



Secció IV. Procediments judicials

JUTJATS DE PALMA DE MALLORCA

JUTJAT DE 1A. INSTÀNCIA NÚM. 19 DE PALMA DE MALLORCA

22471*Procediment ordinari 1001/2011 T2 sobre altres matèries*

D./D^a. LORENA QUIROGA MORALES, Secretario/a Judicial, del JDO.PRIMERA INSTANCIA N. 19 de PALMA DE MALLORCA, por el presente,

ANUNCIO:

En el presente procedimiento ORDINARIO seguido a instancia de MAGDALENA MOLL RIGO frente a LLUCH PROMOCIONES 2010 SL., se ha dictado sentencia, cuyo tenor literal es el siguiente:

SENTENCIA nº 35 / 2.014

En Palma de Mallorca, a 5 de Marzo de 2.014.

Vistos por mí, D^a M^a Teresa Olivera Sánchez del Campo, Magistrada-Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia nº 19, los autos de juicio ordinario registrados con nº 1.001 / 2.011, siendo demandante D^a Magdalena Moll Rigo, representada por el / la Procurador / a de los Tribunales D. Miguel Socías Roselló, y asistida por el /la Letrado/ a D. Manuel Montis Suau, y demandada la entidad LLuch Promociones 2.010 SL Unipersonal, en situación procesal de rebeldía.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por el Procurador de los Tribunales arriba indicado se interpuso demanda de juicio ordinario, que por turno de reparto perteneció al presente juzgado, en la que con base en los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes solicitaba que se dictare Sentencia: “declarando:

A) Que la demandada viene obligada, a su costa, a finalizar la totalidad del edificio, y en especial las partes determinadas que se han de ceder a mi principal de acuerdo al proyecto redactado por el arquitecto de esta ciudad, D. Miguel Adrover Mascaró, obra que deberá estar totalmente finalizada , haciendo entrega a mi principal de la misma, juntamente con los correspondientes boletines , cédulas de habitabilidad, certificación de primera ocupación y demás permisos pertinentes, y debiendo estar prevista la comunicación del edificio con la finca matriz de mi principal para que mi mandante pueda utilizar la servidumbre de paso en su día pactada.

B) Que la demandada viene obligada a otorgar la correspondiente escritura de acta de finalización de obras, inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, y a contratar en su caso, para el supuesto de que no lo hubiere concertado, en el plazo de quince días a partir de la sentencia, el correspondiente seguro decenal, de acuerdo con la ley de edificación , y para el supuesto de que no lo concertase vendrá obligada a efectuar un depósito en efectivo metálico en entidad bancaria por importe de 1.140.000,00 Euros, depósito que deberá mantenerse en el plazo de diez años a partir de la finalización del edificio, y con cargo al cual se atenderán , en su caso, las reclamaciones que por sentencia firme o acuerdo transaccional puedan establecerse por la aparición en el edificio de vicios amparados por el seguro de responsabilidad decenal.

C) Que la demandada viene obligada a cancelar los embargos detallados en el expositivo octavo de esta demanda y cualquier otra carga que pueda existir sobre las partes determinadas que han de revertir a mi principal, a excepción de la servidumbre en su día pactada.

D) Que la demandada viene obligada a otorgar escritura pública de las partes determinadas a que se refiere este procedimiento, viniendo mi principal obligada a satisfacer, como única obligación pendiente, todos los gastos que se deriven de la escritura pública a otorgar y el IVA correspondiente que lo será sobre la base en que se valoraron en su día las partes a adjudicar a mi mandante que lo fue 240.000,00 Euros.

E) Que la demandada viene obligada a indemnizar a mi principal, y por no haber podido utilizar las partes determinadas desde el pasado mes de Noviembre de 2.009 hasta la fecha en que se produzca la entrega definitiva de dichas partes determinadas , de acuerdo





con lo pactado, en la suma mensual de 600 Euros por cada uno de los locales, y 400 Euros mensuales por la vivienda, o la cantidad que se fije por el perito pertinente o por el juzgador, indemnización que deberá alcanzar hasta el momento en que se produzca la real y efectiva entrega de las partes determinadas.

F) Que la demandada viene obligada al pago de las costas de este procedimiento. “

SEGUNDO : Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la parte demandada, y no habiéndose personado en la causa dentro del plazo legalmente establecido, se declaró su rebeldía por Diligencia de ordenación de fecha 5 de Junio de 2.013.

TERCERO: Celebrada la Audiencia Previa el día 25 de Febrero de 2.014 con la asistencia de la parte actora, quedó el pleito concluso para sentencia en aplicación del Art.429.8 de la LEC.

CUARTO: En la tramitación del presente procedimiento se han observado esencialmente los requisitos procesales, salvo los plazos procesales, dada la elevada carga de trabajo que soporta el presente juzgado, así como el deficiente funcionamiento del sistema informático.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La parte actora fundamenta su pretensión en el siguiente sustrato fáctico:

La demandante suscribió con la entidad Es Pla de Campos 2.005 SL un contrato de cesión de un solar de su propiedad, a cambio de obra futura; en concreto, la demandante tenía derecho a obtener la totalidad de la planta baja del edificio, compuesta de dos locales, una vivienda y los aparcamientos resultantes en planta. Asimismo, la actora se reservó una porción de solar, a la que había que acceder a través de la planta sótano, constituyéndose a su favor una servidumbre de paso.

Las partes acordaron que la entrega de las partes determinadas, sería en un plazo de 24 meses desde el día de la concesión de la licencia municipal de obras, que debía solicitarse en un plazo de seis meses a partir de la escritura, pactándose igualmente que todos los gastos serían a cargo de Es Pla de Campos 2.005, siendo que la demandante tan solo estaba obligada al pago de los gastos que se originasen por las escrituras de adjudicación y entrega de lo pactado, incluido el IVA correspondiente.

En fecha 20 de Noviembre de 2.007, la entidad Es Pla de Campos 2.005 SL cedió todos sus derechos a la sociedad Lluch Promociones 2.010 SL Unipersonal, cesión, que fue autorizada por la demandante, tal y como se desprende de la escritura pública citada, por lo que la entidad hoy demandada se subrogó en todos los derechos y obligaciones de Es Pla de Campos SL.

En virtud de la escritura de fecha 12 de Junio de 2.009, la entidad LLuch Promociones 2.010 SL Unipersonal otorgó escritura pública de obra nueva, de acuerdo con la licencia otorgada en el expediente municipal 416 / 2.006, siendo que las partes que deben ser cedidas a la demandante son las siguientes : departamento número once (local número 1 del plano), doce (local número 2 del plano) y trece de (vivienda señalada como vivienda A del plano), todos situados en la planta baja. De acuerdo con los términos pactados en el contrato, el 15 de Octubre de 2.009, debía estar finalizado y totalmente terminado el edificio, así como haberse entregado a la parte demandante, ya que esta era la obligación de la entidad demandada. No obstante, y a pesar de lo pactado, el inmueble se encuentra sin terminar y sin que exista nadie trabajando en él.

En este estado de situación, se solicita que la entidad demandante cumpla con lo pactado y finalice el edificio, entregue lo que le corresponde a la demandante, asumiendo todos los gastos a los que se haya comprometido, así como a los que venga obligado por ley como en seguro de responsabilidad decenal. Asimismo, teniendo la actora constancia de la existencia de un embargo a favor del

Ayuntamiento de Campos, sobre los locales y la vivienda objeto del procedimiento, se solicita que se requiera a la entidad demandada para que realice la entrega libre de cargas y gravámenes.

Finalmente, la demandante solicita una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el retraso, que cuantifica en la suma de 600 Euros mensuales para cada uno de los locales, y 400 Euros para la vivienda desde Noviembre de 2.009, fecha en la que debió de realizarse la entrega, hasta que se produzca la real y efectiva entrega de lo pactado.

SEGUNDO: En el caso de autos la parte **demandada** se encuentra en **rebeldía**, no implicando esta situación un allanamiento, sino que debe de entenderse como una oposición tácita a las pretensiones del actor, ya que no libera al demandante de probar los hechos constitutivos de su pretensión.

Conforme establece la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 17ª, en Sentencia de 25-7-2.001, en su fundamento jurídico segundo, “si bien la rebeldía no implica allanamiento ni admisión de los hechos ni ficta confessio, no debe representar para el actor una posición más incómoda que la que se correspondería en el caso de haber comparecido el demandado. El propio TS ha matizado el principio general de la carga de la prueba a través de los principios de normalidad (SSTS 24-4-87 y 19-7-91), de flexibilidad en su interpretación (SSTS 20-3-87, 15-7-88 y 17-6-89) y facilidad probatoria en función de las posibilidades de las partes. Por otro lado tampoco puede olvidarse que ante la

rebeldía procesal suele producirse una lógica reducción de la actividad probatoria por parte del actor o una limitación de su auténtica naturaleza, ya que la ausencia del demandado puede impedir su confesión, el cotejo de letras, el reconocimiento de su firma, etc. La consecuencia de todo lo anterior es que no se debe ser muy riguroso en la valoración de las pruebas del actor cuando la falta de los habituales medios probatorios es debida precisamente a la voluntaria ausencia del demandado. Exigir lo contrario equivaldría a convertir la rebeldía en un privilegio”.

TERCERO: La documental obrante en autos acredita la realidad de los hechos expuestos en el escrito de demanda. La legitimación pasiva la ostenta LLuch Promociones 2.010 SL al haberse subrogado en la posición de Es Pla de Campos 2005 SL. La legitimación activa la ostenta la demandante, titular de la relación jurídica controvertida; ha resultado probada la existencia de un contrato entre las partes en virtud del cual la demandante realizó una cesión de terreno a cambio de obra, y como contraprestación la entidad demandada se obligó a adjudicar a la actora en pleno dominio y libres de toda carga, gravamen y arrendamientos la totalidad de la planta baja del edificio, compuesta de dos locales y una vivienda; la demandada asumió expresamente la obligación de construir a su costa sobre el solar descrito, pagando en consecuencia materiales, jornales, dirección, técnicos, permisos, licencias, impuestos, etc, un edificio desarrollado en un proyecto y memoria del arquitecto. D. Miquel Adrover i Mascaró; asimismo, resulta probado que la entidad demandada tiene la obligación de constituir una servidumbre de paso para que la demandante pueda acceder al resto de la finca matriz desde la carretera de la Rápita, de acuerdo con la escritura pública de fecha 15 de Marzo de 2.006.

De acuerdo con la documental obrante en autos, queda acreditado que la obra no se ha terminado, y que pesa sobre el inmueble un embargo; todo ello supone un claro incumplimiento contractual de la parte demandada, quien no ha terminado a tiempo la obra, ni ha entregado a la demandante la vivienda y los locales a los que se había comprometido. Por todo ello, no cabe sino la estimación de la demanda en el sentido de acordar el cumplimiento contractual, lo que conlleva la obligación de la demandada de finalizar a su costa la totalidad del edificio según lo pactado, lo que conlleva la estimación del primer, segundo, tercero y cuarto apartado del suplico, siendo de aplicación lo dispuesto en la ley de ordenación de la edificación en cuanto a la obligación de asumir el seguro de responsabilidad decenal; distinta suerte debe correr la pretensión indemnizatoria, pues no ha resultado cuantificado el perjuicio, no existiendo prueba alguna en este sentido.

CUARTO: En materia de **costas** y al estimarse íntegramente la demanda, de conformidad con lo establecido en el Art. 394 de la LEC, al estimarse parcialmente la demanda, (por cuanto no se ha estimado la pretensión indemnizatoria), no hay especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales, de tal forma que cada parte pagará las suyas y las comunes por mitad.

FALLO

QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA interpuesta por D^a Magdalena Moll Rigo, representada por el / la Procurador / a de los Tribunales D. Miguel Socías Roselló contra la entidad Lluc Promociones 2.010 SL, debo declarar lo siguiente:

A) Que la demandada viene obligada, a su costa, a finalizar la totalidad del edificio, y en especial las partes determinadas que se han de ceder a mi principal de acuerdo al proyecto redactado por el arquitecto de esta ciudad, D. Miguel Adrover Mascaró, obra que deberá estar totalmente finalizada, haciendo entrega a mi principal de la misma, juntamente con los correspondientes boletines, cédulas de habitabilidad, certificación de primera ocupación y demás permisos pertinentes, y debiendo estar prevista la comunicación del edificio con la finca matriz de mi principal para que mi mandante pueda utilizar la servidumbre de paso en su día pactada.

B) Que la demandada viene obligada a otorgar la correspondiente escritura de acta de finalización de obras, inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, y a contratar en su caso, para el supuesto de que no lo hubiere concertado, en el plazo de quince días a partir de la sentencia, el correspondiente seguro decenal, de acuerdo con la ley de edificación, y para el supuesto de que no lo concertase vendrá obligada a efectuar un depósito en efectivo metálico en entidad bancaria por importe de 1.140.000,00 Euros, depósito que deberá mantenerse en el plazo de diez años a partir de la finalización del edificio, y con cargo al cual se atenderán, en su caso, las reclamaciones que por sentencia firme o acuerdo transaccional puedan establecerse por la aparición en el edificio de vicios amparados por el seguro de responsabilidad decenal.

C) Que la demandada viene obligada a cancelar los embargos detallados en el expositivo octavo de esta demanda y cualquier otra carga que pueda existir sobre las partes determinadas que han de revertir a mi principal, a excepción de la servidumbre en su día pactada.

D) Que la demandada viene obligada a otorgar escritura pública de las partes determinadas a que se refiere este procedimiento, viniendo mi principal obligada a satisfacer, como única obligación pendiente, todos los gastos que se deriven de la escritura pública a otorgar y el IVA correspondiente que lo será sobre la base en que se valoraron en su día las partes a adjudicar a mi mandante que lo fue 240.000,00 Euros.

Notifíquese a las partes y háganles saber que contra esta resolución cabe recurso de apelación, que en su caso se interpondrá en el plazo de 20 días ante este Juzgado y resolverá sobre él la Audiencia Provincial.

Conforme a la D.A. decimoquinta de la LOPJ, introducida por la LO 1/09 para el anuncio o la preparación o la interposición del recurso de apelación será precisa la consignación como depósito de 50 euros en la “Cuenta de Depósitos y Consignaciones” abierta a nombre del Juzgado en la entidad BANESTO y acreditándolo documentalmente ante este Tribunal, aportando copia del resguardo de ingreso. No se



admitirà a tràmite ningú recurs cuyo depòsit no est constituïd.

Así lo pronuncio, mando y firmo, D^a M^a Teresa Olivera Sánchez del Campo, Magistrada- Juez Titular del Juzgado de 1^a Instancia n^o 19 de Palma de Mallorca.

Publicación: Leída y publicada esta Sentencia por el Juez que la suscribe celebrando Audiencia Pública en el día de la fecha. Doy fe

Y encontrándose dicho demandado, LLUCH PROMOCIONES 2010 SL., en paradero desconocido, se expide el presente a fin de que sirva de notificación en forma al mismo.

PALMA DE MALLORCA, a 1 de diciembre de 2014

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL,

