



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Pase he. Arroyo Cabria

E. Climent

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº. 10
VALENCIA
AV. DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14^a-3º

JUICIO ORDINARIO NÚMERO 279/2007

NOTIFICACION AL PROCURADOR
- 3 DIC. 2007

SENTENCIA nº. 242/2007

En Valencia, a veintiocho de noviembre de 2007.

Vistos por D. Juan Carlos Artero Mora, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valencia, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos en este Juzgado con el número 279/2007, promovidos por D. Santiago-Luis Selfa Coloma y D. Amparo Marín Vila, representados por el Procurador D. Pascual Pons y defendidos por el Letrado D. José-Bernardo Llobregat Boquera, contra Sociedad Inspecciones Técnicas de Edificios Madrid, S.L., representada por la Procuradora D. Rosario Arroyo Cabria defendida por el Letrado D. Enrique Climent Espinós, sobre cumplimiento de contrato de compraventa.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la indicada representación de D. Santiago-Luis Selfa Coloma y D. Amparo Marín Vila se formuló demanda de juicio ordinario que por turno de repar correspondió a este Juzgado contra Sociedad Inspecciones Técnicas de Edificios Madrid, S.L. demanda en la que, después de invocar los hechos y fundamentos jurídicos que estimó oportuna aplicación, terminaba interesando se dictara sentencia declarando la validez de los contratos de compraventa de la vivienda y dos plazas de garaje identificados en la demanda, declarando que no procede la resolución unilateral de los contratos efectuada por la demandada, condenando a la misma a cumplirlos en sus propios términos y en consecuencia a construir sobre el solar de su propiedad la vivienda y las plazas de garaje adquiridas por los demandantes, con imposición de las costas del procedimiento a la demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la demandada para que compareciera y contestara, verificándolo en su nombre la Procuradora D.ª Rosario Arroyo Cabria, quien se opuso a la demanda y solicitó la desestimación de la misma, con condena en costas de la actora.

TERCERO.- Convocadas las partes a la preceptiva audiencia previa el día 21-9-07 por la actora se solicitó la adición de una petición complementaria que fue rechazada, y en continuación ambas partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación y solicitaron el recibimiento del juicio a prueba, a lo que seguidamente se accedió. Propuestos por cada una de las partes los medios de prueba que estimaron oportunos



GENERALITAT



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

fueron admitidos los que se consideraron pertinentes y útiles –interrogatorio de las partes documental-, y se señaló día y hora para la celebración del juicio.

CUARTO.- En fecha 14-11-07 se celebró el acto del juicio, en el curso del cual practicaron las pruebas propuestas y admitidas a excepción del interrogatorio del demandante por renuncia de la parte demandada, con lo que, una vez evacuado por las partes el trámite de alegaciones finales, quedaron los autos conclusos para resolver.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los demandantes ejercitan pretensiones declarativas de la validez de los contratos de compraventa suscritos con la demandada y de improcedencia de la resolución de dichos contratos por parte de aquella, y la de condena al cumplimiento de los mismos en sus propios términos, construyendo sobre el solar de su propiedad la vivienda y plazas de garaje vendidas a los actores, formulando las siguientes alegaciones de hecho:

1.- El 13 de diciembre de 2005 las partes suscribieron contratos privados de compraventa de un piso y dos plazas de aparcamiento en el edificio a construir por la demandada sobre el solar sito en Alzira, polígono de Tulell, manzana 2, finca nº 63.123 del Registro de la Propiedad de Alzira (documentos 1, 2 y 3 de la demanda).

2.- El 1 de septiembre de 2006 la demandada remitió carta a los actores comunicando que desistía del contrato y ofreciendo la devolución de las cantidades que aquellos habían satisfecho hasta ese momento, más sus intereses (documento número 4).

3.- El 15 de septiembre de 2006 los demandantes contestaron rechazando la resolución unilateral del contrato (documento número 5 y 6), y el 13 de diciembre de 2006 hicieron efectivo el plazo del precio que vencía en esa fecha (documentos 7 y 8).

4.- La demandada es propietaria del solar en cuestión (documento número 9), y el 1 de noviembre de 2004 solicitó licencia de obras para la construcción del edificio, requiriendo de los servicios técnicos municipales la subsanación de una serie de deficiencias, con lo cual la concesión de licencia quedó pendiente de dicha subsanación (documento número 10).

Sobre esta base, alega que la resolución pretendida por la parte demandada no es amparada por la ley, pues va en contra del carácter vinculante de los contratos establecidos en los artículos 1089, 1091 y 1256 del Código Civil, y en particular aduce que la demandada no ha acreditado la alteración sobrevenida de circunstancias que supuestamente le impide cumplir sus obligaciones, sino que la imposibilidad la ha creado la propia demandada al vender con posterioridad el solar a un tercero, y que no se dan los requisitos que permiten aplicar la denominada cláusula "*rebus sic stantibus*", además de que la aplicación de esta doctrina únicamente permite modificar equitativamente las prestaciones pero no resolver el contrato.



GENERALITAT

La parte demandada se opone a dichas pretensiones alegando:

1.- Se ha producido una alteración sobrevenida de las circunstancias existentes en momento inicial, pues la demandada suscribió estos contratos de compraventa (y siete más previa redacción del proyecto y solicitud de licencia de obra para el edificio en cuestión- bajo las premisas del cumplimiento de unos plazos ordinarios de concesión de licencias, costes urbanización de 1.000.000 de euros (según Convenio urbanístico aprobado por Ayuntamiento de Alzira el 1 de junio de 2005, tal como recogían los contratos privados compraventa aportados con la demanda), plazos ordinarios de ejecución de la construcción normativa vigente en ese momento, y sin embargo tales circunstancias variaron de modo absoluto e imprevisible a los meses de celebrarse el contrato: a) el Ayuntamiento de Alzira, en sesión de la Junta de Gobierno de 22 de marzo de 2006, alteró los costes de urbanización, que de 1.000.000 de euros pasaron a ser de 26.549.510,68 euros, esto es, se incrementaron en 2.654% (documento número 1 de la contestación); b) la licencia de obras todavía no se concedió ni se ha denegado, y el Ayuntamiento no realizó tramitación alguna de la solicitud hasta el 26 de diciembre de 2006, casi dos años después de su presentación, y curiosamente un día antes de que el demandante solicitase información; c) la obra de urbanización en marzo de 2006 no ha hecho más que empezar; cuando debía estar acabada; y d) en el caso de que la licencia se concediera, tendría que modificarse radicalmente el proyecto para adaptarlo a las nuevas exigencias del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que regula el Código Técnico de la Edificación.

2.- Planteada esta situación a los ocho únicos compradores de la promoción, todos ellos -menos el demandante- aceptaron la resolución de sus contratos, recibiendo el dinero entregado hasta ese momento con sus intereses legales (documentos 2 a 8 de la contestación).

3.- En estas circunstancias, la demandada vendió la parcela a Urbanas mediante documento privado de 28 de febrero de 2007, elevado a escritura pública el 30 de marzo de 2007 (documentos 10 y 11 de la contestación), antes de recibir notificación de la demanda.

Sobre estas alegaciones, y sin cuestionar la validez de los contratos de compraventa suscritos con los actores, argumenta que la resolución de los mismos es admisible porque la referida alteración sobrevenida de circunstancias equivale a la imposibilidad de cumplimiento, incurriendo los demandantes en abuso de derecho al pretender que la demandada construya para ellos -únicos compradores que no han aceptado la resolución- un edificio sin saber cuándo ni bajo qué proyecto y con un coste desorbitado, y añade que la prestación es imposible porque ha vendido el solar a un tercero.

SEGUNDO.- Admitida la validez de los contratos suscritos en su día -que la parte demandada no cuestiona-, la cuestión litigiosa radica en determinar si los demandantes pueden exigir su cumplimiento o si, por el contrario, es admisible la resolución que la demandada les comunicó y aquellos no aceptaron. En todo caso, la posterior venta del solar a un tercero no es, obviamente, causa que la demandada pueda oponer frente a la pretensión de los actores, pues dicho acto es voluntario y unilateral, y no puede justificar el rechazo de la pretensión, al margen de las consecuencias que la situación actual del terreno tendría en el cumplimiento de la obligación de la demandada, en caso de ser ésta exigible.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Por ello, el problema a resolver es si cabe la resolución de estos contratos de compraventa por la alegada alteración sobrevenida de circunstancias. Ante todo, conviene aclarar que la oposición de la parte demandada no se basa en la doctrina de la cláusula "*rebus sic stantibus*", la cual, según reiterada jurisprudencia (como sentencias del Tribunal Supremo más recientes cabe citar las de 10 de febrero de 1997, 15 de noviembre de 2000, 22 de abril de 2004 y 1 de marzo de 2007), ha sido desarrollada doctrinal y jurisprudencialmente como técnica para enmendar el desequilibrio de las prestaciones a lo largo del tiempo en que deban cumplirse, siendo aplicable fundamentalmente a las relaciones de tracto sucesivo (aunque alguna sentencia no la descarta en las de tracto único pero de ejecución diferida), pero precisando que no tiene efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, sino únicamente modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones producidos por la alteración extraordinaria de circunstancias ocurrida después de su celebración. Como quiera que en el caso que nos ocupa no se pretende una modificación o ajuste de las condiciones del contrato sino la resolución del mismo, no se trata de analizar la referida doctrina, sino la relativa al resolución del contrato por imposibilidad sobrevenida de cumplimiento de la prestación, causa prevista en el artículo 1184 del Código Civil.

Al respecto, si bien algunas sentencias mantienen un criterio restrictivo y sólo admiten tal consecuencia cuando se acredite la presencia de una "*imposibilidad física, objetiva absoluta, duradera, suficientemente demostrada y no imputable al deudor*" (sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2007, y en línea con este criterio, las de 17 de noviembre de 2000 y 28 de diciembre de 2001), en otras ocasiones la jurisprudencia flexibiliza este criterio, y admite la resolución por circunstancias sobrevenidas que provocan una imposibilidad de cumplimiento, "*imposibilidad que no debe entenderse como concepto absoluto sino relativo y acomodado a las circunstancias de tiempo y lugar, dentro, también, de una razonable previsión, derivada de las actuaciones de la parte*" (sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1993), y "*cuando la prestación pactada no responde a la finalidad para cuya consecución se concertó el contrato, frustrándose la misma*" (sentencia de 20 de abril de 1994, citada en la contestación a la demanda).

Y en particular, por su semejanza con el supuesto que nos ocupa, cabe citar otras dos resoluciones: la primera, citada también por la demandada en su contestación, la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1994, que estima aplicable la resolución del artículo 1184 del Código Civil, "*pues las circunstancias concurrentes quizá revelen la eventualidad de una futura posibilidad de que la vendedora diese cumplimiento a sus obligaciones contractuales, pero ello no elimina la certeza de la imposibilidad existente en el momento en que se instó la resolución, imposibilidad que, como se ha dicho, no es imputable a negligencia de aquélla, a quien no es procedente imponer un retraso indefinido en el cumplimiento de su prestación sin certeza alguna sobre que pudiera llevarse a efecto alguna vez, ya que, de lo contrario, quebraría el equilibrio contractual con evidente perjuicio para la vendedora*"; la segunda, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 2003, la cual, examinando un supuesto en que "*el incumplimiento contractual de la demandada no viene determinado por una actitud morosa de la misma, sino por la imposibilidad legal de edificar en los terrenos en que se había proyectado construir las unidades objeto de contrato*", afirma que "*ante el silencio sobre el particular del artículo 1184 del Código Civil una serie de resoluciones de esta Sala ha llegado a soluciones como la aplicada por el Tribunal de apelación, a partir de un doble argumento: En primer lugar, porque ni en la letra*



GENERALITAT



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

ni en el espíritu del artículo 1124 de dicho cuerpo legal aparece como requisito para el ejercicio de las facultades que el precepto concede al acreedor que el incumplimiento del deudor haya obedecido a una voluntad deliberadamente rebelde del mismo, bastando para la aplicación de sus normas que, realmente se haya frustrado el contrato para la otra parte. En segundo término, porque ha de procurarse la equivalencia de las prestaciones, atendiendo a las exigencias de la buena fe, a la que expresamente remite el artículo 258 del Código Civil para determinar el alcance -más allá de lo expresamente pactado- de las obligaciones de los contratantes". En todo caso, como declara esta última sentencia, lo mismo que la de 9 de octubre de 2006, la consecuencia de esta resolución del contrato será la restitución de las cantidades entregadas por los compradores a la vendedora en o para pago del precio.

Aplicando estos criterios al presente supuesto, la prueba practicada permite afirmar que la entidad demandada ha acreditado, tal como le incumbía conforme a las reglas sobre carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que después de la conclusión de estos contratos ha sobrevenido una alteración sustancial de circunstancias que determina la imposibilidad de cumplir en términos semejantes a los que podía razonablemente prever en su momento, y ello por causas ajenas a su voluntad e imputables a la actuación de la Administración. Conclusión que se obtiene por los siguientes motivos:

1.- En el momento de la firma de los contratos, el coste de urbanización de la zona aprobado por convenio por el Ayuntamiento de Alzira era de 1.000.000 €, circunstancia que no sólo constaba expresamente en la estipulación segunda de los contratos de compraventa (documentos 1 a 3 de la demanda), sino que determinaba el cálculo de una concreta suma aplicando el coeficiente correspondiente al inmueble vendido. Sin embargo, en sesión de Junta de Gobierno de 22 de marzo de 2006 (documento número 1 de la contestación), el Ayuntamiento modificó el coste de urbanización, incrementándolo hasta la suma de 26.549.510,68 euros, resultando así un aumento del 2.654%, que en sí mismo constituye una circunstancia trascendental para una entidad que no sólo vende los inmuebles, sino que asume los gastos de la edificación con criterios empresariales.

2.- Por otra parte, es notoria la pasividad del Ayuntamiento de Alzira en cuanto al trámite de la solicitud de licencia que la demandada había presentado para esta obra el 11 de noviembre de 2004, ya que no consta que realizase actuación administrativa de ninguna clase hasta el 26 de diciembre de 2006. Y aun así, hay que convenir con la parte demandada en la perplejidad que causa que se aluda a dicha actuación en la respuesta que el Ayuntamiento da a la petición de información que el demandado le había cursado un día después, el 27 de diciembre (documento número 10 de la demanda), y sobre todo, que dicha respuesta es firmada el 21 de noviembre de 2006 (antes de la propia petición) y con una referencia errónea al proyecto de la entidad demandada.

3.- Finalmente, las circunstancias aludidas, unidas a otras que resultan de la respuesta del Ayuntamiento unida como prueba (folio 138), como que la primera licencia de obras en este sector fuera concedida el 2 de mayo de 2007 (punto 3º), o que el plan parcial de mejora del sector de 29 de junio de 2005 fuera modificado en dos ocasiones, el 28 de junio de 2006 y el 14 de marzo de 2007 (punto 7º), revelan que toda la necesaria intervención administrativa en la edificación ha generado a la entidad demandada y promotora una situación c



GENERALITAT



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

incertidumbre en cuanto al coste de urbanización y al tiempo en que podía realizar la obra (tiempo que redunda forzosamente también en el coste de la misma) que justifica la resolución de unos contratos firmados en base a un estado de cosas distinto.

En esta situación, y toda vez que el ofrecimiento que la demandada dirigió a los actores el 1 de septiembre de 2006 incluía la restitución del precio entregado hasta el momento más el interés legal del mismo (documento número 4 de la demanda), que es consecuencia propia de esta resolución según la jurisprudencia mencionada, procede acceder al motivo de oposición, desestimando la pretensión de los demandantes, que se torna así abusiva al exigir el cumplimiento de los contratos por encima de tales circunstancias y de la renuncia verificada en los meses de septiembre y octubre de 2006 por los otros síndicos compradores que se encontraban en la misma situación (documentos 2 a 8 de la contestación).

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impone a la parte demandante el pago de las costas procesales causadas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

1º) Desestimando la demanda interpuesta por D. Santiago [Nombre] y Amparo [Nombre] contra Sociedad [Nombre] absuelvo a la demandada de las pretensiones entabladas contra la misma.

2º) Condeno a la parte actora al pago de las costas procesales causadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación, que habrá de prepararse en el plazo de cinco días desde su notificación, presentando ante este Juzgado escrito en el que habrá de citar la resolución impugnada y manifestar la voluntad de recurrirla, con expresiones de los pronunciamientos que se impugnan.

Expídase testimonio de la presente resolución por el Sr. Secretario, el cual se unirá a los autos de su razón, llevando su original al libro de sentencias de este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

ROSARIO ARROYO CABRIA
Jueces en Derecho
Procurador de los Tribunales
Perifoneo Arriaga, 6 - 4º A
Tel: 90 881 01 88 - Fax 90 881 01 88
38002 - VALLÉN (LA)



GENERALITAT