

Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Girona

Avenida Ramon Folch, 4-6, 2a planta - Girona - C.P. 17001

TEL.: 972181715

FAX: 972181792

EMAIL: instancia5.girona@xij.gerica.cat

N.I.G.: 1707942120158088639

Procedimiento ordinario 560/2015 -B

Materia: Juicio ordinario por cuantía

Cuenta:

Beneficiaria: Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Girona

Para ingresos en caja. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Pagos por transferencia IBAN en formato electrónico: ES55 0049 3569 9200 1274. Concepto: Nº Cuenta

Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Pagos por transferencia IBAN en formato papel: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: Nº Cuenta

Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Procurador/a: Carlos Javier Sobrino Cortes	Abogado/a: Joaquim Bonshoms Farrerons	Parte demandada/ejecutad	GIRONA Procurador/a: Abogado/a: ROSA DIVI DESVILAR, MARTA AYLLO
--	---------------------------------------	--------------------------	---

SENTENCIA Nº 218/2017

En Gerona , a 29 de septiembre de 2017

Dña. Sonia Benítez Puch, Magistrada Juez titular del Juzgado de Primera Instancia nº cinco de Gerona , vistos los autos de juicio ordinario nº 560/2015 en que fue parte demandante

) que compareció representada por el/la Procurador/a D. Carlos Javier Sobrino Cortes y dirigida por el/la Letrado/a D. Joaquim Bonshoms Farrerons y parte demandada que no compareció y fue declarada en rebeldía; que compareció representada y defendida por la Letrada del Estado; y Ayuntamiento de Girona que compareció representada y dirigida por el/la Letrado/a Dña. Mª Rosa Divi Desvilar , y que versaron sobre responsabilidad contractual , en atención a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 6 de mayo de 2015 tuvo entrada en este juzgado la demanda deducida por contra y con el objeto ya referenciado, en que la parte demandante concluía suplicando se dictara sentencia de conformidad con sus pretensiones, así como que se condenara a la demandada a pagar las costas.



SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, y antes de que se hubiera dado traslado de ella a la parte demandada,

plió en fecha de 15 de diciembre de 2015 la demanda contra [redacted] a y Ayuntamiento de Girona . Admitida la ampliación, se dio traslado de la misma para que las partes demandadas la contestaran en el plazo de veinte días, trámite que evacuaron dentro de plazo . Ayuntamiento de Girona , oponiéndose a la pretensión de adverso y solicitando que la demanda fuera desestimada con expresa imposición de costas a la parte actore [redacted] no compareció para contestar a la demanda, por lo que fue declarada en rebeldía.

TERCERO.- Convocadas las partes a la audiencia previa al juicio, se celebró esta el pasado día 31 de enero de 2017 con asistencia de todas ellas, sin lograrse en la misma conciliación ni transacción de clase alguna, fueron resueltas las cuestiones procesales planteadas y fijados los hechos , controvertidos en el siguiente sentido:

- Naturaleza jurídica de los contratos suscritos entre [redacted] y [redacted] ¿ permuta o dos contratos de compraventa?
- Existencia de incumplimientos contractuales de [redacted] S.A.
- Procedencia de la resolución tanto del contrato privado de 25 de noviembre de 2002 como de la escritura pública de la misma fecha.
- Consecuencias, en su caso, de la resolución: ¿ debe devolverse la finca sin las cargas posteriores?
- Procedencia de la cancelación de los embargos trabados sobre la finca litigiosa por [redacted] y Ayuntamiento de Girona.

Cada parte pasó a proponer la prueba que le interesó, siendo admitidas como prueba de la actora documental y pericial y como prueba de la [redacted] y Ayuntamiento de Girona documental.

CUARTO.- Señalado acto de juicio para el día 18 de abril de 2017, en el mismo se procedió a la práctica de la prueba propuesta y admitida con el resultado que es de ver en autos, con lo cual quedó el juicio concluso para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación del presente proceso se han cumplido todas las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia por la acumulación de señalamientos y la complejidad del asunto.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por la parte demandante se alega que en fecha de 25 de noviembre de 2002

la demandada suscribió contrato privado de permuta mixta sobre la finca registral nº 123456789 de Girona, en virtud del cual la demandada transmitía a favor de la demandante la totalidad de la finca por un precio de 100.000 €, y la demandante asumía el préstamo hipotecario que gravaba la misma por importe de 50.000 €, el pago de 20.000 € en metálico y la entrega del local ubicado en los bajos valorado en 10.000 €. En la misma fecha se otorgó escritura pública de compraventa de la finca nº 123456789, por la que la demandada emitió factura por la venta de los bajos.

La demandada asumía las siguientes obligaciones:

- Rehabilitar el inmueble
- No gravar el local a entregar.
- Cancelar la carga hipotecaria.
- Negociar e indemnizar a los arrendatarios.
- Consignar determinadas prevenciones en los estatutos de la comunidad que se constituyese.
- Entregar un local con determinadas características
- Otorgar escritura de entrega del local simultáneamente con la de obra nueva del inmueble.
- Entregar el local en el plazo de 12 meses desde la licencia de obras

Todas estas obligaciones han sido incumplidas por la demandada S.A, por lo que en fechas de 1 de agosto de 2006, 20 de julio de 2012 y 30 de enero de 2015 se enviaron sendos requerimientos resolutorios, que no han sido contestados por la parte demandada, en el sentido de resolver la permuta mixta, requerir la devolución de la finca en el estado de cargas en que estaba en el momento de su transmisión y reclamación de daños y perjuicios por el deterioro físico del inmueble y las rentas no percibidas tanto de los bajos de la propia finca como de los bajos de la finca nº 123456789 contigua a la misma, pues los arrendatarios del cuerpo de edificación ocupan parte de cada una de las fincas, de forma que el desalojo de los arrendatarios de la finca nº 123456789 beneficiaba también a la finca nº 123456789 objeto de anterior contrato de permuta mixta entre la demandada y la demandante, también resuelto por incumplimiento de esta sociedad vinculada a la demandada.

Por todo ello se solicita :

- a) La resolución por incumplimiento contractual de la permuta mixta de la finca registral nº 123456789 de Girona instrumentalizada en documento privado, escritura y factura 25 de noviembre de 2002.
- b) La condena a la demandada "Emmardà S.A a devolver la finca en el mismo estado de cargas en que se encontraba en fecha de 25 de noviembre de 2002, con la consiguiente cancelación en el Registro de la Propiedad de todas las inscripciones sobre la finca nº 123456789 y las resultantes de la misma (nº 123456789) a



... a partir de aquella fecha y de todos los embargos que sobre las mismas se hayan trabado por Ayuntamiento de Girona a partir de aquella fecha.

c) La condena a ... S.A a indemnizar a ... (EMPRESA) en las siguientes cantidades:

- Por razón de la finca ... € ... €/mes hasta sentencia

- ... hasta 8 de febrero de 2015 y ... € mensuales a partir de entonces en concepto de rentas.
- ... € en concepto de perjuicio físico.
- ... € en concepto de gastos.
- ... € en concepto de IVA

- Por razón de la finca ... € hasta el 8 de febrero de 2015 más ... nes hasta sentencia en concepto de rentas

d) La condena a los demandados al pago de las costas.

Por la falta de personación de la parte demandada ... S.A se presume que se opone a la demanda y niega todos los hechos en ella contenidos, que deben ser demostrados por la parte demandante.

La parte demandada ... se opuso a la demanda alegando las siguientes excepciones:

- La escritura de compraventa de la finca registral ... por ... Re ... a ... S.A de fecha 25 de noviembre de 2002 accedió al Registro de la Propiedad, no estando condicionada ninguna condición suspensiva ni resolutoria. Con base en la titularidad registral a favor de ... procedió a anotar sendos embargos por deudas de aquella sobre las fincas registrales ... anotaciones protegidas por el principio de fe pública registral.

... promovió tercería de dominio contra ... solicitando se dejaran sin efecto los embargos trabados sobre la finca, y la misma fue desestimada.

La parte demandada Ayuntamiento de Girona se opuso a la demanda alegando las siguientes excepciones:

- Ha sido establecido por la Audiencia Provincial de Girona en sentencias dictadas en sendas tercerías de dominio interpuestas por ... contra ...

Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Ayuntamiento de Girona, con efecto de cosa juzgada, que las partes en el presente procedimiento no

... Ayuntamiento de Girona ...

contrataron una permuta sino dos contratos autónomos de compraventa, uno respecto del conjunto de la finca [...] por un precio total de [...] €, parte del cual se pagaría mediante el valor que se da a un local que había de transmitirse a [...] ; [...] a través de una nueva y futura compraventa.

- En la escritura pública de venta de la finca que accedió al Registro de la propiedad no existe referencia alguna a la obligación de ulterior venta de parte de la finca, no existe pacto de reserva de dominio ni condición alguna de eficacia del negocio, por lo que la transmisión de la titularidad de la finca a [...] a completa y como tal accedió al Registro de la Propiedad.

- Ayuntamiento de Girona anotó un embargo sobre una finca titularidad de [...] e forma que aunque llegara a prosperar, cosa que no procede, la resolución de la compraventa que constituye su título de propiedad, dicha resolución no podría afectar a terceros conforme al art. 37 LH.

SEGUNDO.- No habiéndose opuesto excepciones procesales y , no existiendo ningún defecto de los apreciables de oficio por afectar esencialmente a los principios procesales básicos, debe declararse bien terminado el procedimiento hasta este momento procesal.

TERCERO.- En cuanto al fondo, la parte actora solicita la resolución por incumplimiento contractual del contrato que califica como de permuta mixta y que entiendo integrado por el contrato privado suscrito entre [...] y [...] F [...] y [...] fecha de 25 de noviembre de 2002, la escritura pública otorgada entre las mismas partes y factura de la misma fecha.

Sin embargo, en cuanto a la naturaleza del contrato suscrito entre las partes en fecha de 22 de noviembre de 2002 se ha pronunciado la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona en sendos autos de 6 y 20 de noviembre de 2013, confirmando la desestimación de las tercerías de dominio dirigidas por [...] contra algunos de los ahora demandados, para descartar que nos hallemos ante un contrato unitario de permuta del total de la finca por el local sito en bajos y altillo de la misma rehabilitado y con unas determinadas características, "En el cas que enjudiciem no concorre aquest supòsit de permuta. [...] cedeix la finca a [...] a canvi d'un futur local a rehabilitar en el nou edifici, sinó que ven la finca per un preu ([...] que compren tot el valor de la finca. L'unic que se estableix es que aquest preu queda cobrat en part pel valor que es dona al local que, una vegada rehabilitat, haurà de tornar a mans de [...] que les parts, de manera expressa, estableixen que es transmetrà a aquesta societat mitjancant una nova i futura compraventa que s'haurà d'escripturar en el seu moment, ja sigui al seu nom o al de " la persona o personas físicas o jurídicas que ésta libremente designe" (...) " Es clar que aquest cas no es pot incardinar dins del supòsit de "permuta" que estableix la norma catalana esmentada" (Llei 23/2001 de 3.1 de desembre).

Entiende , en cambio, la Audiencia Provincial que nos hallamos ante dos contratos independientes de compraventa: " *El contracte privat subscrit per las parts és, com hem dit, un contracte de compravenda. De fet, si ens atenem al seu nom (" Contratos de compraventa de la finca registral 20.383 de Girona, sita en plaça Independencia nº 8 de Girona, por una parte, y planta baja y altillo de dicha finca por otra") i el seu contingut (on ja hem ressenyat que es preveu la subscripció de dues escriptures diferents, en moments diversos i amb lliurament diferent de la total finca i el local) podem parlar que les parts ja preveuen expressament dues compravendes" (...) " La venda és de la total finca , que comprèn el local litigiós (que llavors era només una part del total immoble ja que no s'havia portat a terme la divisió en propietat horitzontal). Tal com es preveu en el pacte tercer aquesta venda del total immoble s'escriptura el mateix dia (...) En tot cas, la resta de clàusules del contracte evidencien que eria propietaria del local a partir d'un moment posterior mitjançant la subscripció d'una nova escriptura pública a favor seu o de tercers".*

Si bien es cierto que lo resuelto en aquellas resoluciones no despliega eficacia de cosa juzgada en cuanto a la titularidad de los inmuebles, conforme al art. 603 LEC , lo cierto es que se trata de procedimientos en que las partes fueron las mismas que las del presente procedimiento, a las que de alguna manera afecta cierto efecto positivo de la cosa juzgada respecto de las cuestiones que han sido objeto de discusión en aquellos procedimientos, entre ellas, la naturaleza del contrato privado de 22 de noviembre de 2002. Al respecto , ya señalaba el auto de 20 de noviembre con referencia al del día 6 del mismo mes que " *No podem parlar , pròpiament, de cosa jutjada, ja que les parts no són les mateixes, però si que cal aplicar el que es coneix com efecte positiu de la cosa jutjada, de manera que la decisió presa en un proces sobre la base d'unes determinades premisses comporta que, quan sigui el mateix l'objecte del procés i no hagi proves que puguin comportar una modificació d'allò resolt en el primer, la decisió del tribunal sigui la mateixa".*

En el presente supuesto, a los efectos de valoración de la naturaleza jurídica de los contratos, los hechos aportados al proceso y la prueba de los mismos son exactamente los mismos en este proceso y en las tercerías de dominio que motivaron los pronunciamientos de la Audiencia.

El propio Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Girona que dictó sentencia condenando a *var a público el contrato privado de 22 de noviembre de 2002, señala en la misma que " No es pot destriar con facilitat , i ho ha reconegut la part demandant, quines clàusules del contracte son específiques de la transmissió de tot el immoble, quines del contracte de compravenda l'elevació a escriptura pública es reclama i quines son comunes a totes dues compravendas", es decir, habla en todo momento de dos compraventas y no de un único contrato de permuta.*

Pero es que incluso en el caso de que no se reconociera el efecto positivo de la cosa juzgada en las resoluciones de la Audiencia mencionadas respecto del presente procedimiento, este Tribunal no puede por menos de hacer suyos los

argumentos allí expresados tras el examen de los documentos obrantes en autos.

Ya señala la Audiencia que el propio título del contrato es expresivo, pues se habla de dos compraventas: la de la finca registral E , edificio sito en la , por un lado, y la de la planta baja y altillo de dicha finca por otro.

Y ello no solo es así en el título, sino que en el expositivo del contrato se separan cuidadosamente ambas ventas, y se hace referencia a ellas como tales, sin que la expresión permuta aparezca en ningún momento. Ciertamente que los contratos son no lo que su nombre y terminología indica sino lo que expresa lo pactado en los mismos, pero en el contrato de 22 de noviembre de 2002 lo pactado en modo alguno contradice a sus términos. Se pactan dos compraventas.

En virtud de la primera de ellas , acción e .
vende a . A la finca registral , el edificio completo sito en , Girona, y la contraprestación o precio pactados se compone de :

- a) La entrega del local comercial que ocupará la planta baja y la planta altillo del edificio, a construir con unas determinadas características , y ello " a título formal de venta", por un valor de que se declaran recibidos a título de compensación.
- b) La entrega de la cantidad de en un pagaré.
- c) La asunción por la compradora de las hipotecas que gravan la finca, con un saldo pendiente a la fecha del contrato de .

Dicha compraventa se instrumenta en la escritura pública otorgada en la misma fecha ante el Notario D. Juan Ramón Palomero Gil (número de protocolo 6.056) , y en la misma se establece un precio de , coincidente con el recogido en el contrato privado, a pagar mediante : que se declaran recibidos, que se pagarán a través de un pagaré con vencimiento el 20 de diciembre de 2002 y se descuentan del precio de venta por corresponder la suma de los saldos de las dos hipotecas que gravan la finca.

Ninguna referencia se hace en la escritura a la obligación de entrega del local de planta baja y altillos, así como tampoco respecto de otros pactos de las partes relativos a contenido de los estatutos de la propiedad horizontal que se constituya , actuaciones respecto de los arrendatarios de la finca, etc....

Respecto de la venta del local de la planta baja se pacta en la cláusula tercera del contrato privado que se otorgará escritura pública de forma simultánea al otorgamiento de la escritura de división horizontal y a favor de .



de la persona o personas que ésta designe. La cláusula sexta establece que la posesión de dicho inmueble deberá entregarse en el plazo máximo de doce meses desde la concesión de la licencia de obras.

CUARTO.- Partiendo de que nos hallamos, como ya se ha señalado, ante dos contratos de compraventa, independientes aunque vinculados, debe examinarse si concurren incumplimientos contractuales y, en su caso, a cuál de los dos contratos afectan.

En este sentido, denuncia la parte actora los siguientes incumplimientos:

a) Omisión de la obligación de rehabilitar el inmueble.

Dicha obligación no se estableció de forma expresa ni en el contrato privado ni en la escritura pública de 25 de noviembre de 2002.

En el primero se establecen diversas obligaciones del comprador en relación con la obra (seguros, gastos, asunción de riesgos,...) y se pacta la compraventa a favor de

del local y altillo que se construya en los bajos del edificio, pero no se establece una obligación del comprador de rehabilitar el conjunto de la finca, por lo que no puede hablarse de un incumplimiento contractual por el mero hecho de que el conjunto de la finca no haya sido rehabilitado, el mismo solo existirá en relación con el local que debía ser entregado a

b) Gravamen del local de planta baja con una hipoteca a favor de Bancaja.

No existe incumplimiento, en la medida en que la propia parte actora reconoce que la hipoteca con que F gravó la finca ha sido cancelada.

c) No cancelación de las hipotecas que gravaban la finca

La parte compradora se obligó a cancelar el saldo pendiente la hipoteca y cumplió con ello, faltando únicamente la cancelación registral a la que no consta que se obligara.

d) Incumplimiento de las obligaciones negociales asumidas respecto de los arrendatarios.

En este punto existe una notable discrepancia entre el contrato privado, que establece unas obligaciones detalladas para los distintos supuestos que podían producirse en relación con la situación de los arrendatarios en función de la resolución del expediente instado ante la Subdelegación del Gobierno para la autorización de la demolición del inmueble, obligaciones que lo eran a cargo de

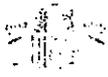
ambas partes, pues obligaba a satisfacer determinados tramos de eventuales indemnizaciones, y lo dispuesto en la escritura pública, que se limita a señalar que " la parte compradora asume todas las obligaciones que, con respecto a los inquilinos pudieran corresponder a la actual propietaria de la finca, ya sean indemnizaciones, etc...".

En este punto, se operó, pues, una clara novación modificativa en relación con las obligaciones asumidas por el propietario respecto de los inquilinos de las fincas.

En este sentido, como señala la SAP Palencia (Sección 1ª) de 30 septiembre de 1998 (JUR 2007\135454): "Es reiterada la jurisprudencia que declara como la novación nunca se presume, pudiendo llevarse a efecto la meramente modificativa por un acuerdo bilateral con repercusión en alguna de las condiciones primitivamente pactadas, nuevo concierto de voluntades del que debe inferirse clara y terminantemente el animus novandi. Así en sentencia de 3 de noviembre de 1982 (RJ 1982, 6522) textualmente se dice que «el otorgamiento de las escrituras de compra de pisos al promotor... implica, en cuanto a las diferencias con los primitivos contratos privados, una novación expresamente pactada de lo anteriormente consentido, sin que sea posible impugnar aquella escritura otorgada por el promotor con fundamento en los contratos privados». Debe por tanto otorgarse eficacia y validez a la novación modificativa en tales supuestos, mas siempre y cuando la nueva convención que se plasma en la escritura pública a posteriori aparezca verdaderamente querida y aceptada por las partes, obedezca a su concorde voluntad".

En el presente supuesto sí cabe inferir esa concorde voluntad en lo relativo a los inquilinos, pues si bien respecto de otros pactos que se recogen en el contrato privado la escritura guarda silencio y se limita a no incorporarlos, pudiendo discutirse en tal caso si tal silencio solo indica que se entiende integrada la escritura con el contrato privado o si el mismo tiene una trascendencia novatoria, en este punto concreto la escritura no se limita a omitir lo pactado en el contrato privado, sino que establece una regulación nueva y sustancialmente diferente de la prevista en el contrato privado, hasta el punto de que en éste el propietario obliga a satisfacer determinados tramos de las indemnizaciones, mientras que en la escritura todas las obligaciones del propietario se transfieren a la compradora como adquirente de la finca. Por lo tanto, las partes establecen, en el mismo día, pactos sustancialmente distintos en cuanto a estos extremos, y siendo posterior la escritura al contrato privado, debe entenderse novado éste en cuanto a las obligaciones respecto de los inquilinos.

Sobre el cumplimiento por parte del propietario del pacto pactado respecto de los inquilinos en escritura pública, se le imputa no haber instado procedimiento alguno contra la arrendataria de los bajos para la resolución del contrato, pero la resolución contractual no es una obligación, sino una facultad del propietario, y como se ha señalado, la obligación de negociar con los arrendatarios que se establecía en el contrato privado fue modificada por la escritura pública. Por lo tanto, el propietario no asumía el pago de



indemnizaciones y otras obligaciones que se derivaran del desalojo de los inquilinos, pero no la obligación de negociar con los mismos o proceder a dicho desalojo, que, en su caso, sería una facultad de su interés en la medida en que procediera a la rehabilitación integral del edificio, respecto de lo que se ha señalado que no asumió una obligación global respecto del contrato de compraventa.

Así las cosas, dos de los arrendatarios de las viviendas, promovieron procedimiento contra el propietario, en el que recayó sentencia en fecha de 7 de julio de 2004 confirmada por sentencia provincial del 21 de febrero de 2005 en que se establecía que había de someterse a los contratos de arrendamiento pactados por el propietario con los arrendatarios y, en concreto, a las condiciones allí previstas para el caso de desalojo de los actores para la demolición y reconstrucción del edificio, no constando ejecución de lo allí establecido, como tampoco hay constancia de actuación alguna respecto de la arrendataria de los bajos.

No obstante, dicha inactividad se enmarca en la paralización de las obras de demolición y rehabilitación, que tampoco pudieron comenzar hasta la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2010 que estableció la firmeza del acuerdo de autorización del derribo, si bien con posterioridad tampoco se han iniciado.

e) Incumplimiento de la obligación de consignar determinadas prevenciones en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

En fecha de 26 de mayo de 2004 el propietario procedió a otorgar escritura de obra nueva y división horizontal, en la cual, de entre las facultades que se pactó en el contrato privado de 25 de noviembre de 2002 debían reservarse a favor de la arrendataria y del local de la planta baja que éste adquiría, solo dejaron de consignarse las relativas a: a) exención de contribución a los gastos comunes de vestíbulo, ascensor y escalera; b) uso exclusivo del porche del edificio; c) atribución exclusiva del derecho de vuelo.

f) Incumplimiento de la obligación de entregar el local de la planta baja y altillo del edificio a la arrendataria.

En realidad, dicho incumplimiento se articula en varios más:

f.1) No entrega del inmueble en plazo, pues se pactó que se entregaría con carácter simultáneo a la división horizontal, escritura otorgada en fecha de 26 de mayo de 2004, y en un plazo de doce meses desde la licencia de obras, otorgada en fecha de 8 de abril de 2004. Si bien hay que tener en cuenta que a pesar del otorgamiento de la licencia de obras en el año 2004 no ha sido hasta la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2010 que la autorización de derribo de la finca no ha sido firme, lo cierto es que con posterioridad tampoco se ha hecho entrega del inmueble.

f.2). No entrega del inmueble con unas determinadas características físicas. en relación con lo cual es cierto que el informe del perito establece que lo proyectado respecto del local de la planta baja no se corresponde con lo pactado en el contrato privado respecto de las características físicas del mismo, señalando que "se disminuyen sus características objetivas (se cambia la configuración, acceso escalera y especialmente la superficie total, que disminuye un 47,84%)".

f.3). No entrega del inmueble con determinadas características jurídicas

Se alega que en la misma fecha de 25 de noviembre de 2002 se constituyó sobre la finca de autos nº 30.000 una servidumbre de paso a favor de la finca registral 30.381, y que en la escritura de división horizontal no se consignó la misma, perjudicando a la finca contigua. también se ad...
Rec...

No obstante, en el contrato privado de 25 de noviembre de 2002 no existe estipulación alguna respecto de la constancia de dichas servidumbres en la escritura de división horizontal, como sí existe respecto de otros elementos, por lo que en ningún caso puede hablarse de incumplimiento contractual.

Así las cosas, se constata que todos los incumplimientos de Prohabitat de l'Empordà S.A se refieren no a lo pactado respecto de la compraventa de la finca registral nº ... por E... sino respecto de la compraventa de los bajos y altillo de la finca por ... y a este respecto sí puede hablarse de un incumplimiento grave de las obligaciones esenciales del contrato, pues quince años después no se ha entregado la finca pactada, ni lo proyectado se adecúa a lo pactado, ni se han consignado en los estatutos de la comunidad determinadas estipulaciones a favor de dicha finca.

Por lo tanto, nos hallamos ante incumplimientos de trascendencia resolutoria según la jurisprudencia que interpreta el art. 1.124 CC, pero no en lo relativo a la compraventa de la finca instrumentalizada en la escritura pública de 25 de noviembre de 2002, sino en lo relativo a la venta, independiente, de la planta baja de dicho edificio pactada en el contrato de 25 de noviembre de 2002.

Es esta venta, contenida en el contrato privado de 22 de noviembre de 2002, la que será objeto de resolución, lo que implica que deberá devolver a E... (S.A) el precio percibido por la misma, que en el contrato se establece en un total de ... IVA incluido), más los intereses conforme a lo previsto en el art. 1.124 CC.

QUINTO.- El mismo precepto faculta al contratante que obtiene la resolución por incumplimiento para reclamar el resarcimiento de los daños que el mismo le haya causado.

En el presente supuesto, la parte actora reclama en tal concepto una serie de

Ahora bien, el perito economista ya establece en su informe (doc.41) que de estos ingresos brutos habría de deducirse la cantidad del 10% en concepto de gastos de gestión del alquiler e impuesto de sociedades, por lo que el lucro cesante de [redacted] por las rentas dejadas de percibir ascendería a [redacted].

Se reclaman también las rentas dejadas de percibir por el local sito en los bajos de la finca [redacted], contigua a la [redacted] por entender que el no haber dejado libre de arrendatarios el inmueble [redacted] impidió edificar en la finca [redacted].

No obstante, la propia parte demandante entiende que el contrato de fecha 29 de enero de 2001 suscrito con [redacted] respecto de la finca [redacted] era nulo (véanse los requerimientos de 6 de julio de 2009 (doc.38) y 15 de mayo de 2009 (doc.39)), y además, lo considera resuelto por incumplimiento de [redacted] de forma que el hecho de que [redacted];

[redacted] no haya podido arrendar los bajos de la finca [redacted] que debía serle adjudicada en virtud del contrato nulo y resuelto, no guarda relación causal con los incumplimientos imputados a [redacted] le

A, sino con los defectos del contrato suscrito con un tercero y los incumplimientos del mismo. El hecho de que haya o no vinculación societaria entre [redacted] a [redacted] es irrelevante, desde el momento en que de los daños causados por un contratante responde él mismo, salvo excepciones en que sea de aplicación la doctrina del levantamiento del velo, cuyos presupuestos de aplicación no se ha acreditado que concurren en el presente supuesto.

E [redacted] [redacted] no ha llegado a adquirir la propiedad de los bajos de la finca [redacted] - ya sea por nulidad o resolución del contrato que se la atribuya -, así que en modo alguno puede reclamar las rentas de un local que no ha llegado a ser suyo, con independencia de las vicisitudes del contrato de autos.

SEXTO.- Respecto de Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Ayuntamiento de Girona, no procediendo la resolución de la compraventa de la finca [redacted] ni la restitución de la misma a la parte actora, en modo alguno pueden prosperar las pretensiones de que se dejen sin efecto los embargos por ellos trabados sobre la finca con posterioridad a su venta a Prohabitat de l'Empordà S.A, pues se trata de embargos correctamente trabados sobre un bien propiedad del deudor.

En cualquier caso, aunque hubiera procedido la resolución de la compraventa y la restitución de la finca [redacted], tampoco hubieran prosperado dichas pretensiones, pues ambos traharon su embargo sobre un inmueble que era propiedad de [redacted] Empordà S.A. e ese momento, no solo conforme a la normativa civil de título y modo en la adquisición de la misma, sino también conforme al Registro de la Propiedad, y además, anotaron dichos embargos en el Registro de la Propiedad, por lo que su derecho no podrá ser atacado, pues, conforme dispone el art. 37 LH, *Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley.*



SEPTIMO.- En cuanto a las costas, hay que distinguir entre los demandados absueltos, Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Ayuntamiento de Girona, respecto de los cuales las costas deben ser impuestas a la parte actora por aplicación del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Respecto de F... endo parcial la estimación de la demanda, cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los anteriores y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por... contra F... S.A. debo declarar y declaro resuelto por incumplimiento el contrato de compraventa suscrito entre ambas partes en fecha de 25 de noviembre de 2002 respecto de la planta baja y altillo de la finca registral... Girona, condenando a... devolver a... cantidad de... € más los intereses de la misma al tipo del interés legal del dinero desde la fecha del contrato, así como a indemnizar a... (ADMISA) en la cantidad de... €, sin imposición de las costas.

Que desestimando la demanda interpuesta por... Recursivas de... contra Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Ayuntamiento de Girona debo absolver y absuelvo a los mismos de las pretensiones contra ellos deducidas en el presente procedimiento, con imposición de las costas a la parte actora.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación, que puede interponerse en el plazo de VEINTE DIAS en este juzgado, para ante la Audiencia Provincial de Girona.

Al interponer el Recurso de Apelación, la parte recurrente deberá acompañar al escrito justificante de haberse efectuado en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de éste Juzgado, el depósito, por importe de 50 euros, contemplado en el Artículo 1.19 de la Ley Orgánica 1/2009, que modifica la Ley Orgánica 6/85, de 1 de julio, del Poder Judicial, sin cuyo justificante no se admitirá a trámite el referido recurso.

Notifíquese a las partes, publíquese, regístrese y quede testimonio en las actuaciones.

Así por ésta mi sentencia en nombre de SM el Rey lo pronuncio, mando y firmo.