que el interés será el legal, dada la reforma de la Ley 57/1968, operada por la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Se mantiene la condena de Bankia, dado que el aval no podía ser cancelado pues no se había acreditado por el promotor la entrega de la vivienda (art. 4 de la Ley 57/1968).

DÉCIMO .- Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal, procede la imposición de costas a los recurrentes (arts. 394 y 398 LEC).

Estimado el recurso de casación no procede imposición de costas.

Estimada sustancialmente la demanda, se imponen a los demandados las costas de la primera instancia.

Estimados los recursos de apelación, en cuanto a los intereses, no procede imposición de costas en la segunda instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido



1.º- Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y se estima el recurso de casación interpuesto por D. Ángel y D. Cirilo contra sentencia 18 de diciembre de 2013 de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia . 2.º- Se casa la resolución recurrida. 3.º- Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Bankia S.A. y Entorno Urbano 2000 S.L., ratificando sustancialmente la sentencia de 16 de diciembre de 2012 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Paterna (Valencia) dictada en PO 139 de 2011, oportunamente aclarada, sin perjuicio de declarar que el interés será el legal. 4.º- Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal, procede la imposición de costas a los recurrentes. 5.º- Estimado el recurso de casación no procede imposición de costas. 6.º- Se imponen a los demandados las costas de la primera instancia. 7.º- No procede imposición de costas en la segunda instancia. 8.º- Se acuerda la devolución del depósito para recurrir en casación.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Fernando Pantaleon Prieto. Firmado y rubricado.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ