



PEREZ DE VARGAS
ABOGADOS LAWYERS

LA IMPOSIBILIDAD DE OBTENER FINANCIACIÓN BANCARIA, NO PUEDE JUSTIFICAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Dada la actual situación económica, venimos observando como en los últimos tiempos los compradores de viviendas de nueva construcción, se están negando sistemáticamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y pago del resto del precio pendiente, ello como consecuencia de las dificultades existentes a la hora de obtener financiación bancaria para afrontar dicho pago, llegando incluso a instar la resolución del contrato suscrito ante los Tribunales de Justicia por dicha causa, alegando que nos encontramos ante un supuesto de fuerza mayor sobrevenida prevista en el artículo 1.105 del Código Civil.

Sin embargo, la reciente jurisprudencia menor considera que las dificultades o imposibilidad de obtener financiación bancaria, no puede alzarse como un motivo de resolución del contrato de compraventa suscrito, toda vez que la parte compradora tenía la obligación y el deber de prever con antelación a la firma de dicho contrato, sus posibilidades de poder cumplir en el futuro con la obligación de pago asumida en virtud del contrato suscrito, por lo que tal circunstancia no puede ser considerada como un hecho imprevisible, y menos aún inevitable, ya que la falta de previsión del contratante, en este caso el comprador, no es subsumible dentro del concepto de fuerza mayor.

En tal sentido se han pronunciado, entre otras muchas, las siguientes Sentencias de las Audiencias Provinciales:

- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón (Sección 1ª), de 21 de diciembre de 2.010 (JUR 2011/77637).
- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 4ª), de 14 de octubre de 2.010 (JUR 2010/412089).
- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén (Sección 2ª) de 19 de marzo de 2.010 (JUR 2010/195666).
- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª), de 23 de noviembre de 2.010 (JUR 2011/79612):



PEREZ DE VARGAS
A B O G A D O S L A W Y E R S

- La Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6ª) de 30 de noviembre de 2010 (JUR 2011/121880).
- Las Sentencias de la Audiencia Provincial de Valencia de 10 de febrero (Sección 7ª), 28 de junio (Sección 8ª) y 14 de junio (Sección 7ª) de 2010 (RJ 2010/223160, RJ 2010/311981 y RJ 2010/297620, respectivamente).

Fdo. Francisco Leyton Jiménez.
Pérez de Vargas Abogados
franciscoleyton@perezdevargas.com