

**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.7
LORCA**

SENTENCIA: [REDACTED]

-

CALLE PADRE MOROTE, S/N, BAJO-DERECHA
Teléfono: 968461012/968461073, Fax: 968461854
Correo electrónico: mixto7.lorca@justicia.es

Equipo/usuario: MCC
Modelo: N04390

ORD PROCEDIMIENTO [REDACTED]

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. MARTA MANZANARES LIDON, MARTA MANZANARES LIDON

Abogado/a Sr/a. JUAN MIGUEL MURCIA MERLOS, JUAN MIGUEL MURCIA MERLOS

DEMANDADO D/ña. SUELO Y VIVIENDA DE LORCA, S.A. (SUVILORSA)

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. [REDACTED]

S E N T E N C I A

JUEZ QUE LA DICTA: [REDACTED]

Lugar: LORCA.

Fecha: veintiséis de mayo de dos mil veinte.

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]

Letrado: Juan Miguel Murcia Merlos

Procurador: Marta Manzanares Lidón

PARTE DEMANDADA: SUELO Y VIVIENDAS DE LORCA, S.A.

Letrado: [REDACTED]

Procurador: [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Marta Manzanares Lidón, en nombre y representación de [REDACTED] se interpuso demanda de juicio ordinario contra SUELO Y VIVIENDA DE LORCA, S.A. en la que, tras alegar los hechos y

fundamentos de derecho que estimo de aplicación, interesa se dictase sentencia en la que se acojan los distintos pedimentos de su demanda.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se da traslado de la misma a los demandados emplazándoles para que contesten a la misma en el plazo de los 20 días hábiles siguientes, contestando el demandado oponiéndose a la misma.

TERCERO.- Convocadas las partes a una audiencia previa al juicio, ésta se celebra con la asistencia de ambas partes. No existiendo acuerdo entre las partes y no existiendo excepciones procesales a resolver, se procede a la proposición de prueba, admitiéndose la prueba estimada pertinente y útil.

CUARTO.- En la fecha señalada se celebra el acto del juicio al que comparecen todas las partes, procediéndose a la práctica de la prueba propuesta y admitida en la audiencia previa. Practicada la prueba y tras la fase de conclusiones de las partes, el juicio queda visto para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación del presente juicio se han cumplido todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento, la parte actora ejercita una acción de responsabilidad contractual del art. 1.124 Cc en virtud de la cual reclama la resolución de contrato de permuta suscrito entre las partes por incumplimiento de la demandada y se condene a la entidad demandada a abonar a los demandantes la cantidad de 180.774 euros, más intereses y costas.

La acción ejercitada por la parte demandante es la acción resolutoria por incumplimiento contractual del art. 1.124 Cc., la cual, según reiterada jurisprudencia, requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º, La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron.

2º, la reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad.

3º, que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían.

4º, que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta obstativa del demandado, la cual, de un modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable, la origine.

5º que el ejercitante de la acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro.

La mercantil demandada se opone a la demanda alegando que la finca entregada por los demandantes tenía una superficie inferior a la que fue objeto del contrato.

SEGUNDO. - Son hechos relevantes para la decisión del presente asunto los siguientes:

1.- En fecha 14 de septiembre de 2005 los demandantes suscriben con la mercantil demandada un contrato de aportación de solar con contraprestación in natura, en virtud del cual los demandantes venden y transmiten a SUVILOR la propiedad de la finca registral 25.143, inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Lorca al Tomo 1751, Libro 1500, folio 77, comprometiéndose SUVILOR, en contraprestación, a construir una promoción de viviendas tipo dúplex en el citado solar y a transmitir a los demandantes la propiedad de dos dúplex de 90 m2 útiles y dos plazas de garaje.

2.- En el contrato se estipuló que las viviendas se entregarían, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada, en el plazo de 24 meses desde la fecha de la concesión de la licencia de obras.

3.- En la cláusula quinta del contrato se pactó que el incumplimiento por parte de SUVILOR daría lugar a una indemnización a favor de los demandantes consistente en el valor de mercado de dos viviendas tipo dúplex y 2 plazas de garaje, en la zona con las dimensiones y características previstas en el contrato, incrementándose dicho valor en un 10% en concepto de penalidad.

4.- Las viviendas nunca llegaron a construirse ni a entregarse a los demandantes.

TERCERO.- El contrato de permuta de solar por obra nueva es un contrato mixto o complejo caracterizado por el hecho de que la parte cedente del terreno solo ostenta un derecho personal o de crédito frente al adquirente del solar, que le faculta para exigir a éste último que cumpla el compromiso asumido de edificar, de modo que no será sino hasta que se construya en el terreno cuando se concretarán materialmente los bienes objeto de transmisión para el cedente del suelo, como justa contraprestación, siendo después de su entrega cuando se produzca la adquisición del dominio. El incumplimiento de las obligaciones por parte de la promotora, que se había obligado a construir y entregar elementos de determinados de la edificación futura, da lugar a la resolución del contrato.

En el presenta caso, valorado conjuntamente la documental obrante en el procedimiento y la restante prueba practicada, no cabe sino estimar la demanda por los motivos que a continuación se exponen.

Alega la parte demandada en su contestación que el objeto del contrato fue la finca registral 25143 del Registro de la Propiedad nº1 de Lorca, la cual tenía una superficie, según el registro, de 3210 metros cuadrados, mientras que la finca entregada presenta un déficit de 255,55 metros cuadrados. Respecto de esta cuestión sorprende que no haya sido hasta la contestación de la demanda que ha originado el presente procedimiento cuando se ha puesto de manifiesto por SUVILOR, existiendo un burofax de SUVILOR remitido a los demandante antes de interponerse la demanda, aportado con su contestación a la demanda, en el que tan solo se opone como causa de oposición al cumplimiento del contrato, el presunto desistimiento tácito del mismo por ambas partes.

Lo cierto es que no cabe declarar en modo alguno que el hecho de que la finca presente más metros en el registro que en la realidad extrarregistral justifique que SUVILOR incumpla sus obligaciones, puesto que ni tan siquiera se presenta informe pericial que acredite que con la menor cabida resultase imposible ejecutar la obra proyectada, así como tampoco se presenta proyecto de ejecución de obra alguno que justifique que se precisaban más metros cuadrados que los realmente existentes. Pero es que además debe tenerse presente que en los casos de venta o permuta de un bien inmueble como «cuerpo cierto» por un precio a tanto alzado y no por un precio fijado por unidad de medida, con precisión de los

linderos de la finca, son éstos los que fijan la extensión que ha de ser entregada al comprador aun en el supuesto de que resultare una cabida menor, habiendo podido SUVILOR medir el inmueble o informarse de sus medidas reales, máxime teniendo en cuenta que es una sociedad dedicada a la actividad inmobiliaria.

Así pues, habiéndose firmado el contrato reseñado en el anterior fundamento jurídico, poniendo los demandantes el suelo a disposición de SUVILOR como ha quedado acreditado con la prueba practicada, ya que se cambió la titularidad catastral a favor de SUVILOR y esta mercantil viene pagando el IBI de dicho inmueble desde al año 2008, sin que SUVILOR iniciase trámite alguno para iniciar las obras a las que se obligó en virtud del contrato firmado con los demandantes y sin haber requerido, pudiendo haberlo hecho, a los mismos en ningún momento para elevar a público el contrato privado firmado, no cabe si no declarar que SUVILOR incumplió las obligaciones derivadas de dicho contrato y, por tanto, debe aplicarse la cláusula penal prevista en el pacto quinto del contrato, sin que quepa analizar ni tan siquiera si hubo o no desistimiento tácito, puesto que, al margen de que el mismo no haya quedado probado en modo alguno con la prueba practicada, en la contestación solo se opone la imposibilidad de ejecutar las obras por el defecto de cabida del solar cedido.

CUARTO.- Respecto de la cuantía de la indemnización, existe un solo informe pericial que valora la misma, debiendo partirse de que en el contrato se pactó que la indemnización consistiría en el valor de mercado de dos viviendas tipo dúplex y 2 plazas de garaje, en la zona con las dimensiones y características previstas en el contrato, incrementándose dicho valor en un 10% en concepto de penalidad, por lo que debe acogerse la valoración que concluye el informe elaborado por TINSA para la actora, al entender que el mismo está suficientemente justificado y la valoración que hace es lógica y razonable, sin que en modo alguno pueda considerarse excesiva, pudiendo haber presentado SUVILOR, en caso de considerar que la valoración era excesiva, su propio informe pericial contradictoria, sin haberlo hecho, habiendo mantenido a lo largo del procedimiento una actitud meramente pasiva, negando las afirmaciones del demandante y sin cumplir con la carga de probar los hechos por ella alegados como excepciones, carga que le impone el artículo 217 de la LEC.

Por último solo resta mencionar que el hecho de que se ocupase o no parte del inmueble resulta indiferente a efectos de resolver el presente pleito, puesto que en la demanda tan solo se hace referencia a dicha ocupación como un antecedente fáctico que motivó la firma del contrato de aportación del solar, siendo lo decisivo el determinar, como ya se ha hecho, si hubo o no incumplimiento o imposibilidad de cumplir el contrato.

QUINTO.- En relación a los intereses legales, deberán satisfacerse por la parte demandada desde la presentación de la demanda, de conformidad con los artículos 1.100 y ss del Código Civil.

SEXTO.- En cuanto a las costas procesales, al haberse estimado la demanda, procede imponer las mismas a la demandada, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 394.1 Lec.

FALLO

Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda interpuesta por la Procuradora Marta Manzanares Lidón, en nombre y representación de [REDACTED] y, en consecuencia, debo declarar resuelto el contrato de aportación de solar con contraprestación in natura firmado entre estos y SUELO Y VIVIENDAS DE LORCA, S.A. en fecha 14 de septiembre de 2005, por incumplimiento de la mercantil demandada, y debo condenar y condeno a SUVILOR a pagar a los demandantes la cantidad de 180.774 euros, más los intereses legales de dicha cantidad desde la fecha de presentación de la presente demanda, con expresa imposición de las costas a SUVILOR, S.A.

Líbrese testimonio de la presente el cual se llevará a los autos de su razón quedando el original en el presente libro. Notifíquese.

Esta resolución no es firme y contra la misma cabe RECURSO DE APELACIÓN ante la Il.ª Audiencia Provincial de Murcia, que habrá de ser interpuesto ante este juzgado en el plazo de veinte días a contar a partir del día siguiente al de su notificación, previo depósito en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este juzgado, de la cuantía establecida en la Disposición adicional decimoquinta de la LOPJ.

Así por esta mi sentencia la pronuncio, mando y firmo