



CASO PRÁCTICO CIVIL

El pasado mes de diciembre de 2018, el matrimonio formado por Dña. Inés Gómez Landa y D. Alberto Larrea Gárate, casados en régimen de gananciales, observaron mientras estaban paseando un cartel colocado en el balcón de una casa que anunciaba la venta de la vivienda sita en el piso 4º Izquierda, del número 6 de la Plaza San Francisco Javier de Madrid.

El matrimonio, interesado en comprar el citado inmueble, se puso en contacto telefónico con la agencia inmobiliaria anunciante, la cual les informó de que el propietario del inmueble era la entidad financiera BANCO ROTO, SA, con domicilio social en Málaga y oficinas en todas las capitales de provincias de España, así como que la compra del mismo era comercializada en exclusiva por la sociedad GESTIONALIA, SL, con domicilio en Toledo.

Tras ponerse en contacto con GESTIONALIA, SL y visitar el inmueble, el matrimonio trasladó una oferta de compra a la comercializadora del inmueble por un precio de 300.000 euros, oferta que fue aceptada por dicha sociedad mediante un correo electrónico de 7 de enero de 2019, en el que el representante de GESTIONALIA, S.L. puso en conocimiento de la Sra. Gómez Landa que su *"oferta de 300.000 euros sobre la vivienda sita en Madrid, Plaza San Francisco Javier nº 6 - 4º Izquierda ha sido aceptada por el departamento de inmuebles de la entidad bancaria. La venta se realizará libre de todo tipo de cargas, corriendo a cuenta de la parte vendedora, la plusvalía si la hubiere, y a cuenta y cargo de la compradora, los gastos correspondientes a la transmisión, inscripción e impuesto de transmisión correspondiente"*.

Comoquiera que el matrimonio necesitaba financiación para la compraventa, la solicitaron al propio BANCO ROTO, SA, procediéndose a contratar a una entidad tasadora para que llevara a efecto la valoración del inmueble.

Realizadas las oportunas comprobaciones sobre la situación de solvencia del matrimonio, BANCO ROTO, SA les comunicó mediante correo electrónico de 23 de enero de 2019 que quedaba autorizada la solicitud de préstamo con garantía hipotecaria que habían cursado, por importe de 265.000 euros.

Sin embargo, con fecha 31 de enero de 2019 D. Alberto Larrea recibió una llamada de GESTIONALIA, SL comunicándole que finalmente BANCO ROTO, SA había decidido no proceder a la formalización de la venta de la vivienda si



no se procedía a una revisión al alza del precio, toda vez que la tasación del inmueble había ascendido a 510.000 euros.

En el momento presente no se han retirado los anuncios de venta de la vivienda, si bien ahora el precio ofertado es de 525.000 euros.

Dña. Irune Gómez Landa y D. Alberto Larrea Gárate no han aceptado el planteamiento que les ha sido realizado y solicitan tu asesoramiento en la actual situación. Los clientes facilitan la siguiente documentación:

- Fotografías de la vivienda, con el anuncio de venta.
- Nota simple informativa de la finca nº 9990 del Registro de la Propiedad nº 3 de Madrid donde está inscrita la vivienda a nombre de BANCO ROTO, SA, la cual fue facilitada a los clientes por GESTIONALIA cuando manifestaron su interés en la compra.
- Correo electrónico de 7 de enero de 2019 recibido por la Sra. Gómez Landa aceptando la oferta realizada para la adquisición de la vivienda.
- Copia de la documentación facilitada a BANCO ROTO, S.A. por los clientes para la solicitud de financiación para la compra de la vivienda (declaraciones de IRPF, nóminas y contratos de trabajo).
- Correo electrónico de 31 de enero de 2019 donde se autoriza a los clientes la solicitud de préstamo con garantía hipotecaria que habían solicitado para la adquisición de la vivienda.
- Copia de la tasación de la vivienda realizada por la entidad TASACASA, por importe de 510.000 euros.
- Ofertas de anuncios de venta de la vivienda por precio de 525.000 euros.

CUESTIONES A RESOLVER:

PARTE 1: Analizar la situación de los clientes a la vista de los hechos expuestos, así como de la legislación y jurisprudencia aplicable al caso, razonando la respuesta que se de a los clientes.

PARTE 2: Preparar el escrito de demanda en nombre de los clientes en defensa de sus intereses.