

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
NUMERO CUATRO
MÁLAGA**

**AUTOS DE JUICIO ORDINARIO Nº 182/2007 (SOBRE ACCIONES DE
RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD)**

SENTENCIA Nº

En Málaga, a quince de marzo de dos mil diez.

María Ángeles García Aldaria, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de esta ciudad, ha visto los presentes AUTOS DE JUICIO ORDINARIO Nº 182/2007, SOBRE ACCIONES DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD, seguidos a instancia de DÑA. JANET [REDACTED] [REDACTED], D. MALCOM [REDACTED], D. STEVEN [REDACTED] y DÑA. MARLENE [REDACTED] representados por el procurador D. Alfredo Gross Leiva y defendidos por el letrado D. Luis Fernando González Ordóñez, contra la entidad LA RESERVA DE MARBELLA, S.A., representada por el procurador D. Rafael Rosa Cañadas y defendida por el letrado D. Ramón C. Pelayo Jiménez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- D. Alfredo Gross Leiva, Procurador de los tribunales, actuando en nombre y representación de DÑA. JANET [REDACTED], D. MALCOM [REDACTED], D. STEVEN [REDACTED] y DÑA. MARLENE [REDACTED] presentó, el día 9 de febrero de 2007, demanda de juicio ordinario en ejercicio acumulado de las acciones de resolución de contrato, de reclamación de cantidad como principal y de reclamación de los intereses y costas del procedimiento contra la entidad LA RESERVA DE MARBELLA, S.A. en la que, tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes, terminó suplicando al Juzgado "dicte Sentencia por la que ACUERDE de forma acumulada: 1.- Declarar resueltos los contratos de compraventa suscritos por los actores con LA RESERVA DE MARBELLA, S.A. aportados a la presente demanda como los DOCUMENTOS NÚMERO 4, 5 y 6. 2.- Declarar la obligación de restitución económica de la demandada a los actores en las siguientes cantidades: A Doña Janet [REDACTED] y Don Malcom [REDACTED] la cantidad de 77.361 euros en concepto de principal más otros 10.941 euros por intereses. A Don Steven [REDACTED] la cantidad de 79.287 euros en concepto de principal más otros 10.007 euros por intereses. A Doña Marlana [REDACTED] la cantidad de 67.791 en concepto de principal más otros 8.651 en concepto de intereses. 3.- Condenar a la demandada al pago de las costas incluso en el supuesto de que no se oponga a la demanda y los intereses judiciales (legales más dos puntos desde la fecha de la sentencia)."

Alega, en fundamento de estas acciones, los siguientes hechos: 1.- que los demandantes celebraron con la demandada, en fechas 25 de junio, 27 de junio y 19 de septiembre de 2003, contratos privados de compraventa sobre plano de determinadas viviendas a construir, referentes a la fase II Manzana &ª de la promoción "La Reserva de Marbella" sita en dicha localidad; 2.- que han cumplido con la forma de pago pactada; 3.- que han concurrido una serie de circunstancias técnicas, jurídicas y administrativas que afectan a la ejecución de los contratos: a) la falta de concesión de la preceptiva licencia de primera ocupación; b) ejecución de las obras de la promoción en contra de la legalidad urbanística; c) la licencia de obras concedida es contraria a las normas urbanísticas y nula de pleno derecho; d) se ha incoado un expediente administrativo revisor de la licencia de obras por nulidad de pleno derecho; e) la falta de entrega de las viviendas en el plazo pactado, habiendo transcurrido, a la fecha de presentación de la demanda, dieciocho meses desde la fecha de entrega pactada; 4.- que la demanda ha emplazado a los demandantes para el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa, con apercibimiento de resolución y pérdida de las cantidades entregadas a cuenta en concepto de indemnización de daños y perjuicios sufridos; 5.- que los demandantes han reclamado la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales, requerimientos que han sido desatendidos.

SEGUNDO.- Por Auto de fecha 16 de abril de 2007 se admitió a trámite la demanda y se dio traslado de la misma a la entidad demandada, emplazándola en legal forma por el plazo de veinte días para que procediera a su contestación.

TERCERO.- D. Rafael Rosa Cañadas, Procurador de los tribunales, actuando en nombre y representación de la entidad LA RESERVA DE MARBELLA, S.A., presentó, el día 30 de Mayo de 2007, escrito de contestación a la demanda en el que, tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminó suplicando al Juzgado, en relación con la demanda presentada de adverso, dicte sentencia por la que *"se desestime íntegramente la demanda inicial del procedimiento y se absuelva a La Reserva de Marbella, S.A. de todos y cada uno de los pedimentos que contra ella se interesan en el Suplico de dicha demanda, debiendo condenarse a los actores, a pagar a mi mandante las costas derivadas del presente procedimiento."*

A la pretensión actora se opone alegando los siguientes hechos impositivos: 1.- los demandantes son inversionistas; 2.- que en la firma de los contratos de compraventa estuvieron asesorados por letrados en ejercicio que comprobaron las condiciones registrales y urbanísticas de los inmuebles; 3.- es falso que la licencia de obras sea contraria a la normativa urbanística. Se ampara en el Plan urbanístico de 1986. Fue conocida y aceptada por la Junta de Andalucía. El procedimiento instado por la Junta, procedimiento ordinario 479/2004 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Málaga caducó, y las licencias de obra son firmes y eficaces. La licencia de primera ocupación fue concedida por silencio administrativo positivo; 4.- que los sres. Ryder no abonaron 77.361 euros sino 77.351,35 euros, y la sra. [REDACTED] no abonó 67.791 euros sino 67.731 euros; 5.- el interés no es el del 6 por ciento sino el legal del dinero; 6.- no hay problema alguno para el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa, ya que las viviendas son habitables; 7.- no es cierto que el retraso en la entrega sea imputable a la demandada, fue debido a causa de fuerza mayor, por huelgas de la construcción; 8.- acompaña documentos nº 1 a 37; 9.- que obtuvo la pertinente licencia de obras para la construcción y ejecución de los bloques, y no hubo retraso en la entrega

ya que se concluyeron las obras y se pusieron a su disposición en el término convenido, y los actores se negaron a la entrega. Acompaña documentos nº 38 a 93 K; 10.- el inicio del devengo de los intereses sería la fecha de interposición de la demanda, y a lo sumo, la fecha en que pudieren considerarse incumplidos los contratos de compraventa, según la fecha de entrega pactada de 31 de mayo de 2005.

CUARTO.- Por providencia de fecha 23 de Julio de 2007 se citó a las partes a la celebración de la audiencia previa al juicio. La audiencia se celebró el día 2 de octubre de 2008, compareciendo ambas partes a través de sus respectivas representaciones procesales y asistidas de letrado. Tras intentar la conciliación sin éxito, no planteándose cuestiones procesales previas, tras el trámite de impugnación de documentos y de fijación de hechos controvertidos se recibió el juicio a prueba. La parte demandante propuso la documental y más documental, mientras que la demandada se valió del interrogatorio de los demandantes, documental por reproducida, más documental y testifical. Admitidos los medios de prueba en el modo obrante en autos, se señaló día para la celebración del juicio.

QUINTO.- El juicio se celebró el día 24 de febrero de 2010, practicándose los medios de prueba que venían acordados. Tras el turno de conclusiones se declararon los autos vistos para sentencia.

SEXTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la resolución del presente procedimiento se ha de partir de los siguientes hechos que han resultado probados con base a la documental obrante en autos:

1º.- Solicitada en fecha 19 de diciembre de 2002 la licencia de obras para la ejecución del Proyecto básico de 97 viviendas, aparcamientos y trasteros en el URP-UB-6, La Reserva, 2ª fase, Manzana 6, edificio 1, 2, 3 y 4, fue concedida por Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella, bajo el nº 2260/2002, en fecha 2 de abril de 2003 (documento nº 9 de la contestación a la demanda).

2º.- Dña. Janet [REDACTED] y D. Malcom [REDACTED] suscribieron con la entidad demandada, en fecha 25 de junio de 2003, un contrato de compraventa de inmueble en construcción (documento nº 4 de la demanda) en cuya virtud la demandada vendía a los actores la vivienda sobre plano identificada con el número 3.207, tipo G1 en el nivel 2, del edificio señalado con el nº 3 de la manzana 6ª de la promoción inmobiliaria denominada La Reserva de Marbella, Fase II, sita en dicha localidad, a la que le correspondía, como anejos, la plaza de aparcamiento nº 7117 y el trastero nº 7117 del mismo bloque, por un precio de 257.870 euros, IVA incluido, del que los compradores abonaron en ese acto la suma 77.361 euros (no la suma que se aduce de contrario 77.351,35 euros, atendiendo a los documentos nº 7 y 8 de la demanda, no impugnados de adverso) conviniendo que el resto sería abonado a la entrega de las llaves de los inmuebles adquiridos.

3º.- D. Steven [REDACTED] suscribió con la entidad demandada, en fecha 27 de junio de 2003, un contrato de compraventa de inmueble en construcción (documento nº 5 de la demanda) en cuya virtud la demandada vendía al actor la vivienda sobre plano

identificada con el número 3.403, tipo K1 en el nivel 4, del edificio señalado con el nº 3 de la manzana 6ª de la promoción inmobiliaria denominada La Reserva de Marbella, Fase II, sita en dicha localidad, a la que le correspondía, como anejos, la plaza de aparcamiento nº 3.403 y el trastero nº 3.403 del mismo bloque, por un precio de 264.290 euros, IVA incluido, del que el comprador abonó en ese acto la suma 79.287 euros (documentos nº 9, 10 y 11) conviniendo que el resto sería abonado a la entrega de las llaves de los inmuebles adquiridos.

4º.- Dña. Marlene [REDACTED] suscribió con la entidad demandada, en fecha 19 de septiembre de 2003, un contrato de compraventa de inmueble en construcción (documento nº 6 de la demanda) en cuya virtud la demandada vendía a la actora la vivienda sobre plano identificada con el número 1.305, tipo C1 en el nivel 3, del edificio señalado con el nº 1 de la manzana 6ª de la promoción inmobiliaria denominada La Reserva de Marbella, Fase II, sita en dicha localidad, a la que le correspondía, como anejos, la plaza de aparcamiento nº 1305 y el trastero nº 1305 del mismo bloque, por un precio de 225.770 euros, IVA incluido, del que la compradora abonó en ese acto la suma 67.791 euros (no la suma que se aduce de contrario 67.731 euros, atendiendo a los documentos nº 12, 13 y 14 de la demanda, no impugnados de adverso) conviniendo que el resto sería abonado a la entrega de las llaves de los inmuebles adquiridos.

5º.- en dichos contratos se pactó, en la estipulación 4ª, que el plazo para la terminación y entrega de las viviendas sería el 31 de julio de 2005, y en la cláusula 8ª que en el caso de que se plantearan dificultades respecto a alguna autorización administrativa, a causa de las cuales resultara imposible la realización de la vivienda, objeto de este contrato, o retrasara la ejecución material del mismo, el comprador, sólo tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio, más el intereses legal correspondiente.

6º.- En fecha 26 de enero de 2006 se terminaron las obras, como se desprende de la Certificación final de obras que fue expedida por el arquitecto director Antonio José Valero del Valle, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga en fecha 8 de febrero de 2006 (documento nº 37 de la contestación).

7º.- en fecha 13 de febrero de 2006 se solicitó la concesión de la licencia de primera ocupación (documento nº 13 de la contestación).

8º.- el 25 de mayo de 2006 la entidad promotora presentó escrito ante el Ayuntamiento de Marbella entendiéndose otorgada la licencia de primera ocupación por silencio administrativo positivo.

9º.- la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Marbella acordó, con fecha 18 de octubre de 2006, desestimar el silencio administrativo invocado para la citada licencia de primera ocupación en relación con la manzana 6, fase II de la promoción "La Reserva de Marbella", al no concurrir el requisito sustantivo requerido por la legislación urbanística aplicable para entender producido el acto presunto estimatorio según artículo 242.6 de la LS/92, denegar la licencia de 1ª ocupación solicitada con los requisitos establecidos por la legislación urbanística y demás normativa aplicable al haberse realizado modificaciones respecto al proyecto en su día aprobado que incumplen la normativa urbanística vigente, y remitir la presente propuesta de resolución al Pleno de la Comisión

Gestora al objeto se acuerde iniciar expediente de revisión de la licencia de obras otorgada en su día.

10º.- previamente, en fecha 20 de junio de 2006, se emitió informe técnico municipal (documento nº 16 de la demanda) en el que consta: la obra ejecutada presenta modificaciones respecto del proyecto que cuenta con Licencia de obras y es no conforme con la Ordenación del Plan general. Asimismo las infraestructuras se encuentran deficientes y el informe del S.E.I.S (servicio de extinción de incendios y salvamento) es desfavorable. En fecha 11 de agosto de 2006 se emitió informe que establece la necesidad de iniciar el correspondiente procedimiento de revisión y la paralización del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

11º.- en fecha 30 de noviembre de 2006 el Pleno de la Comisión Gestora acordó el inicio de procedimiento para la revisión de oficio y declaración de nulidad de la licencia de obras.

12º.- En fechas 14 de agosto de 2006 y 3 de octubre de 2006 (documentos nº 23 y 24 de la demanda), esto es, después de finalizar el plazo de entrega estipulado (31 de julio de 2005), los actores remitieron mediante burofax a la vendedora un requerimiento interesando que por ésta se aclarasen los problemas administrativos que afectaba a la licencia de obras de la promoción donde su ubican los inmuebles adquiridos así como los motivos que retrasaban la entrega de las viviendas una vez finalizado con creces el plazo pactado, vista la denegación de la licencia de primera ocupación y la revisión de oficio de la licencia de obras por causa de nulidad de pleno derecho. No obstante lo cual, por la entidad vendedora se había emplazado a los compradores aquí demandantes para que comparecieran los días 2 y 7 de junio de 2006 ante el notario sr. Soriano García a fin de otorgar las oportunas escrituras públicas de compraventa, apercibiéndoles que en caso de incomparecencia de los compradores, la vendedora daría por resueltos los contratos privados de compraventa, reteniendo las cantidades recibidas a cuenta del precio total, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios sufridos (documentos nº 20 a 22 de la demanda). En fecha 11 de diciembre de 2006 los demandantes comunicaron a la demandada que resolvían los contratos de compraventa suscritos (documentos nº 26 a 28).

13º.- Con estos hechos, los compradores deducen demanda instando la resolución del contrato por el incumplimiento de la vendedora al no proceder a la entrega de la vivienda en el plazo estipulado en condiciones de ser habitada dados los problemas de índole administrativo que afectan tanto a la licencia de obra como a la licencia de ocupación de la promoción inmobiliaria, la cual no consta que todavía haya sido otorgada.

Por el contrario, la parte demandada no ha acreditado que los demandantes sean inversores, o que no tengan la condición de consumidores, ni tampoco la efectiva y concreta incidencia de los periodos de huelga en la construcción alegados en el proceso constructivo de la promoción "La Reserva de Marbella", fase II, manzana 6ª, siendo insuficientes los documentos nº 34 a 36 de la contestación, exigiéndose por la jurisprudencia una cumplida prueba de este supuesto de fuerza mayor, con acreditación de los pedidos de materiales que fueron suspendidos como consecuencia de la huelga (Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 8 de mayo de 2009).

SEGUNDO.- Del contrato de compraventa se derivan obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes que son, a tenor de los artículos 1445, 1461 y 1500 del Código Civil, la de la entrega de la cosa por el vendedor y la del pago del precio por el comprador, si bien los contratantes, en uso de la libertad de pacto que reconoce el artículo 1255 del citado Código Civil, pueden establecer obligaciones accesorias o complementarias que estimen convenientes a sus intereses o sujetar el cumplimiento de sus obligaciones principales a términos o condiciones. En relación con el art. 1124 del Código Civil la más reciente doctrina jurisprudencial entiende que para la resolución del contrato es suficiente que se frustre el fin del contrato para la otra parte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenar y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, bastando frustrar las legítimas aspiraciones de la contraparte (Sentencias de Tribunal Supremo, entre otras las de 4 de marzo de 1992, 24 de febrero de 1990, y 7 de junio de 1991) así como que no es preciso que el contratante incumplidor actúe con el ánimo deliberado de causar el incumplimiento, bastando que pueda atribuírsele una conducta voluntaria y no sonada por una justa causa que la origina, obstativa al cumplimiento del contrato en los términos que se pactó (Sentencias de 14 de febrero y 16 de mayo de 1991).

Así, en el presente caso, se discute si la parte vendedora incumplió su obligación de entrega de la vivienda en el plazo estipulado en condiciones de ser habitada, por no haber obtenido la preceptiva Licencia de primera ocupación.

TERCERO.- En el escrito de contestación a la demanda aduce la adquisición de la licencia de primera ocupación por silencio administrativo positivo. Sobre este particular ha tenido ocasión de pronunciarse la Audiencia provincial de Málaga, sección 4ª, en sus sentencias de 17 de diciembre de 2008, 17 de abril de 2009 y 13 de mayo de 2009, referidas también a la misma promotora y a la segunda fase de la promoción que es la que afecta al presente procedimiento, así como la sentencia de la Sección 5ª de 8 de mayo de 2009, proclamando que “la presente sede jurisdiccional civil no es apta para examinar la legalidad de la actuación administrativa desarrollada por el Ayuntamiento de Marbella en relación a la licencia de obra de la promoción inmobiliaria en la que se integra la vivienda de la litis y a la primera ocupación de dicha vivienda. El control de la legalidad de los actos administrativos corresponde, exclusivamente, a la jurisdicción contencioso-administrativa (...) por lo que no podemos concluir en este proceso civil acerca de la existencia o inexistencia de las mencionadas licencias administrativas.” En consecuencia, se debe limitar la controversia a resolver si la parte vendedora ha incumplido su obligación principal de entrega efectiva de la vivienda en las condiciones necesarias para el uso de su destino en cuanto que, aun a fecha de hoy, no consta que el Excmo. Ayuntamiento de Marbella haya expedido la licencia de primera ocupación.

CUARTO.- La primera ocupación de edificios se encuentra sujeta a licencia administrativa, materializada en la licencia de primera ocupación. Así lo establecen el art. 21.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 1.1 del Reglamento de disciplina urbanística. La concesión de esta licencia requiere la acreditación mediante certificado final de obra, de que la construcción ha concluido, pues su objeto es comprobar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras, y que la obra reúne las condiciones de habitabilidad. En la mayoría de los casos, también la licencia de primera ocupación es requisito para la contratación de suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

En este sentido, la sentencia de la Audiencia provincial de Málaga, sección 5ª, de fecha 23 de octubre de 2008 y de la Sección 4ª de fecha 13 de mayo de 2009, con cita de la anterior, tiene declarado que “la denominada licencia de primera ocupación o de primera utilización no tiene más finalidad que la de contrastar que se ha respetado en la realidad la licencia de construcción, de tal modo que supone comprobar si se han cumplido o no las condiciones establecidas en esta licencia de construcción y si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se le destina. La citada licencia, además, aparece configurada como medio de acceso a los servicios del inmueble, y por tanto, de uso de la vivienda para el fin que le es propio. De lo expuesto se concluye por el tribunal que la licencia de primera utilización no se concede a un piso en concreto sino a la edificación, pero obviamente es el presupuesto indispensable para que el conjunto de viviendas que integran la nueva construcción puedan ser utilizadas y ocupadas por terceros y para poder conectarlas a las redes de suministro de agua, gas ..; y que el obligado a solicitar dicha licencia es el titular de la licencia de obra, en este caso el promotor. Si la vivienda no dispone de la licencia, no puede ser objeto de uso u ocupación legal. El promotor (vendedor) fue quien asumió el compromiso con la Administración, y se libera del mismo mediante la ejecución fiel y cumplida de la obra (STS 3-11-99). En este caso la Administración está obligada a expedir la licencia de primera ocupación, que no es por lo tanto de concesión discrecional, sin una actividad reglada, y que no se sufre por el trascurso del tiempo (SS Sala 3.ª, S. 51, TS SS 18 Jul. 1997, 1 y 23 Jun., 20 Oct. y 14 Dic. 1998). La entidad vendedora, como promotora, no podía desconocer, ni lógicamente cabe suponer que desconocía, esta normativa de Disciplina Urbanística. Por consiguiente, a la entidad promotora le correspondía cumplir el compromiso administrativo -con el que nada tiene que ver los compradores-, gestionar la licencia de primera ocupación -como era su obligación como promotora y como vendedora-, y entregar la cosa en condiciones de ser utilizada para el uso o destino previsto -como era su obligación en virtud del contrato de compraventa”.

Aplicando esta doctrina jurisprudencial al presente caso, se considera que era obligación principal de la entidad vendedora entregar la vivienda con las necesarias condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, lo que en este caso no se ha cumplido por no disponer la vivienda de la licencia de primera ocupación. El artículo 1258 del Código Civil determina que los contratos obligan no sólo a cumplir lo pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley, y en un contrato de compraventa de vivienda es obligación del vendedor entregar al comprador la posesión de aquélla, pero no sólo la física o material, sino también la legal, esto es, facilitando la preceptiva documentación legal y administrativa, regulada en el Real Decreto 515/89, de 15 de abril, ya que únicamente con dicha actuación el adquirente de la vivienda podrá proceder a su uso conforme al destino que le es propio, y de forma pacífica, sin riesgo de ser inquietado por terceros.

En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de noviembre de 1984, ya que “una cosa es la conclusión de la obra, que se acredita mediante la correspondiente certificación facultativa y otra muy distinta es el libramiento de la cédula de habitabilidad, que incumbe a la Administración y autoriza para usar el inmueble”. En efecto, el mencionado Certificado es requisito imprescindible para obtener la Cédula de Habitabilidad, la cual certifica de la habitabilidad y seguridad de la vivienda para su ocupación y permite obtener los suministros de agua y energía eléctrica (TS S 30 Sep. 1987), pues como dijera la TS S 11 Dic. 1995 “De nada sirve que se termine el edificio o que se le dote de mobiliario o que, incluso, se le entreguen los apartamentos si

no van acompañados de sus correspondientes cédulas”, continuando esta sentencia con que “la terminación material de la obra sin disponer de las licencias de habitabilidad y ocupación, significa que no puede considerarse cumplido por completo el contrato y la obligación de entrega”. Por su parte, la TS S 22 Dic. 1993, indica las distintas fases o etapas que se siguen -normalmente- tras la finalización de unas determinadas obras constructivas: certificación final de obra; licencia municipal de ocupación; cédula de habitabilidad; entrega de llaves y ocupación efectiva de la vivienda, precisando la TS S 21 Jul. 1993 que es “obligación exclusiva de la promotora finalizar la obra de modo que reúna las características constructivas ofrecidas públicamente a los futuros compradores, conforme a lo establecido en los arts. 1091, 1096, 1101, 1256 y 1258 CC y art. 8 Ley General para la Defensa de los consumidores y usuarios”, obligación recordada en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel de 11 de Febrero de 1998 en la que se indica que es la promotora, como persona jurídica que contrata la construcción y venta de las viviendas, la obligada a facilitar a los adquirentes la cédula de habitabilidad, realizando los trámites necesarios, entre los que se cuenta disponer previamente de la Certificación Final de Obra.

Para concluir, los impedimentos urbanísticos y administrativos cuando los compradores no alcanzan conocimiento al tiempo de celebrar el contrato actúan como causa resolutoria de la relación, conforme reiterada jurisprudencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo (SSTS de 19 de enero de 1990, 24 de febrero y 26 de abril de 1993, 18 de abril de 1994, 28 de mayo de 1996 y 23 de octubre de 1997), lo que ha ocurrido en este caso ya que los demandantes no conocieron los problemas administrativos y legales existentes en relación con la licencia de obras de la promoción y de primera ocupación sino hasta mediados del año 2006 (documentos nº 23 y 24 de la demanda), lo que constituye causa justificada suficiente de la falta de observancia del requerimiento que les fue efectuado por la promotora en el mes de mayo de 2006 para concurrir los días 2 y 7 de junio de 2006 al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa.

Por ello, con independencia de cuál sea la situación actual del expediente administrativo referente a la revisión de la licencia de obras de la promoción así como de concesión de la licencia de primera ocupación, lo cierto es que al tiempo de instarse la resolución contractual por parte de los demandantes había transcurrido un año y medio desde la fecha pactada de entrega, existiendo una resolución municipal expresa denegatoria de la licencia de primera ocupación, y la apertura de un procedimiento de revisión de oficio de la licencia de obras concedida por ser contraria a la normativa urbanística vigente en aquél momento, motivo por el que la acción resolutoria ejercitada ha de ser íntegramente estimada, por incumplimiento de su obligación de entrega de la vivienda, debidamente legalizada mediante la obtención de la tan repetida licencia de primera ocupación. No constituye óbice alguno que la promotora haya obtenido la contratación de los suministros de agua y luz, ni que otros compradores hayan admitido la entrega de su vivienda de forma tan precaria, actos de terceros que no vinculan, evidentemente, a los aquí demandantes.

QUINTO.- Constituye efecto de dicha resolución contractual por incumplimiento del vendedor el volver al estado jurídico preexistente, como si el negocio no se hubiera concluido, y ello lleva consigo la obligación de restituir cada parte lo que hubiera recibido de la otra por razón del vínculo obligacional, debiendo el vendedor, en este supuesto, reintegrar a Janet [REDACTED] y D. Malcom [REDACTED] el precio percibido de 77.361

euros, a Steven [REDACTED] la suma de 79.287 euros y a Marlene [REDACTED] la cantidad de 67.791 euros, con sus intereses legales, que han de ser computados desde que efectivamente se hizo el pago, doctrina que recayendo en relación con la nulidad contractual, ya sea absoluta o relativa, es también aplicable a la resolución de los contratos, como ya ha declarado el Tribunal Supremo, Sentencia de 11 de febrero de 2003. En igual sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, en su Sentencia de fecha 13 de marzo de 2008, entendiéndose que de no ser así se produciría un enriquecimiento ilícito en la parte vendedora al haber tenido a su plena disposición las sumas entregadas a cuenta por los adquirentes de los inmuebles, y que resulta de aplicación la doctrina sentada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo (Ss de 28 de noviembre de 1997, 21 de mayo de 1998, 11 de noviembre de 1999 y 13 de julio de 2000) conforme a la cual cuando se trata de cumplimiento de obligaciones recíprocas y una de las partes ha cumplido convenientemente con lo que le incumbía, el pago, los intereses legales empiezan a correr desde entonces, ya que "se pretende conceder al acreedor, a quien se debe una cantidad, una protección jurídica completa en sus derechos, no basta con entregar aquello que en su día se le adeudaba, sino que debe compensarse con el pago de los intereses, no desde la interposición de la demanda, sino desde que debió hacer efectivo pago de lo adeudado", con lo que se consigue la equivalencia de las prestaciones, atendiendo a las exigencias de la buena fe a la que expresamente remite el art. 1258 del Código civil para determinar el alcance de las obligaciones de los contratantes.

Es igualmente aplicable el artículo 576 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, en relación con los intereses de la mora procesal.

SEXTO.- En relación con las costas, resulta de aplicación el principio del vencimiento objetivo recogido en el artículo 394.1 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento civil, por lo que la parte demandada ha de proceder a su abono al haber sido estimada la demanda en su integridad, sin que se aprecien dudas de hecho o de derecho para que sea otra la decisión.

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

FALLO

ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el procurador D. Alfredo Gross Leiva, actuando en nombre y representación de DÑA. JANET [REDACTED] D. MALCOM [REDACTED], D. STEVEN [REDACTED] y DÑA. MARLENE [REDACTED] contra la entidad LA RESERVA DE MARBELLA, S.A., con los siguientes pronunciamientos:

1º.- DECLARAR la resolución del contrato de compraventa de la vivienda "sobre plano identificada con el número 3.207, tipo G1 en el nivel 2, del edificio señalado con el nº 3 de la manzana 6ª de la promoción inmobiliaria denominada La Reserva de Marbella, Fase II, sita en dicha localidad, a la que le correspondía, como anejos, la plaza de aparcamiento nº 3207 y el trastero nº 3207 del mismo bloque" suscrito en fecha 25 de junio de 2003 por los demandantes Janet [REDACTED] y Malcom [REDACTED] con la entidad demandada (documento nº 4 de la demanda), por incumplimiento contractual de la demandada, **CONDENAR** a ésta a estar y pasar por la anterior declaración, y a abonar a los actores la suma de **SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN EUROS (77.361 EUROS)**, abonada en concepto de pago a cuenta, más los intereses moratorios legales de dicha suma desde el momento en que los distintos pagos parciales

fueron satisfechos hasta su efectivo abono, e incrementados en dos puntos desde la fecha de dictado de esta sentencia, y hasta su completo pago.

2º.- **DECLARAR** la resolución del contrato de compraventa de la vivienda "sobre plano identificada con el número 3.403, tipo K1 en el nivel 4, del edificio señalado con el nº 3 de la manzana 6ª de la promoción inmobiliaria denominada La Reserva de Marbella, Fase II, sita en dicha localidad, a la que le correspondía, como anejos, la plaza de aparcamiento nº 3.403 y el trastero nº 3.403 del mismo bloque" suscrito en fecha 27 de junio de 2003 por el demandante Steven [REDACTED] con la entidad demandada (documento nº 5 de la demanda), por incumplimiento contractual de la demandada, **CONDENAR** a ésta a estar y pasar por la anterior declaración, y a abonar al actor la suma de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS (79.287 EUROS)**, abonada en concepto de pago a cuenta, más los intereses moratorios legales de dicha suma desde el momento en que los distintos pagos parciales fueron satisfechos hasta su efectivo abono, e incrementados en dos puntos desde la fecha de dictado de esta sentencia, y hasta su completo pago.

3º.- **DECLARAR** la resolución del contrato de compraventa de la vivienda "sobre plano identificada con el número 1.305, tipo C1 en el nivel 3, del edificio señalado con el nº 1 de la manzana 6ª de la promoción inmobiliaria denominada La Reserva de Marbella, Fase II, sita en dicha localidad, a la que le correspondía, como anejos, la plaza de aparcamiento nº 1.305 y el trastero nº 1.305 del mismo bloque" suscrito en fecha 27 de junio de 2003 por la demandante Marlene [REDACTED] con la entidad demandada (documento nº 6 de la demanda), por incumplimiento contractual de la demandada, **CONDENAR** a ésta a estar y pasar por la anterior declaración, y a abonar a la actora la suma de **SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (67.791 EUROS)**, abonada en concepto de pago a cuenta, más los intereses moratorios legales de dicha suma desde el momento en que los distintos pagos parciales fueron satisfechos hasta su efectivo abono, e incrementados en dos puntos desde la fecha de dictado de esta sentencia, y hasta su completo pago.

4º.- **CONDENAR** a la entidad demandada al abono de las costas procesales causadas en esta instancia.

Notifíquese la presente sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe **RECURSO DE APELACIÓN** que, en su caso, deberá interponerse dentro de los **CINCO DÍAS** siguientes a su notificación y del que conocerá la Audiencia Provincial de Málaga.

Para la admisión a trámite del recurso deberá efectuarse previamente la constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado nº 2936, indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso seguido del código 02 y tipo concreto de recurso, de conformidad en lo establecido con el apartado 5º de la Disposición adicional 15ª de la LO 6/1985, del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio fiscal, Estado, Comunidad Autónomas, entidades locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo

E./

PUBLICACIÓN: Dada, leída y publicada que fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe estando celebrando Audiencia Pública. Doy fe.