

Juzgado de Primera Instancia 47 de Barcelona

Procedimiento Ordinario 1686/2024-A2

Demandante: [REDACTED]

Demandada: [REDACTED]

Objeto del escrito: Contestación a la demanda

Fecha del escrito: 24 de febrero de 2025

AL JUZGADO

INÉS CASADO GÜELL, Procuradora de los Tribunales y de **D. JOSE** [REDACTED] y **DÑA. MONTSERRAT** [REDACTED], conforme consta acreditado en los autos al margen reseñados, **DIGO**:

Que mediante el presente escrito y bajo la dirección técnica del Letrado Jaume Alonso-Cuevillas Sayrol, paso a **CONTESTAR y OPONERME** a la demanda interpuesta por DON JUAN ANTONIO [REDACTED], con base a los siguientes,

HECHOS

PREVIO. - No tenemos más remedio que empezar este escrito negando todas las alegaciones vertidas de contrario en tanto no sean reconocidas expresamente por esta parte. Y esta introducción negatoria no obedece a una simple cláusula de estilo, sino que es fruto de la inexacta, imprecisa, a veces confusa y siempre subjetiva descripción de la realidad de los hechos.

Así, en el correlativo de la demanda, la actora destina 12 párrafos para, según manifiesta, hacer (en 4 páginas) un *breve resumen de la controversia* que, ahora sí con brevedad, contestamos de inicio de esta forma:

Dice la actora que el objeto de este proceso es reclamar los daños y perjuicios (supuestamente) sufridos por el comprador como consecuencia de unas (supuestas) infracciones urbanísticas (supuestamente) conocidas y silenciadas por la vendedora.

Lo cierto es, empero, que no existen tales (supuestas) infracciones urbanísticas y que, en todo caso, el comprador y/o sus asesores cometieron una grave negligencia al no haber comprobado con carácter previo a la compra si eran jurídicamente viables las costosas reformas que pretendían acometer.

A mayor abundamiento, la acción ejercitada de contrario se halla prescrita.

Y, a fortiori, las cantidades que reclama son absolutamente desproporcionadas y carentes de base.

Desarrollaremos seguidamente los indicados extremos en los subsiguientes ordinales.

PRIMERO. - Sobre el objeto del contrato.

La demanda que de adverso se interpone hace referencia a la compra por parte del actor de una importante finca en una de las zonas más privilegiada de Menorca.

Se trata de una finca situada sobre un acantilado en [REDACTED], con fabulosas vistas al mar. El precio de la compraventa fue de 2.130.000 euros.

Mis mandantes, el matrimonio [REDACTED], que eran propietarios de la finca desde 1994, la pusieron a la venta a través de la inmobiliaria menorquina [REDACTED] S.L.

El hoy actor tuvo conocimiento de que la casa estaba en venta a finales de verano de 2021. Personas de su confianza, entre ellas un Arquitecto, visitaron la casa en diversas ocasiones. En periodo probatorio, ofreceremos información testifical de la persona que llevaba el mantenimiento de la casa y que la enseñó en diversas ocasiones a los representantes del Sr. [REDACTED], así como de los responsables de la inmobiliaria que facilitaron cuanta información y/o documentación les fue solicitada.

SEGUNDO. - Sobre la situación urbanística de la casa

Habida cuenta del breve plazo legal para contestar la demanda, no disponemos aún del correspondiente Dictamen Pericial encargado al Perito Arquitecto [REDACTED] (adjuntamos la aceptación del encargo – **DOCUMENTO 1**–).

En méritos del avance que el Perito nos ha podido efectuar, sí estamos ya en condiciones de precisar lo siguiente:

Habida cuenta de su privilegiada situación, la finca se halla afectada por la Ley de Costas de 1988 que, como es sabido, define una Zona Marítimo Terrestre de 100 metros de ancho (con una servidumbre de paso de 6 metros; y una segunda franja de 20 metros de servidumbre de protección). Nótese que dichas afectaciones (1988) son anteriores a la compra de la finca por mis mandantes (en 1994) que durante casi treinta años han podido disfrutar de la finca (incluida piscina y terraza) sin ninguna limitación. En todo caso, a reserva de un necesario levantamiento topográfico, sólo se hallaría afectada una ínfima porción de zona acantilada y sin aprovechamiento de uso alguno en la zona norte de la finca. Ínfima porción que en nada afecta al pacífico disfrute de la casa, piscina y terraza.

Como es asimismo sabido (y será en su momento ampliado por el Perito Sr. ) las construcciones existentes en la ZMT no devinieron “ilegales” por mor de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, sino que quedaron “fuera de ordenación”, concepto muy distinto (y de muy distintas consecuencias) como conoce perfectamente cualquier profesional inmobiliario de zonas de costa.

No se trata pues de que piscina y/o terraza-solarium fueran construidas “sin la preceptiva licencia” (como falazmente se afirma de adverso), sino que, tratándose de elementos preexistentes a la Ley de Costas pudieron haber quedado afectados por la nueva Ley como “fuera de ordenación” en la medida –no acreditada– en que se hubieren hallado en la franja de la ZMT. Como se acreditará, sólo una pequeña porción de la finca se halla sobre la ZMT. En todo caso, se trata de una zona acantilada, sin posible uso provechoso, y que en nada afecta ni a la piscina ni a la terraza.

Tampoco es cierto (como se acreditará mediante el dictamen pericial) que ni piscina ni terraza se hallen físicamente situados en zona verde propiedad del Ayuntamiento.

Todos estos extremos serán objeto de ampliación en el Dictamen Pericial que será acompañado a la mayor brevedad posible.

TERCERO. - Sobre la negociación y redacción del contrato de compraventa y sus antecedentes.

Como se ha dicho, mis mandantes, que adquirieron la casa en los años 90, hoy ya mayores y con hijos emancipados, después de haberla disfrutado durante casi tres décadas, pusieron la finca a la venta a través de una conocida inmobiliaria de la zona.

El actor y/o sus distintos asesores y representantes visitaron la casa y examinaron la documentación durante casi seis meses.

Fueron asimismo los reputados asesores jurídicos del actor quienes redactaron primero el contrato de compraventa con arras (octubre de 2021) y después el borrador de la escritura de compraventa (febrero de 2022) –doc. 11 de la demanda–, del que cabe destacar:

Como reconoce la parte actora en su demanda, toda la documentación obtenida con relación a la finca refleja que el inmueble *se encuentra en perfectas condiciones físicas, legales y urbanísticas* y que no existían *infracciones urbanísticas*, como, lógicamente, así se reflejó en el contrato de compraventa.

La escritura de compraventa se otorgó (Doc. nº 11 de la demanda) en fecha 22 de febrero de 2022, es decir, 5 meses después de que el demandante mostrara su interés por la compra del inmueble y 4 meses después de que se firmara el primer contrato de compraventa con arras.

Cuesta creer que, durante todo este tiempo, tratándose de una finca singular tanto por su situación como por el precio (más de dos millones de euros), situada en la costa menorquina con especiales connotaciones urbanísticas, y con la intención de acometer importantes reformas, el comprador no realizase un análisis jurídico de la situación del inmueble.

Cabe destacar que la escritura de compraventa, otorgada en Granada, fue preparada íntegramente por los asesores de la parte actora, actuando el hermano del actor, D. Carlos [REDACTED], como apoderado de éste y además como mandatario verbal de los vendedores, mis principales. En la misma fecha, según

indica la adversa, el comprador suscribió con la entidad [REDACTED] un préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición del inmueble y que, en el informe de tasación adjunto a la escritura de préstamos elaborado por [REDACTED], no se hace referencia alguna a la existencia de infracciones urbanísticas.

En la escritura de compraventa, preparada como se ha dicho por la parte actora, desapareció cualquier alusión a las presuntas e inexistentes infracciones urbanísticas que ahora sorprendentemente denuncia el demandante y se estipuló expresamente:

*“Tercera. - La finca objeto de esta escritura se vende como cosa cierta, sin que las partes puedan hacerse reclamaciones por exceso o defecto en su superficie, y de ella se declara posesionada a su entera satisfacción la parte compradora, según interviene, quien manifiesta **conocer y aceptar sus condiciones físicas** (entre ellas su superficie real y estado actual de conservación), **jurídicas y urbanísticas**.”*

Negamos pues la existencia de cualquier infracción urbanística y con mayor énfasis que los compradores intentaran ocultar cualquier información relevante.

La finca era, y es física y jurídicamente apta para su inmediato disfrute (como el que han gozado mis mandantes desde 1994). Años durante los cuales, el Ayuntamiento visitó e inspeccionó la finca varias veces sin apreciar ninguna “ilegalidad.

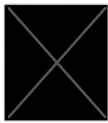
Otra cosa es que, como seguidamente veremos, el comprador hoy actor, pretendiera acometer una muy importante reforma sin haberse asesorado previamente (o deficientemente asesorado) respecto de su viabilidad jurídica y que ahora (actor y/o asesores) quieran disfrazar su negligencia con la denuncia de unas supuestas e inexistentes infracciones urbanísticas.

CUARTO. - Sobre la inicial negligencia y posterior mala fe de la actora.

Como hemos dicho, el actor pretendía acometer una importante reforma de la casa.

En el hecho Tercero de la demanda (ordinal 29) la parte actora manifiesta que el actor, Sr. [REDACTED], tenía interés en llevar a cabo una serie de reformas sobre el inmueble adquirido y que antes de solicitar la preceptiva solicitud de licencia se puso en contacto (entendemos que también a través de sus representantes/asesores) con el Ayuntamiento [REDACTED].

Suponemos que el interés en reformar el inmueble existía desde el momento en que se interesó por la adquisición del mismo, dado el elevado presupuesto destinado a esta reforma, nada menos que 750.000 euros, tal y como consta en la página web de la arquitecta Sra. [REDACTED], encargada de dirigir la reforma y autora del informe pericial acompañado de contrario, según se puede apreciar en la captura de pantalla de la página web de la Arquitecta [REDACTED] [REDACTED] que se acompaña como **DOCUMENTO 2.**



PROJECTES

EXTRA LOCA

SOBRE NOSALTRES

EL NOSTRE ESPAI

CONTACTE



Reforma arquitectònica i ampliació d'una casa familiar dels anys 70 a
Menorca

Aquesta renovació arquitectònica i ampliació d'una residència familiar dels anys 70 als penya-segats de Ciutadella, Menorca, redefeix la vida costanera fusionant el disseny mediterrani contemporani amb els principis d'arquitectura sostenible. La intervenció dissol els límits entre entorns interiors i exteriors, creant espais de vida semioberts que abracen l'estiu mediterrani i proporcionen un diàleg continu amb el paisatge natural.

A partir de l'arquitectura tradicional de Menorca, el disseny incorpora materials i acabats d'origen local que integren l'estructura perfectament al seu entorn, prioritzant l'estètica natural i l'harmonia ambiental. L'ús de vegetació autòctona i materials atemporals millora la connexió de la residència amb la identitat costanera de l'illa alhora que garanteix una expansió sostenible. Aquest projecte exemplifica un enfocament arquitectònic ecològic que respecta el paisatge únic de Menorca i encarna l'essència del confort mediterrani modern.



Lloc: Menorca, Illes Balears
Pressupost: 750 000 €
Superfície: 250 m2
Any: 2022

Responsable Disseny:
Equip:



Extraña nuevamente que, ya no sólo ante la compra de un inmueble de un elevado valor (más de 2 millones de euros) sino también de la pretensión de acometer una importantísima reforma (de 750.000 euros), la parte actora no se hubiera cerciorado con anterioridad de la situación urbanística exacta de la finca, consulta que, cómo se ha dicho, realizó a posteriori. En respuesta a esta consulta el actor nos relata (ordinal 30) que los técnicos del Ayuntamiento respondieron que, supuestamente, parte de la parcela estaba afectada por una zona verde que debe quedar abierta al público.

También le debieron indicar, entendemos, que no se iban a conceder licencias hasta que se completara el sistema de alcantarillado de toda la urbanización, tal y como consta en la certificación urbanística del Ayuntamiento [REDACTED] de fecha 31 de mayo de 2023 (obrante al folio 503 del Informe de la Arquitecta Sra. [REDACTED]—documento 14 de la demanda),

En efecto, como es de ver en la certificación urbanística del Ayuntamiento [REDACTED] de fecha 31 de mayo de 2023 (obrante al folio 503 del Informe de la Arquitecta Sra. [REDACTED]—documento 14 de la demanda), expedida a petición de la citada Arquitecta, (al margen de otros extremos que ahora no interesan) el Ayuntamiento informa:

Primer. Part de la parcel·la cadastral està afectada per una zona verda municipal.

Segon. la parcel·la objecte d'aquest certificat es troba parcialment afectada per la zona de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre.

Tercer. - La urbanització de [REDACTED] no disposa del clavegueram necessari i actualment hi ha suspensió de llicències urbanístiques de nova edificació fins que aquest s'executi i es completi a la totalitat de la urbanització.

Para facilitar su localización se acompaña captura del citado folio 503 del Informe de la Sra. [REDACTED]



II. INFORMACIÓ ADDICIONAL

A més de la informació continguda a l'apartat anterior, es notifica el següent:

Primer.- Part de la parcel·la cadastral està afectada per una zona verda municipal.

Segon.- La parcel·la objecte d'aquest certificat es troba parcialment afectada per la zona de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre.

Tercer.- La urbanització de [REDACTED] no disposa del clavegueram necessari i actualment hi ha suspensió de llicències urbanístiques de nova edificació fins que aquest s'executi i es completi a la totalitat de la urbanització.

La informació continguda en l'informe urbanístic no és impugnabla, per mor que no es tracta d'una actuació de tràmit ni resolutòria, encara que la naturalesa jurídica de la mateixa és d'Acte Administratiu, segons les sentències del Tribunal Suprem 03.05.1990, 18.10.1996, 03.12.1999 i 25.11.2000.

A més, la present informació emesa no és vinculant ni per l'Administració ni pel sol·licitant, que pot, fins i tot, presentar un projecte contrari al contingut d'aquest document, si així ho troba pertinent (TS 17.12.1986). "

I, perquè consti i tenguí els efectes que corresponguin, d'ordre i, a petició de [REDACTED] CARLOTA, lliur el present certificat amb el vistiplau de la Sra. Alcaldessa en funcions.

La secretària

[REDACTED]

Vist i plau,
L'Alcaldessa en funcions

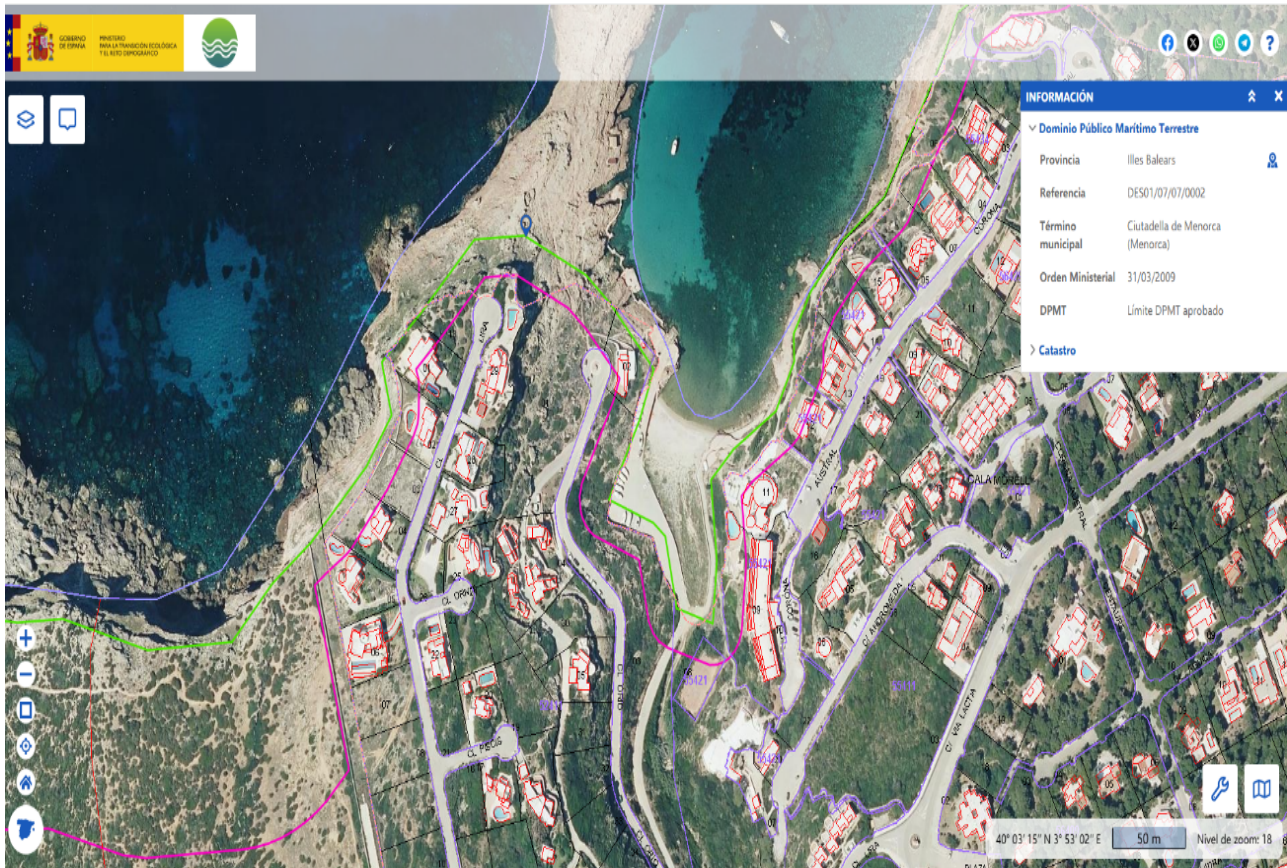
[REDACTED]

Signat a Ciutadella de Menorca en la data de la signatura electrònica que consta en aquest document.



Frente a la inconcreta afirmación de los inidentificados técnicos del Ayuntamiento en cuanto a que “supuestamente” parte de la parcela está afectada por una zona verde, que deberá quedar abierta al público”, se alza la realidad urbanística en la que queda patente que tanto la piscina como el solárium que la rodea están dentro de los límites de la parcela, así como la mayor parte del muro allí existente y del cual, como se ha dicho, en ningún caso se ha atribuido como perteneciente a la finca.

Como es de ver en la fotografía aérea obtenida de la página web del Ministerio para la Transición Ecológica (que se acompaña como **DOCUMENTO 3**), toda la finca, incluida piscina y solárium, se hallan fuera de la zona de servidumbre de protección de la ZMT (línea rosa) y sólo –quizás– una ínfima porción de la parte norte de la finca (ya acantilada y sin posibilidad real de uso y disfrute) pudiera acaso estar en dicha zona, sin producir merma relevante del aprovechamiento de la finca.



Fotografía aérea obtenida de la página web del Ministerio de Transición Ecológica.

Link: <https://sig.mapama.gob.es/dpmt/>

Ante la, imaginamos, frustración, por la dificultad en obtener la licencia para la reforma planeada, la parte actora encargó a la misma arquitecta que tenía encomendado este proyecto, la Sra. [REDACTED], que realizara un informe pericial en el que responsabilizase, de algún modo, a los vendedores por no poder llevar de inmediato a cabo la reforma planeada.

El informe Pericial de la Sra. [REDACTED] lleno de errores, contradicciones, falta de rigor y sobre todo, tildado de una tendenciosidad inaceptable. La prolija, innecesaria y repetida documentación acompañada al mismo no tiene nada que ver con la parcialidad y falta de rigor en sus conclusiones. No consta que se haya efectuado medición alguna, ni levantamiento topográfico, exponiendo no obstante porciones de terreno con precisión incluso en centímetros, porcentajes de pendiente, etc. Todo ello quedará puesto en evidencia, sin duda, en el Dictamen pericial encargado al arquitecto Sr. Fernando [REDACTED] al que antes se ha hecho referencia.

Pero lo que más destaca de esta falta de imparcialidad y rigor, es en la forma que traza los diversos límites urbanísticos, partiendo la piscina por la mitad y sin que este trazo obedezca a criterio objetivo alguno. Afortunadamente, el plano que figura en su informe (página 16) ya lo califica como de *autoría propia* pues nada tiene que ver con la realidad que queda reflejada, entre otros documentos, en el plano del Ministerio para la Transición Ecológica antes reseñado.

El informe de la Sra. [REDACTED] también es tendencioso en cuanto entra a valorar la dificultad para obtener información urbanística de una finca y, así, intentar desviar la inexcusable negligencia que tuvo el actor al no obtener con anterioridad a la adquisición del inmueble.

Ya hemos visto que un simple clic al link del Ministerio para la Transición Ecológica, o a la web de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat de Balears, se puede averiguar al instante, la situación de la finca al objeto de este debate.

QUINTO. - Sobre los daños y perjuicios reclamados

Si bien este extremo (planteado de forma subsidiaria, pues negamos la procedencia de indemnización alguna) será objeto del Dictamen Pericial encargado al Sr. Fernando [REDACTED], podemos ya avanzar que sin un plano topográfico que señale con precisión la cabida de la finca y sus linderos, el cálculo de la supuesta minusvaloración efectuado por la Arquitecta Sra. [REDACTED] no tiene base sólida.

Por ejemplo, en el citado Informe se hace referencia a una superficie ajustada al centímetro cuadrado (249,80 m²) sin aclarar cómo se obtiene esa cantidad.

Igualmente, con relación a la piscina, no solo no se justifica la necesidad de efectuar intervención alguna, sino que tampoco se dice dónde se pondría la supuesta nueva piscina y, ni siquiera, si sería autorizable.

Los presupuestos adjuntados al citado Informe son asimismo incongruentes. Por ejemplo: en uno de los presupuestos se destruyen 32 m. de vallado, pero se construyen 79,4 (!); en otro presupuesto se habla de demoler una piscina y se presupuesta una excavación de 7 m³, cuando (obviamente) debería excavar un volumen mayor.

Como hemos dicho, todos estos extremos serán objeto del correspondiente abordaje en el Dictamen Pericial que está elaborando el Arquitecto D. Fernando

[REDACTED].

SEXTO. - A modo de corolario.

Parece de sentido común que antes de una compra de más de dos millones de euros, el comprador se asegure por todos los medios a su alcance del estado en el que se encuentra la finca que va a adquirir y contrate los servicios de profesionales cualificados para cerciorarse de la inexistencia de problemas, máxime cuando el comprador, como consta, pretendía gastarse otros setecientos cincuenta mil euros para efectuar mejoras en la propiedad.

En este caso, parece que hubo una grave negligencia al respecto por cuanto el acceso a la información urbanística sobre la casa y su terreno ni es difícil ni es complicado. Basta acudir a las administraciones que manejan la información y que están obligadas a facilitarla a los interesados.

En todo caso, la finca era, y sigue siendo, perfectamente apta para su pacífico disfrute, si bien –como desarrollaremos en los fundamentos jurídicos– la eventual consideración de parte de la finca como fuera de ordenación si bien en el peor de los casos impediría efectuar obras de consolidación que comporten aumento de volumen, modernización o incremento de valor, tal circunstancia no impediría las pequeñas reparaciones exigidas por razones de higiene de las personas que hayan de residir o ocupar los edificios.

Si el actor pretendía no sólo comprar la casa para disfrutar de su excelente situación y estado, sino acometer además importantes obras de reforma, debió haber efectuado las pertinentes comprobaciones con anterioridad a la compraventa y no reaccionar a su desidia (o/y negligencia de sus asesores) con una demanda como la presente, interpuesta con evidente mala fe procesal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Nada que objetar a los fundamentos procesales de adverso invocados.

II. En cuanto al fondo del asunto, es evidente que, aunque la actora no la invoque, está ejercitando la acción derivada de las previsiones contenidas en los artículos 1469 a 1471 del Código Civil.

Y no los invoca para intentar ocultar el fatal plazo de prescripción previsto en el artículo 1472 CC (seis meses contados desde el día de la entrega).

Sin embargo, en méritos de lo dispuesto en el art. 218.1.II LEC, el tribunal deberá resolver conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas a alegadas por los litigantes (*"narra mihi factum, dabo tibi ius"*).

La acción se halla pues prescrita por haber transcurrido más de seis meses desde la entrega (22 de febrero de 2022).

Por el contrario, no resulta de aplicación el de adverso invocado artículo 27 de la Ley del Suelo.

En la demanda que se contesta, la actora pretende una condena al pago de una cantidad como consecuencia de haberle transmitido una finca, ya no con menor superficie de la indicada (pues nada se dice al respecto) sino con unos metros determinados que considera están ubicados en otra parte de la parcela y que tienen un valor inferior.

Como hemos visto, la **contundencia del pacto contenido en la estipulación tercera de la escritura de compraventa** (Doc. 11 de la demanda: “...***manifiesta conocer y aceptar sus condiciones físicas entre ellas su superficie real y estado actual de conservación, jurídicas y urbanísticas***”) excluye por ende la viabilidad de la acción que de adverso se ejercita, máxime habida cuenta de que fue la propia compradora quien se encargó de preparar la escritura notarial de compraventa.

Y es ese (nuevo) error de la compradora la que le lleva a buscar el subterfugio de intentar apoyar la acción en la Ley del Suelo.

Sin embargo, aunque no queda excluida de forma literal la aplicación de este precepto a casos similares, la norma se refiere principalmente a la venta de terrenos destinados prácticamente en su totalidad a la edificación, y no a la venta de edificaciones consolidadas. La propia exposición de motivos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, precedente antes de la refundición de la actual Ley del Suelo, previene que “no es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.”

Pero, además, ahora sí, la literalidad del redactado del artículo 27.2 Ley del Suelo hace inaplicable este precepto al presente caso. En efecto, la norma se refiere a “*La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con **edificaciones** fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección*

pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.”.

La piscina y el pavimento que la rodea, en ningún caso tienen la consideración de las edificaciones a las que se refiere esta Ley, sino la de simples instalaciones no previstas en la norma. La piscina existente en la finca ya existía cuando los vendedores, mis representados, adquirieron la finca en el año 1.994.

Además, en caso de que fuera aplicable la norma al presente caso, la Jurisprudencia es unánime en censurar la negligencia del comprador a la hora de examinar previamente a la compra la existencia de los posibles supuestos contemplados.

A estos efectos resulta muy ilustrativa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Les Illes Balears, Sección 3ª, Sentencia [REDACTED] de 21 Mar. 2018, Rec. [REDACTED] [REDACTED], cuando dice:

“En el presente caso, la finca se vendía como cuerpo cierto y era la voluntad de la parte compradora la de introducir ciertas modificaciones. Ya se ha dicho que de la prueba practicada resulta que la parte compradora era conocedora de que la finca presentaba particularidades en relación a la posibilidad de realización de nuevas obras y que pudo fácilmente dirigirse al Ayuntamiento para obtener la información precisa sobre este punto, como así hizo con posterioridad a la firma del contrato, por lo que no cabe apreciar incumplimiento. El recurso debe ser desestimado”

También la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 1ª, Sentencia [REDACTED] de 27 Oct. 2020, Rec. [REDACTED]:

“B) Normativa aplicada: RDLeg 7/2015 de 30 Oct. (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) art. 27; art. 27

15. Como luego tendremos ocasión de repetir al analizar la última acción puesta en juego, no identificamos en la otra parte contractual ningún comportamiento reprochable, con eficacia para generar el vicio del consentimiento. Tampoco podía sorprender al actor que la compraventa de inmuebles de titularidad de las entidades bancarias se instrumentara a través de sociedades filiales, circunstancia, además, de la que se informaba en el correo electrónico primeramente remitido, y así lo han ratificado los testigos dependientes de la entidad financiera. No vemos en el relato de hechos que ofrece el demandante ninguna maquinación u ocultación deliberada de hechos, con el fin de captar la voluntad del demandante, ofreciendo una apariencia de normalidad. El banco vendió la finca en su misma realidad, tal como se encontraba, -no como cosa cierta, lo que tiene que ver con su superficie, sino " como está"-, y era carga del administrador demandante cerciorarse de que la finca resultaba apta para la finalidad de explotación pretendida, que en ningún momento llegó a trascender a la causa del contrato”.

Y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Les Illes Balears, Sección 3ª, Sentencia [REDACTED] de 3 Oct. 2023, Rec. [REDACTED]:

“C) No consta que antes de la firma del contrato de arras, ni tampoco en el tiempo transcurrido de 1 mes hasta la firma de la escritura pública, la parte actora realizara ninguna actividad indagatoria en el Ayuntamiento que le hubiera permitido conocer la realidad de la situación urbanística, que era que se adquiriría un solar urbano pendiente de actuaciones de desarrollo urbanístico para posibilitar su edificabilidad. Es decir que no podía edificarse de forma inmediata.

-No puede entenderse que la parte vendedora ocultara la situación urbanística de la parcela, y si la intención de la compradora era la construcción o edificación de forma inmediata (nada se recoge en la escritura ni en las arras al efecto), bien pudo cerciorarse de la situación como se dice, en el propio Ayuntamiento o del modo que hubiera estimado oportuno. La compradora no obró con la debida diligencia que

a ella le era exigible pues ella era la que, según mantiene, pretendía la inmediata construcción en la parcela.

Además dice en la demanda que tras la adquisición de la finca contactado con arquitecto de confianza y tras varias visitas a los servicios técnicos urbanísticos del Ayuntamiento [REDACTED], verbalmente pusieron en conocimiento de mi mandante, la imposibilidad de desarrollar urbanísticamente la finca adquirida., Y no ha quedado acreditado ni que hubiera esos contactos o visitas, ni la respuesta que en su caso, se diera, habiendo interpuesto la reclamación judicial casi tres años tras la venta.

No debe soslayarse el hecho de que la adquirente es una sociedad cuyo objeto entre otros es " Todo lo relacionado con la adquisición de parcelas para su construcción, promoción inmobiliaria, posterior venta y alquiler. Todo lo relacionado con compraventa de viviendas para su alquiler, venta Posterior y cualquier tipo de actividad económica que sobre la misma se pueda desarrollar. (___)" lo que presupone el conocimiento del mundo inmobiliario y su sujeción a los vaivenes de la normativa urbanística, y le exige una mayor diligencia si cabe, siendo intrascendente a estos efectos que la sociedad se constituyera un día antes de la firma de la escritura pública".

Resulta pues evidente que, en caso de aplicabilidad de este precepto, no podría prosperar la acción indemnizatoria que pretende el actor por su evidente actuación negligente anterior a la compra. Ya ha quedado demostrado que basta con clicar los diversos links existentes sobre la situación urbanística de la finca para determinar su realidad. Además, como se reconoce en la demanda "*tras la primera consulta urbanística realizada por el Sr. [REDACTED] una vez comprado el Inmueble, los técnicos municipales -sorprendentemente- **enseguida manifestaron** que existían irregularidades urbanísticas en el inmueble.*" Esta inmediatez en la respuesta a que se refiere a la actora, evidencia que si la consulta la hubiese realizado antes hubiera obtenido esta respuesta con mucha antelación a la compra, pudiendo discutir o confrontar con los vendedores la situación.

III. Artículo 394 LEC en cuanto a las costas procesales.

IV. Cuantos otros preceptos resulten de aplicación en méritos del principio "*iura novit Curia*" hoy positivado en el artículo 218.1 LEC.

Y, en méritos de cuanto antecede,

AL JUZGADO SOLICITO tenga por contestada la demanda de adverso interpuesta y, tras los trámites pertinentes, dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda con imposición de costas a la parte actora.

OTROSÍ DIGO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 337.1 LEC, se anuncia la presentación de Dictamen Pericial elaborado por el Arquitecto Superior Don Fernando  que será aportado tan pronto como se disponga de él.

Barcelona, 24 de febrero de 2025.

Ltdo. Jaume Alonso-Cuevillas Sayrol
Colegiado ICAB 13.234