



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
Nº CINCO DE CASTELLÓN.

ASUNTO. JUICIO ORDINARIO nº. 785/2006

PARTES. PLANIFICACIONES URBANISTICAS [redacted], S.L. / MANUEL JOSE [redacted]

M.<sup>a</sup> Angeles D. Amato Martin  
Procuradora de los Tribunales  
Edo./a: PR. C. J. E. J.  
Su Ref.<sup>a</sup>: -  
Mi Ref.<sup>a</sup>: 4204/07

ILTRE. COLEGIO DE PROCURADORES  
SERVICIO DE NOTIFICACIONES

**SENTENCIA Nº 000126/2008** 10 JUL 2008 se notifica  
la resolución indicada al procurador

En Castellón, a cuatro de julio de dos mil ocho.

M.<sup>a</sup>. Dolores Balado Margelí, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº. Cinco de Castellón, **VISTOS**, los autos de juicio **ORDINARIO** que se siguen bajo el nº **785/06-E** promovidos por la Procuradora D.<sup>a</sup>. M.<sup>a</sup> JOSE CRUZ SORRIBES, en nombre y representación de PLANIFICACIONES URBANISTICAS [redacted], S.L., y en su defensa el letrado D. RAFAEL ARNANZ SANGÜESA, contra MANUEL JOSE [redacted] representado por el procurador D. MARIA ANGELES D'AMATO MARTIN y en su defensa el letrado D.<sup>a</sup>. JESUS ESTRUCH ESTRUCH.

Pronuncia en base a lo siguiente la presente resolución,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la acreditada representación procesal de la parte actora se presento escrito de demanda de juicio ordinario, que por turno de reparto correspondió a éste Juzgado, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimo pertinentes terminó suplicando se dictase sentencia por la que se **DECLARE** la plena eficacia del negocio jurídico de permuta mediante compraventa suscrito por mi mandante Don Antonio [redacted] en nombre de Planificaciones Urbanísticas [redacted] S.L. y el demandado, Don José Manuel [redacted]. Que el demandado Don José Manuel [redacted] debe efectuar cuantos actos y otorgamientos sean previstos para la plena efectividad del contrato, así como la constancia pública registral de la transmisión a favor de mi mandante, de tal manera que el dominio de la finca figure inscrito y pulicado en el Registro de la Propiedad de Segorbe a nombre de mi mandante. Subsidiariamente, y para el caso de no ser ya la demandada propietaria de los inmuebles objeto del contrato, se resuelva el contrato de



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

permuta mediante compraventa con la restitución a mi mandante de los daños y perjuicios causados, declarando el incumplimiento de la parte demandada, y en ejecución de sentencia se determine la indemnización de acuerdo con las legítimas aspiraciones económicas de mi mandante derivadas del contrato, todo ello con los intereses que sean de aplicación. Se condene al demandado al pago de las costas que genere el presente proceso.

**SEGUNDO.-** Que admitida a trámite la demanda se emplazó a los demandados para que compareciesen y contestase en forma, y dentro del plazo concedido al efecto compareció en autos presentando escrito de contestación a la demanda, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes terminó suplicando se dictase sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se condene a la demandante a las costas de este proceso.

**TERCERO.-** Convocadas las partes a la celebración de audiencia previa, no existiendo posible acuerdo, cada una de ellas propone los medios de prueba que estiman pertinentes, y admitidos los procedentes, se citó a la celebración del juicio. Comenzando con la práctica de pruebas propuestas, y emitiendo alegaciones finales, se declaran los autos vistos para sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia debido al volumen de asuntos que penden ante éste juzgado.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la parte actora se promueve el presente pleito ejercitando acción personal contra el demandado interesando que se declare la eficacia del negocio jurídico de permuta mediante compraventa suscrito por las partes en fecha 6 de junio de 2005, con fundamento en el art. 1258 y concordantes CC.

**SEGUNDO.-** Argumenta su pretensión en que en virtud de éste contrato y a cambio de la propiedad del solar el actor debía entregar al demandado, como consecuencia de la edificación futura, a realizar por la entidad actora, el 50 % de los bajos resultantes y 3 pisos en la primera planta recayentes a la Avda. España de Segorbe con sus correspondientes plazas de parking y trasteros, así como la cantidad de 50.000 euros a la firma del contrato, y la cantidad de 250.000 euros a la entrega de las unidades de obra antes descritas. A la firma del mismo la parte actora entregó la suma de 50.000 euros pactando en el contrato que cualquier pago que realizara el actor se descontaría de la cantidad final de 250.000 euros a entregar una vez terminadas al edificación.

Se aporta como doc. nº. 1 el referido contrato, se trata de un papel firmado por las partes en el que de manera escueta se identifica el solar nº. Avda. España, y a las partes Antonio Rizos y José Giménez Calvo. Refiere que mediante contrato de compraventa : 50 % Bajos, 3 pisos en la 1ª planta Avda. España; 50.000 euros a la firma del solar, y 250.000 euros a la entrega de las viviendas; cualquier pago que " salga" se descontará del pago final. Este documento es reconocido en el acto del juicio por el demandado, admite la firma estampada en el mismo.

Y, como doc. nº. 2 se acompaña fotocopia de un pagaré extendido por la entidad actora a favor del demandado por importe de 50.000 euros. Reconoce el demandado que lo recibió y que la firma allí estampada es suya.

**TERCERO.-** Dispone el art. 1538 Cc que la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra", el objeto de la permuta es indeterminado: 50 % bajos y 3 pisos de la 1ª planta; que requiere nuevo acuerdo de partes para su determinación, superficie, localización, calidad, accesos, servicios, etc.lo que contraviene el art. 1261 CC objeto cierto del contrato, en relación con el art. 1273 CC que dispone que: " El objeto de todo contrato de ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes", precisamente la parte actora aporta como doc. nº. 13 una nueva propuesta delimitando el objeto que no fue suscrita por las partes; y la parte demandada aporta como doc. nº. 1 el anterior " contrato" pero con ciertas modificaciones que afectan a elementos sustanciales: precio y objeto, así se incrementa en 100.000 euros y se añaden tres garajes y trasteros. Y, se aporta como doc. nº. 2 y 3 nuevas ofertas de la parte actora que no fueron suscritas por el demandado.

Tampoco es cierto que el demandado consintiese a la actora la colocación de la caseta de ventas en su solar, nada se acredita al respecto; sino antes al contrario, según los requerimientos efectuados por el demandado para retirarla. ( doc. nº. 8). Resultando significativo al respecto que en las casetas, como consta en el doc. 10, se publicita otra sociedad distinta a la actora, y se anuncia una promoción en otro solar.

**CUARTO.-** No estamos en presencia de un contrato de permuta, sino en meros tratos preliminares, conversaciones previas o negociación con el fin de alcanzar un acuerdo en firma. El demandado mediante Acta Notarial –doc. nº. 5- de fecha 31 de enero de 2006, daba por extinguidas las conversaciones y consignó un cheque por el importe entregado, y en su contestación la entidad actora reconoce que no existía acuerdo cerrado" están las partes a punto de llegar a un acuerdo en cuanto al recibimiento de las unidades inmobiliarias que quedarán señalizadas el día de la firma de la escritura de compraventa", no sólo las unidades inmobiliarias, sino que como antes se ha indicado, también el precio estaba sin concretar.

Incluso con posterioridad se convocó al demandado a una nueva reunión , y en contestación a la misma según se desprende del doc. nº. 6 de la contestación a la demanda, el Sr. Rizos, legal representante de la entidad actora, reconoce su interés por formalizar el contrato de permuta del solar de referencia. No se pudo



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

llegar a ningún acuerdo, según expone la parte demandada y no se acredita lo contrario, por lo que ésta procedió a ingresar en la cuenta del actor la suma inicialmente entregada, aportando en prueba el justificante del ingreso bancario (doc. nº. 7 y 8).

Puesto que no alcanzaron acuerdo alguno, la parte demandada transmitió el solar a otra empresa concertando, eso sí, todos los elementos precisos: unidades de entrega, plazos, garantías, etc. doc. 14, como doc. nº. 15 se aportan los planos originales visados que no existían en el caso de autos, y como doc. nº. 16 copia de la licencia otorgada al efecto.

El documento en que se apoya la parte actora como fundamento de su pretensión no puede configurarse como contrato de permuta de compraventa, carece de objeto determinado, y por tanto de consentimiento sobre el mismo, precisando de ulterior convenio entre las partes para concretarlos: que bajos constituyen el 50 %, donde se localiza, la superficie, calidad, ubicación de los pisos: Y, esa posterior concreción nunca se suscribió por las partes, lo que determina en todo caso al inexistencia del contrato de conformidad con lo establecido en el art. 1256, 1289 y 1273 CC..

. Por todo lo expuesto, no acreditado por la entidad actora cuya carga le compete a tenor del art. 217 LEC., un acuerdo definitivo sobre el objeto del contrato, los tratos previos no alcanzan la categoría de contrato y carecen de fuerza vinculante entre las partes, lo que determina un pronunciamiento desestimatorio de la demanda.

**QUINTO.-** Desestimando la demanda en su integridad de conformidad con lo dispuesto en el art. 394 LEC. se hace expresa imposición de costas a la parte actora.

### FALLO

Que **DESESTIMANDO** la demanda presentada por la Procuradora D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> JOSE CRUZ SORRIBES, en nombre y representación de PLANIFICACIONES URBANISTICAS S.L., contra MANUEL JOSE DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO al demandado de las pretensiones contra él ejercitadas.

Con expresa imposición de costas a la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Castellón, a interponer en este juzgado en el plazo de cinco días a partir de su notificación.

Así, por esta mi sentencia de la que se expedirá testimonio para su unión en autos, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Juez que la dicto estando en Audiencia publica en el día de la fecha. De lo que doy fe.

