



Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Granada
Autos de Juicio Ordinario 1114/2017

SENTENCIA núm. 62/2019

En Granada, a ocho de marzo del dos mil diecinueve
Vistos por mí, Santiago Ibañez Molinero, Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Granada, los autos de Juicio Ordinario 1114/2017, seguidos a instancia del Ayuntamiento de Granada; representado y defendido por el Abogado Municipal; contra la entidad “Federation des Agences Internacionales Pour le Developpement. Federation des Aides” (“Aide Federation”), representada por el Procurador Sr. García Valdecasas Conde, y defendida por el Letrado Sr. Cueto López. Sobre resolución contractual e indemnización de daños y perjuicios. Con demanda reconventional de la inicialmente demandante “Aide Federation”, contra la inicialmente demandada Ayuntamiento de Granada; sobre cumplimiento de contrato o subsidiaria resolución con indemnización de daños. Habiendo recaído la presente en virtud de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Abogada Municipal, en representación y defensa del Ayuntamiento de Granada, presentó demanda de juicio ordinario contra la referida demandada, basada sustancialmente en los siguientes hechos: que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de septiembre del 2014 se aprobó el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares para la constitución de un derecho de superficie con opción a compra sobre la denominada “Casa Ágreda” de titularidad municipal; a continuación citó las estipulaciones que estimó de interés entre las contenidas en el citado Pliego; que con fecha 1 de septiembre del 2014 se aprobó el Pliego de Prescripciones Técnicas que había de regir el concurso; que con fecha 24 de abril del 2015 se formalizó la adjudicación a favor de la ahora demandada; que con fecha 22 de junio del 2015 se suscribió entre las partes escritura pública, siendo inscrito el derecho de superficie en enero del 2016; que mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de 10 de febrero del 2017 se decidió iniciar el procedimiento para la resolución del contrato. Tras invocar los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso terminó solicitando que se dicte sentencia por la que: 1) Se declare la resolución del contrato de superficie con opción a compra sobre la Casa Ágreda, formalizado entre las partes con fecha 24 de abril del 2015 por incumplimiento de las condiciones esenciales que afectan al mismo, condenando a la demandada a restituir a la demandada en la misma situación patrimonial en la que estaría si el contrato no se hubiera celebrado lo cual implica la entrega de la posesión del inmueble, con el abono de todos los gastos notariales, registrales y fiscales y de reinscripción de la vivienda a favor de la demandante y de otorgamiento de escritura pública para facilitar esa reinscripción. Y b) Se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios patrimoniales causados a la demandante por el deterioro sufrido en la Casa Ágreda como consecuencia de la falta de rehabilitación del inmueble así como por la depreciación que haya sufrido la misma ante la falta de mantenimiento adecuado, debiendo diferirse el cálculo de tal cantidad al



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g == | PÁGINA |



J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g ==



trámite de ejecución o a un proceso declarativo posterior al objeto de tasar los mismos por no disponer la demandante de la posesión del inmueble.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada para que en plazo de 20 días y contestara a la demanda, lo que hizo a los efectos de oponerse conforme a las siguientes y resumidas alegaciones: que estamos ante una decisión política disfrazada de apariencia jurídica lo que constituye un fraude de ley; que existe una querrela en relación al contrato; que en noviembre del 2015 se celebraron unas jornadas en Rabat donde se presentó el proyecto de la Casa Ágreda; que la constitución del derecho de superficie no está condicionada por la realización de las obra ni la opción de compra; que es el derecho de opción de compra el que está condicionado por el derecho de superficie, ya que sólo existe esa opción si el derecho de superficie se pacta por 40 años; que no es cierto por tanto que la ejecución de las obras de rehabilitación sean condicionante para la adquisición del derecho de superficie; que éste ya está constituido sin que pueda ser objeto de resolución por cuestiones relativas a las obras u opción de compra; que tras la adjudicación del concurso la adjudicataria acudió al Registro de la Propiedad pero únicamente ha obtenido la inscripción del derecho de superficie, no así del derecho de opción de compra ya que primero el registrador del a propiedad y después la DGRN ha denegado esta inscripción por no haberse cumplidos los requisitos formales para la enajenación de bienes inmuebles; que el Ayuntamiento no ha movido nada para permitir y facilitar esa inscripción; que la falta de inscripción priva a la parte de la posibilidad de obtener financiación; que a pesar de los requerimientos de la adjudicataria, el Ayuntamiento se resiste a cumplir sus obligaciones; que por el contrario se han realizado numerosas declaraciones en la prensa que suponen un hostigamiento a la ahora demandada y demuestran que el Ayuntamiento no tiene intención de cumplir; que la demandada ha encargado el proyecto de rehabilitación a un gabinete de arquitectura, habiéndose ya realizado tan solo a falta de su visado; que no existe ningún incumplimiento por la demandada; que en la escritura pública no se dice nada sobre plazos de ejecución de la obra y en todo caso no se trata de una obligación esencial. Tras citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso concluyó solicitando que se dictara sentencia absolviendo a la demandante.

De manera separada se formuló reconvenición, fundándola en los siguientes y resumidos hechos: que las partes suscribieron escritura pública constituyendo el derecho de superficie por 40 años con opción de compra; que en dicha escritura no se establece ningún plazo en relación con la ejecución de las obras de rehabilitación; que el derecho de opción de compra no ha podido ser inscrito en el Registro de la Propiedad por causa imputable al Ayuntamiento, sin que éste haya hecho ninguna gestión para resolver el problema de la falta de inscripción; que la reconviniendo desembolsó 314.600 para la adquisición del derecho de superficie; que además gastó 183.880,93 € para la celebración de las jornadas celebradas en Rabat en las que se presentó el proyecto; que contrató a unos arquitectos para la elaboración del proyecto; que ya ha abonado 22.105,54 € a cuenta de una cantidad superior; que por otra parte la reconviniendo ha tenido gastos por su estancia en España para la realización de las gestiones relativas al contrato. Tras invocar los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso, concluyó solicitando que se dictara sentencia por la que se condene al demandado al cumplimiento del contrato a que se refiere el hecho primero de la demanda reconvenicional y el documento 4 acompañado, realizando cuantas gestiones sean



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 2/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



necesarias para que el derecho adquirido, opción de compra sobre la llamada Casa Agreda, tenga acceso al registro, comenzando entonces a correr los plazos para ejercicio de la opción y cuantos plazos fueran exigibles en función el contrato y, subsidiariamente, en caso de que no se lleve a cabo tal cumplimiento, se resuelva el presente contrato, con indemnización a mi representado por los daños y perjuicios ocasionados, ascendentes a la suma de 537.858,16 euros a día de hoy, más los perjuicios que se acrediten en ejecución de Sentencia que vendrán determinados por los costes financieros que hubiera habido que soportar pro la retención de un dinero a expensas de que el Ayuntamiento cumpliera con su obligación más los perjuicios causados por no haber podido emprender otras actuaciones la demandante reconvenional desde el año 2015 que pudiera haber emprendido con el dinero que ha debido tener pendiente de que se le subsanasen cuantos defectos tienen la escritura de compra y en virtud de los cuales no se ha podido inscribir la misma.

TERCERO.- Admitida a trámite la reconvencción se dio traslado de la misma a la parte reconvenida, quien formuló contestación a dicha demanda reconvenional conforme a los siguientes y resumidos hechos: que el procedimiento administrativo se tramitó de manera correcta y con todas las garantías; que en la propia escritura pública se hace referencia al Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y al Pliego de Prescripciones Técnicas en los que sí fijan los plazos para la ejecución de las obras; que tales pliegos conforman la ley del contrato según la jurisprudencia; que no es cierto que el Ayuntamiento no colaborara a la inscripción del derecho de opción de compra, y que en todo caso dicho derecho nacería tras cumplir con la carga de realizar las obras de rehabilitación previstas.

CUARTO.- Al acto de la audiencia previa comparecieron las partes personadas y ratificaron sus respectivos escritos. Las partes hicieron proposición de prueba, admitiéndose la que fue estimada pertinente.

QUINTO.- En el posterior acto del juicio no pudieron practicarse finalmente las pruebas testificales propuestas. Tras las conclusiones de las partes se declararon los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Entre las partes se celebró un contrato para la constitución de un derecho de superficie con derecho de opción a compra sobre un bien inmueble de titularidad municipal denominado “Casa Agreda”. Dicha relación contractual deriva de un concurso público para la adjudicación de tales derechos. La entidad ahora demandada (y reconviniente) AIDE resultó adjudicataria de dicho concurso. El iter negocial fue el siguiente: (relacionamos hechos de carácter indiscutido)

-El Ayuntamiento de Granada elaboró el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares para la adjudicación de los indicados derechos de superficie y opción de compra. La entidad pública demandante aporta dicho Pliego como documento núm. 2, fechado el 10 de julio del 2014. El Ayuntamiento, en Junta de Gobierno Local de 12 de septiembre del 2014 aprobó dicho Pliego (se aporta el acta de dicha Junta como



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 3/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



documento núm. 1). En dicho Pliego se prevé la obligación del adjudicatario de realizar obras de rehabilitación en el inmueble.

-El Ayuntamiento elaboró el Pliego de Prescripciones Técnicas que se acompaña a la demanda como documento núm. 3, fechado el 1 de septiembre de 2014. Entre tales prescripciones se recoge la necesidad de realizar las obras de rehabilitación, presentando previamente un proyecto para ello.

-Se procedió a la publicación en el BOP del concurso para la adjudicación del Derecho de Superficie y Opción a compra.

-La entidad ahora demandada, AIDE, presentó oferta: documento núm. 5 de la demanda, fechado el día 15 de octubre del 2014.

-Se acordó la adjudicación ofertada a favor de AIDE. Se aporta como documento núm. 4 de la demanda el Acta de Formalización de la Adjudicación del Derecho de Superficie con Opción a compra sobre la Casa Ágreda; Acta fechada el día 24 de abril del 2015.

-Las partes suscribieron el 22 de junio del 2015 escritura pública notarial de “adjudicación de derecho se superficie con opción de compra”. Se procedió a la inscripción del derecho de superficie en el Registro de la Propiedad.

En el concurso público se ofrecían dos posibilidades: la constitución de un derecho de superficie por 40 años con derecho de opción de compra; o la constitución del derecho de superficie por 75 años sin opción de compra. La oferta y opción de la ahora demandada AIDE se refería a la primera opción; de manera que el derecho que se constituyó fue el indicado: derecho de superficie por 40 años con opción de compra sobre el mismo inmueble.

En la escritura pública de constitución de los indicados derechos se recogen las siguientes disposiciones:

-En la disposición primera se establece que el Ayuntamiento “constituye y adjudica” a AIDE “que acepta, un derecho de superficie con opción de compra sobre el ya citado inmueble.

-Según la disposición segunda el plazo de duración del derecho de superficie era de 40 años, y podría ejercitarse el derecho de opción de compra “una vez terminadas las obras de rehabilitación”, hasta el año 10. El valor del inmueble a efectos de ejercer el derecho de opción de compra en ese plazo se fijaba en 1.637.638,42 €, más impuestos. Transcurrido ese plazo de 10 años se podía ejercer la opción de compra en los términos establecidos en el Pliego de Condiciones Administrativas.

-La disposición tercera establece que el importe por el que se adjudicaba el derecho de superficie con opción de compra era de 260.000 € más IVA (314.600 €).

Recordemos que el derecho de superficie está previsto y regulado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). Su artículo 53 se refiere a su contenido, constitución y régimen en los siguientes términos:

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--|-------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g == | PÁGINA 4/19 |



J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g ==



edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

La cuestión litigiosa se centra sustancialmente en los siguientes extremos:

La parte demandante inicial alega que la demandada no ha presentado el proyecto de rehabilitación en los plazos previstos en los Pliegos del concurso; ni ha iniciado las obras de rehabilitación en el plazo establecido. Entiende que se trata de un incumplimiento esencial dada la finalidad del contrato. Y por ello ejerce la acción resolutoria del artículo 1124 del Código Civil, solicitando la devolución de la posesión del inmueble, con el pago de gastos; así como una indemnización de daños y perjuicios.

La demandada inicial (también reconviniente) se opone a la demanda alegando varios motivos que podemos resumir en los siguientes:

-Niega que exista incumplimiento contractual ya que en la escritura pública de constitución del derecho de superficie con opción de compra no se establece esa obligación de ejecución de las obras en un plazo determinado ni con un desembolso concreto (con independencia de lo que prevean los citados pliegos).

-Alega que el derecho de superficie quedó válidamente constituido; habiéndose abonado su precio; que dicho precio era de 260.000 € más IVA; y que la ejecución de las obra no guarda relación con la constitución de dicho derecho de superficie sino con el ejercicio del derecho de opción de compra; por lo que –se viene a decir- un posible incumplimiento en cuanto a la ejecución de las obra de rehabilitación no permitiría la resolución del derecho de superficie.

-Expone que en todo caso, la falta de presentación del proyecto de rehabilitación (que dice ultimado), y la falta de inicio de las obras, trae causa de un incumplimiento del propio Ayuntamiento, que no habría colaborado –según AIDE- a que se inscriba en el Registro de la Propiedad el derecho de opción de compra (inscripción que no se ha realizado). Hace referencia además a una supuesta actuación del Ayuntamiento o personas relacionadas con el mismo (concretada en particular en declaraciones a la prensa) que califica como hostigamiento.

-Alega –desarrollando la cuestión en los fundamentos de derecho de la contestación- que la falta de presentación del proyecto y falta de inicio de las obras, supondría en todo caso un retraso que no puede calificarse como un incumplimiento grave y esencial a los efectos de pretender la resolución del contrato.



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|--|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 5/19 |
|  | | | |
| Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg== | | | |



Por otra parte, como se ha dicho, la demandada inicial formula reconvencción pretendiendo que por parte del Ayuntamiento se cumpla con el contrato, posibilitando la inscripción del derecho de opción de compra; y subsidiariamente, en caso de no cumplirse, pretende la resolución con condena al Ayuntamiento de los daños y perjuicios (concretados en el precio del derecho de superficie, más gastos que afirma haber realizado relacionados con la operación).

SEGUNDO.- Contenido del contrato:

La inicialmente demandada, AIDE, argumenta que en la escritura pública de 22 de junio del 2015 no se contiene ningún pacto sobre la obligación de ejecución de las obra de rehabilitación en determinados plazos y con determinados importes. La parte demandante viene a decir que los Pliegos del concurso (el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas) deben considerarse parte integrante del contenido obligacional del contrato.

En este punto hemos de atender a las alegaciones del Ayuntamiento demandante. El contenido de los dos Pliegos indicados debe considerarse como contenido del contrato. Y ello por dos motivos:

Con carácter general hemos de recordar la reiterada jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, según la cual, los pliegos que regulan el concurso de adjudicación se configuran como “ley del contrato”. En este sentido, entre muchas, sentencia de 13 de febrero del 2012. E igualmente sentencia de 29 de septiembre del 2009 que se refiere no sólo a los Pliegos de Condiciones Administrativas, sino también al Pliego de Prescripciones Técnicas. La sentencia de la Audiencia Provincial de León de 21 de marzo del 2011 aplica en materia civil este criterio de la Sala Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, señalando que “El valor y la eficacia vinculante de dichos pliegos es predicable tanto para la administración contratante como para los licitadores del procedimiento de selección del contratista, asimismo para el licitador que resultó adjudicatario del contrato. Dicho valor está referido tanto al conjunto del pliego como a las cláusulas concretas del mismo.” La Audiencia cita la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 7 de febrero del 2006 la cual se expresa en los siguientes términos: “Como ha destacado la jurisprudencia, "el pliego de condiciones es para las partes la Ley del contrato, cualquiera que sea el objeto de éste, por lo que ha de estarse siempre en lo que en aquél se consignare para el cumplimiento de éste"(Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1992 , de 20 julio de 1988 , de 6 febrero de 1988 , de 18 noviembre de 1987 y 23 enero de 1985)”.

En el presente caso, la cuestión es más clara en relación con el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, ya que en la oferta emitida por AIDE para participar en el concurso (documento núm. 5 de la demanda) se hace constar expresamente que AIDE conoce y acepta dicho Pliego (página 72 del documento). Y precisamente en ese Pliego de Condiciones Administrativas Particulares se recoge dentro de la cláusula 3ª que la oferta de la adjudicataria tendrá el carácter de documento contractual.

Por otra parte, el Acta de Formalización de la Adjudicación de 24 de abril del 2015 (documento núm. 4 de la demanda), suscrita por el Ayuntamiento y la adjudicataria hacen referencia a la existencia de ambos pliegos, el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, y el de Prescripciones Técnicas, como documentos que habían de regir el procedimiento de adjudicación.



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|--|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 6/19 |
|  Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg== | | | |



Existe pues un iter negocial en el que oferta y aceptación se suceden en el tiempo, pero siempre sobre la base de los referidos Pliegos. El acuerdo de voluntades se formaliza en la escritura pública de 22 de junio del 2015. Y esa escritura también se refiere tanto al Pliego de Condiciones Administrativas Particulares como al Pliego de Prescripciones Técnicas; y lo hace no sólo en la parte expositiva del documento sino también en sus estipulaciones: así en la disposición primera se indica que el Ayuntamiento “constituye y adjudica” a AIDE “que acepta, un derecho de superficie con opción de compra” sobre el ya citado inmueble, “en los términos que constan en el pliego de condiciones administrativas y prescripciones particulares y prescripciones técnicas que se han incorporado a esta matriz” (en enfatizado es nuestro).

En definitiva: en el presente el contenido de los referidos pliegos debe considerarse contenido contractual no sólo porque sea predicable de los mismos su carácter de ley del contrato (al tener que ser aceptados por quienes participan como licitadores en el concurso público); sino porque además, el documento (la escritura pública) en el que se formaliza el negocio jurídico constituye los derechos reales objeto del contrato “en los términos que constan” en tales pliegos, que se incluyen como parte integrante del documento contractual

TERCERO.- A partir de lo razonado en el apartado anterior, no podemos atender a uno de los argumentos de la demandada AIDE. Como ya hemos visto, en la contestación se viene a decir que el contrato no se establecían plazos relacionados con la presentación del proyecto de rehabilitación, y ejecución de dicha obra. Tales plazos se recogen en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas cuyo contenido, como acabamos de razonar, debe considerarse contenido obligatorio del contrato.

La cláusula 4ª del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, bajo el epígrafe “necesidades administrativas a satisfacer” se refiere de manera destacada a la necesidad de proceder a la rehabilitación integral del edificio y su puesta en uso.

En consonancia con ello, el Pliego de Prescripciones Técnicas exige en su apartado segundo la presentación de un anteproyecto de las obras. La entidad AIDE presentó dicho anteproyecto en su oferta (documento núm. 5 de la demanda) indicando expresamente que se presentaba “según el punto 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas del Concurso”

La cláusula 17ª del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares establece entre las obligaciones del adjudicatario: “a) Ejecutar las obra de rehabilitación por un importe de 4.959.519,24 € de acuerdo a lo siguientes plazos: 2 años para el inicio de las obras y 5 para su terminación...”.

En el apartado 3.1 del Pliego de Prescripciones Técnicas se establece que “el adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de seis meses una vez le sea adjudicada la adjudicación, el Proyecto de Rehabilitación completo...”. El apartado 11 reitera ese plazo de seis meses. El apartado 3.3 recoge los plazos antes citados: 2 años para el inicio de las obras y 5 para su fin.

En definitiva y en consecuencia: la adjudicataria sí se comprometía a la ejecución de las obras de rehabilitación, según unos importes y unos plazos.

Es un hecho indiscutido que la entidad AIDE no ha presentado al Ayuntamiento el Proyecto definitivo y completo de rehabilitación (luego nos referiremos a las



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 7/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



alegaciones de dicha demandada sobre la práctica terminación de dicho proyecto); e igualmente es indiscutido que AIDE no ha iniciado las obras.

Aun cuando no se computaran dichos plazos desde el acta de formalización de la adjudicación (abril del 2015) sino desde el otorgamiento de escritura pública (junio del 2015) en cuanto con dicho otorgamiento se produce el traspaso posesorio; incluso en ese caso –decimos- lo cierto es que a la fecha de presentación de la demanda (septiembre del 2017) ya habían transcurrido ambos plazos: el de 6 meses para la presentación del proyecto y el de 2 años para el inicio de las obras. No podemos admitir la pretensión de que el plazo se compute desde la constitución del derecho de superficie mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad (enero del 2016), pues ello es contrario a lo pactado en los referidos pliegos que se refieren al momento de la formalización de la adjudicación. Todo lo más, como decíamos, podremos atender al otorgamiento de escritura con el cual la demandada AIDE obtenía la posesión.

De lo razonado resulta ya acreditado un hecho del que debemos partir: la demandada AIDE no ha cumplido su obligación de presentar en plazo el proyecto de rehabilitación y de iniciar en plazo las obras.

En los apartados siguientes debemos analizar los siguientes extremos (que, como hemos dicho, la demandada esgrime como motivos de oposición):

-Si esa falta de cumplimiento de los referidos plazos puede entenderse justificada por un supuesto incumplimiento contractual del Ayuntamiento.

-Si esa falta de cumplimiento de los referidos plazos tiene entidad para justificar la resolución contractual.

-Si el incumplimiento de las obligaciones referidas a la ejecución de las obras pueden afectar al derecho de superficie (ya constituido) o únicamente guarda relación con el derecho de opción de compra.

CUARTO.- La demandada AIDE alega que el Ayuntamiento ha incumplido sus obligaciones; lo que le impediría solicitar ahora la resolución contractual; y relaciona dicho incumplimiento con su imposibilidad de presentar el proyecto e iniciar las obras:

La entidad demandada y reconveniente, AIDE, además de alegaciones genéricas sobre la falta de cumplimiento del contrato por parte del Ayuntamiento, imputa a éste un incumplimiento concreto: la falta de colaboración para que el derecho de opción de compra sea inscrito en el Registro de la Propiedad. De hecho, en su reconvenición, lo que se solicita expresamente es que se condene al Ayuntamiento a que cumpla el contrato “realizando cuantas gestiones sean necesarias para que el derecho adquirido, opción de compra sobre la llamada Casa Agreda, tenga acceso al registro”.

Es un hecho indiscutido y en todo caso acreditado con la documentación aportada con la contestación que presentado ante el Registro de la Propiedad el título para la inscripción del derecho de superficie y derecho de opción de compra, finalmente sólo se ha inscrito el primero. El Registrador denegó la inscripción del derecho de opción de compra. La entidad adjudicataria AIDE recurrió ante la Dirección General de Registros y Notariado. Este organismo modificó parcialmente la resolución del Registrador (en la parte en que hacía referencia a la posible desnaturalización del derecho de superficie), pero confirma la denegación de la inscripción por entender que deberían haberse cumplido en el proceso administrativo los requisitos formales previstos para la enajenación de un bien público. En definitiva, ciertamente el derecho de opción de compra no está inscrito.



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--|-------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g == | PÁGINA 8/19 |



J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g ==



Sin embargo entendemos que esa circunstancia no puede justificar el incumplimiento por parte de AIDE de su obligación de presentar el proyecto de rehabilitación y de iniciar las obras.

Debe tenerse en cuenta en primer lugar que para la válida constitución del derecho de opción de compra no es precisa su inscripción en el Registro de la Propiedad (a diferencia del derecho de superficie en el que la inscripción tiene carácter constitutivo). Ni en los pliegos antes citados, ni en la escritura pública se hace ninguna referencia a la obligación de inscribir o facilitar la inscripción del derecho de opción de compra. Pero es que, en todo caso, la posibilidad de ejercicio del derecho de opción de compra, según el contrato, no nace hasta después de la realización de las obras. En este sentido es clarísima la cláusula 5ª del Pliego de Condiciones Administrativas: “La opción de compra [...] podrá ejercitarse, una vez terminadas las obras de rehabilitación”. Por tanto, la falta de inscripción en el Registro no condiciona en absoluto la posibilidad de ejercicio de la opción de compra.

Por otra parte, la demandada no acredita que la falta de inscripción de la opción de compra sea lo que le impida realizar las obras. Habla en su demanda de que esa falta de inscripción le impide obtener financiación. Sin embargo la única diligencia probatoria con la que pretende acreditar este extremo es un documento (núm. 8 de la contestación) que se emite por la propia entidad; con lo cual no puede tener más valor que una mera declaración unilateral de la parte.

Es cierto que jurisprudencialmente se ha considerado la existencia de un deber, derivado de la buena fe (artículo 1258 del Código Civil), de facilitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos derivados de un contrato. En este sentido la demandada cita la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 14 de noviembre del 2001. Sin embargo, en todo caso, esa obligación debe ser calificada como accesorio. Por ello, el incumplimiento de dicha obligación ni justifica que la otra parte incumpla sus obligaciones principales; ni tiene entidad suficiente para resolver el contrato.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 25 de octubre del 2010 (con cita de otras en el mismo sentido) se refiere a la obligación de otorgar escritura pública derivada de un contrato de compraventa. No es un supuesto igual, pero sí es similar a la obligación de facilitar la inscripción en el Registro. Señalan estas sentencias que tal obligación no tiene carácter esencial y no puede justificar la resolución.

La sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja (también refiriéndose a la falta de otorgamiento de escritura pública en contrato de compraventa de inmuebles), cita varias otras resoluciones en las que se concluye que no estamos ante una obligación esencial, sino accesorio, y que como regla general, la falta de tal otorgamiento, aunque sea imputable a la vendedora, no justifica que la compradora deje de pagar el precio, ni legitima a éste para resolver el contrato.

Es especialmente relevante la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1993. Sentencia que la demandada cita, pero cuya argumentación en realidad se opone frontalmente a la tesis mantenida en la contestación a la demanda. Esta sentencia no entra plenamente en la cuestión de si existe una obligación de facilitar a la contraparte la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos derivados del contrato. En el caso allí resuelto, se discutía sobre la obligación del vendedor de inscribir su propio título para facilitar así que el comprador inscribiera la propiedad adquirida en el contrato de compraventa. Pues bien, el Tribunal Supremo admite la existencia de esa obligación, aunque realmente lo hace a efectos dialécticos, para concluir que, incluso



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|--|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 9/19 |
|  | | | |
| Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg== | | | |



admitiendo que tal obligación exista, la misma no sería esencial, y en consecuencia no justificaría el incumplimiento por parte del comprador de sus obligaciones esenciales, ni permitiría al comprador instar la resolución del contrato. En este sentido, indica el Tribunal Supremo: “Aun en el caso de que se estimase, como hacen las sentencias de instancia que el vendedor tenía obligación de inscribir su título de propiedad para posibilitar el acceso al Registro de la Transmisión del dominio a favor de P. y L., S.L., la demora en la inscripción «no puede estimarse como incumplimiento de una obligación fundamental, si debe estimarse como incumplimiento de una obligación accesorio», como dice la sentencia de primera instancia; y es doctrina de esta Sala la de que el incumplimiento de una obligación accesorio no es suficiente para justificar el incumplimiento por la otra parte de las obligaciones fundamentales que para ella nacen del contrato”.

A continuación, la sentencia del Tribunal Supremo que citamos, se refiere a otras sentencias anteriores: “en este sentido la sentencia de 10 de mayo de 1989 establece que «se ha rechazado la acción resolutoria en sentencias, entre otras, de 5 de enero de 1935 y 5 de mayo de 1953, al declarar que el art. 1124 del Código Civil no ha de interpretar de una manera automática, sino en sentido racional, lógico y moral, de forma que no basta una infracción, sino que requiere que el principio de reciprocidad esté perfectamente caracterizado, y no entra en juego cuando tratándose de obligaciones que estando incorporadas a un contrato unilateral o bilateral, tienen mero carácter accesorio o complementario, en relación a aquellas prestaciones o contraprestaciones que constituyan el objeto principal del pleito», doctrina acogida asimismo en la sentencia de 22 de octubre de 1985, con cita de otras varias.”

Con claridad concluye esta sentencia de 22 de marzo de 1993: “de ahí que, al faltar ese carácter de reciprocidad entre esa supuesta obligación accesorio de inscripción del título en el Registro de la Propiedad, recayente sobre el vendedor, y la de pagar el precio que pesa sobre el comprador, tal pretendido incumplimiento no es bastante para justificar el del comprador de su principal obligación, no estando acreditado, por otra parte, que éste hubiese requerido en momento alguno al vendedor para que procediese a la tan repetida inscripción registral. Al no entenderlo así, la sentencia recurrida infringe los arts. 1124 y 1504 del Código Civil, lo que da lugar a la anunciada estimación del motivo.”

En el presente caso, entendemos que son aplicables tales consideraciones: la obligación de realizar las obras de rehabilitación se configura como una obligación principal en el contrato. Como hemos visto, expresamente se indica en la cláusula 5ª del Pliego de Condiciones Administrativas que el derecho de opción de compra únicamente puede ejercitarse después de dicha ejecución. Tanto este Pliego como el de Prescripciones Técnicas prevén un plazo máximo para el inicio y fin de las obras. Y en la cláusula 4ª del Pliego de Condiciones Administrativas se indica de manera expresa como fin del contrato (como interés público a satisfacer) la rehabilitación integral de la casa. En consonancia con ello, en la misma cláusula 5ª se establece que a los efectos del ejercicio de la opción de compra, las obras de rehabilitación se valoran en casi cinco millones de euros, indicándose que este importe se ha tenido en cuenta a la hora de fijar un precio de algo más de 1.600.000 €. Es evidente, pues, que la ejecución de las obras se configura como una obligación principal de la adjudicataria. Por ello, según el criterio indicado, aunque se estime que el Ayuntamiento está obligado a prestar su



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 10/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



colaboración en la inscripción de la finca, tal obligación sería puramente accesorias; y en consecuencia no justifica el incumplimiento de los plazos por parte de la demandada.

La demandada podría haber demandado judicialmente al Ayuntamiento para que cumpliera tal obligación. Sin embargo no lo ha hecho. Presentó un acto de conciliación (documento núm. 9 de la demanda) pero ya en fechas prácticamente simultáneas a la fecha de presentación de la demanda por parte del Ayuntamiento. Ni siquiera constan requerimientos fehacientes y claros en los que se pida al Ayuntamiento que realice una actuación concreta. Los documentos 17 y 18 son peticiones genéricas de buscar soluciones. En esta valoración de la conducta de la entidad AIDE también hemos de tener en cuenta que, siendo ella la interesada en la inscripción del derecho de opción, si a su derecho convenía debió haber recurrido la resolución de la DGRN en la que se denegaba su inscripción. La propia resolución denegatoria señala en su pie de recursos la posibilidad de impugnación ante la jurisdicción civil; posibilidad que AIDE no ejerció, consintiendo tal resolución.

Debemos dejar clara una cuestión: nos estamos refiriendo aquí, únicamente, a la trascendencia que podría tener en el cumplimiento del contrato la obligación genérica del Ayuntamiento de colaborar con la inscripción del derecho de opción; y la relevancia que tiene la falta de inscripción. Como hemos señalado, se trata de circunstancias accesorias al contrato que no pueden amparar la conducta incumplidora de la adjudicataria. Sin embargo -y esto es lo que queremos aclarar- no entramos aquí en la validez de la constitución del derecho de opción de compra. La resolución de la DGRN se refiere (fundamento de derecho 4º) a la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (artículos 56 y 57 de la Ley de 26 de noviembre de 1992, LRJAPPAC); pero recuerda que, no obstante tal presunción, el Registrador conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario debe calificar los trámites del procedimiento seguido. La Dirección General viene a dar la razón al Registrador al apreciar que no se habrían cumplido las normas sobre enajenación de bienes inmuebles patrimoniales; y que en consecuencia no puede inscribirse el derecho de opción de compra. Esto hace surgir la duda sobre la validez del negocio jurídico. Sin embargo, en el presente procedimiento, el principio de congruencia impide que entremos a valorar si el derecho de opción de compra está o no válidamente constituido. Las partes no han suscitado esta cuestión, y también aquí hemos de partir de la referida presunción de legalidad y eficacia de los actos administrativos. Lo único que se ha discutido en este procedimiento -en relación con esto- es la relevancia que tiene, a los efectos de cumplimiento o incumplimiento del contrato, la falta de inscripción del derecho de opción de compra.

Por último, hemos de referirnos, aunque sea brevemente, a las reiteradas manifestaciones de la parte demandada a la situación que califica como hostigamiento. Las numerosas publicaciones en prensa que se han aportado al presente procedimiento no pueden ser calificadas como un incumplimiento contractual. Muchas de ellas se realizan por grupos políticos y no por la propia entidad que ahora es demandante. El hecho de que las vicisitudes de esta relación contractual sean noticia, y publicidad dada a la polémica política por la decisión de cesión de la “Casa Ágreda”, no pueden calificarse como una perturbación de la posesión imputable precisamente al Ayuntamiento. En consecuencia, tampoco esa situación puede justificar el incumplimiento por parte de los plazos relativos a las obras de rehabilitación por parte de la entidad AIDE.



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 11/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



QUINTO.- La demandada viene a decir que la obligación de ejecución de la obra de rehabilitación no guarda relación con (no es contraprestación de) la constitución del derecho de superficie. Véase en este sentido el hecho cuarto de la contestación que se concluye en el hecho quinto. Alega que ya pagó el precio fijado para la constitución de dicho derecho de superficie y que el mismo fue perfeccionado mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, pretende la demandada que el supuesto incumplimiento de los plazos de la obra no puede legitimar al Ayuntamiento para solicitar la resolución del referido derecho de superficie.

Al respecto hemos de reconocer que las condiciones fijadas en el Pliego administrativo no son particularmente claras en cuanto a la relación comercial entre la ejecución de las obras y el derecho de superficie. Decimos esto atendiendo a los importes fijados en la ya citada cláusula 5ª. En la misma se fijan dos precios distintos para la adquisición del derecho de superficie, dependiendo si éste se constituye por 40 o por 75 años: 248.891,29 € en el primer caso, y 1.421.085,18 € en el segundo. A continuación se establece el precio de la opción de compra en 1.637.638,42 €, indicando expresamente que dicha valoración tiene como premisa la realización de las obra de rehabilitación por un importe mínimo de 4.959.519,24 €. Como vemos, el importe de las obras se tienen en cuenta a la hora de fijar el precio a abonar en caso de ejercer la opción de compra; pero no se dice que guarden relación con la el precio del derecho de superficie.

Entendemos dudosa la congruencia comercial en el supuesto de que se hubiera optado por el derecho de superficie a 75 años (ya que en tal caso seguiría vigente la obligación de ejecución de las obras pero ya sin una correlación con los precios fijados); pero podemos prescindir de este problema interpretativo ya que la opción finalmente formalizada fue la de constitución del derecho de superficie a 40 años. Y en este supuesto por el que finalmente se optó, queda fuera de toda duda la obligación de la adjudicataria de ejecutar las obras (en determinados plazos como ya se ha indicado) y por determinados importes. En contra de lo pretendido por la parte demandada, no puede distinguirse la constitución del derecho de superficie y la constitución del derecho de opción de compra como si se tratara de dos relaciones contractuales diferentes. Estamos ante una única relación contractual compleja. En consecuencia, el incumplimiento de la obligación de presentar el proyecto y ejecutar las obras en plazo afecta a la totalidad de esa relación contractual, y no solo a la parte en que se constituye el derecho de opción de compra.

En este sentido compartimos el criterio mantenido por la Dirección General de Registros y Notariado en la resolución antes citada, aportada como documento núm. 7 de la contestación (página 16 del documento) en el que se califica el contrato litigioso como un negocio jurídico complejo que da origen a ambos derechos (de superficie y de opción de compra) y que permite establecer una relación entre ellas. A continuación, la DGRN se refiere a la vigencia del “numerus apertus” en materia de derechos reales en nuestro ordenamiento jurídico.

SEXTO.- La demandada niega que el retraso en el cumplimiento de las obligaciones relativas a presentación de proyecto e inicio de las obras, suponga un incumplimiento grave y esencial a los efectos de permitir el ejercicio de la facultad resolutoria prevista en el artículo 1124 del Código Civil:



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|--|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 12/19 |
|  | | | |
| Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg== | | | |



La Jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre los presupuestos del ejercicio de la facultad resolutoria prevista en el artículo 1124 CC: “el incumplimiento ha de reunir una serie de características para que pueda desembocar en la resolución contractual; a saber: a) que el incumplimiento sea propio del contratante a quien se le imputa; b) que el incumplimiento sea culpable, de modo que a quien se le achaque no ejecute la prestación debida por causas que le sean imputables como dependientes de su voluntad; y c) que el incumplimiento sea verdadero, es decir, no es suficiente que el supuesto incumplidor no ejecute voluntariamente la prestación a la que se obligó, sino que, además, se precisa que se trate de una infracción relevante, esencial, grave y de tal importancia en la economía y esencia del contrato que justifique la resolución, como así se desprende de reiterada jurisprudencia (S.s. T.S. 25-11-83, 19-4-89, 10-11-90, 21-2-91, 30-4-94, 26-9-94, 23-2-95, 2-10-95, 7-3-95, 17-11-95, 26-1-96, 10-12-96, 10-5-00, 20-7-00, 11-3-02, 11-4-03, 13-5-04, 5-4-06, 31-1-08, 14-3-08, 12-6-08, entre otras muchas), de modo que ya no se precisa, como antes se exigía, un incumplimiento deliberadamente rebelde o una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento (S.s. 28-2-80, 23-9-86, 21-3-94, 18-11-94...), sino que basta una conducta voluntaria, injustificada y obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó (S.s. T.S. 19-1-84, 20-10-84, 26-1-88, 2-6-89, 13-10-89, 21-10-89, 14-2-90, 21-7-90, 7-6-91, 5-9-91, 3-12-91, 18-12-91, 8-5-92, 1-6-92, 4-6-92, 19-10-93, 2-7-94, 26-9-94...), o que frustre las expectativas legítimas de los contratantes (S.s. T.S. 18-11-83, 2-7-92, 24-2-93, 10-3-93, 22-3-93, 25-2-94, 2-10-95, 25-1-96, 7-5-03, 18-10-04, 3-3-05, 20-9-06, 31-1-08...) o el fin normal del contrato (S.s. T.S. 11-2-91, 31-3-92, 2-6-92, 28-9-92, 27-1-93, 5-10-95, 15-10-02, 22-5-03, 13-5-04, 3-2-06, 11-10-06, 27-9-07, 12-6-08...)”. (Cita de la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 13 de diciembre del 2016).

En los supuestos en que el incumplimiento que se imputa a la contraparte sea un retraso respecto de plazos contractualmente previstos, es criterio consolidado en las sentencias de esta Sala el que determina que no basta para considerar incumplimiento de un contrato el mero retraso sino que este debe ser de entidad y gravedad suficiente, tanto en el aspecto económico como en el jurídico, para afectar a la sustancia del contrato frustrando las legítimas expectativas de la parte afectada. La voluntad de incumplir- que no requiere dolo- se puede revelar por diversos datos facticos como el modo de producirse la actitud resistente al cumplimiento o el transcurso del tiempo. Señalo la STS 17.12.08 que no todo incumplimiento es apto para conllevar la resolución del contrato resultando necesario examinar el valor del plazo en este tipo de contrato y si su inobservancia debe llevar al incumplimiento definitivo del contrato, no siendo así si se trata de supuestos en los que lo acordado puede ser todavía realizado, siendo posible la prestación en un momento posterior al pactado. Ello sin embargo no impide apreciar un incumplimiento cuando el plazo de entrega se pacto como esencial expresamente o cuando asi pueda deducirse objetivamente de su contenido (el ejemplo típico del vestido de novia), incumplimiento este apreciable ya de forma independiente de una voluntad de incumplir que se vea revelada por una prolongada inactividad o pasividad del deudor de la prestación y de que incide en contra de los intereses y legítimas expectativas de la contraparte en la relacion jurídica, frustrando las mismas, y ello no es preciso valorar en el caso de pactar un plazo con carácter esencial pues, siendole otorgada esta naturaleza por consentimiento de ambas partes, es evidente que ellas mismas consideran que un



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 13/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



incumplimiento del plazo frustra dichas expectativas del contrato y que deja al mismo incapaz de atender a sus legítimos fines.

La parte demandada AIDE cita y comenta en los fundamentos de derecho de su contestación la importante sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo del 2016 que a su vez recoge la jurisprudencia del alto Tribunal sobre la materia:

«De la doctrina jurisprudencial de esta Sala resulta que solo si las partes quisieron dar al plazo de entrega carácter esencial con efectos resolutorios explícitos, el retraso del vendedor en la entrega ampara la resolución. Esto es así, porque, como recuerda la Sentencia 736/2015, de 30 de diciembre (LA LEY 209875/2015) , con cita de la sentencia 239/2010, de 30 de abril , "el art. 1255 CC (LA LEY 1/1889) permite a las partes tipificar determinados incumplimientos como resolutorios al margen de que objetivamente puedan considerarse o no graves o, si se quiere, al margen de que conforme al art. 1124 del CC (LA LEY 1/1889) tengan o no trascendencia resolutoria". Es decir, "no es necesario valorar si un mero retraso puede generar la resolución del contrato cuando son las propias partes las que contractualmente determinan los efectos del incumplimiento", y en idéntico sentido se pronuncia la sentencia 364/2015, de 28 de junio (LA LEY 125937/2015) .

»Por el contrario, si el plazo de entrega no se quiso como esencial, el retraso del vendedor en la entrega solo ampara la resolución del comprador si el incumplimiento tardío frustra sus legítimos intereses. Así lo recuerda la reciente sentencia 732/2015, de 30 de diciembre (LA LEY 204971/2015) , aplicando la doctrina de esta Sala interpretativa del art. 1124 CC (LA LEY 1/1889) según la cual "el mero retraso en el cumplimiento de la obligación de entregar la cosa puede dar lugar a la constitución en mora pero no equivale a incumplimiento resolutorio, exigiéndose que quien promueve la resolución al amparo del mismo no solo haya cumplido las obligaciones que le conciernen sino, además, que tenga un interés jurídicamente atendible, a fin de no amparar pretensiones resolutorias ante situaciones de incumplimiento más aparente que real, y también, que se trate de un incumplimiento esencial, capaz de frustrar el fin económico del contrato". Como declara la misma sentencia, ello hace necesario examinar el valor del plazo en este tipo de contratos, lo que en definitiva es una cuestión de interpretación contractual que impide revisar en casación la interpretación realizada por el tribunal de instancia salvo que resulte ilegal, ilógica o arbitraria. En esta línea, y entre las más recientes, la sentencia 40/2011, de 29 de enero (citada por la anterior), declara que "excluida la configuración del plazo de entrega como término esencial, esto es, fuera del campo de actuación de los incumplimientos resolutorios propiamente dichos, la prevalencia del plano satisfactorio del cumplimiento hace que el mero retraso pueda carecer de trascendencia resolutoria [...], cuando su incidencia no frustra la finalidad o base del contrato y el incumplimiento, levemente tardío, sigue siendo útil e idóneo para la satisfacción de los intereses de la contraparte (STS de 11 de abril de 2013, 221/2013 (LA LEY 45886/2013))". Y también entre las más recientes, la sentencia 731/2015, de 21 de diciembre (LA LEY 196609/2015) , aunque confirma la interpretación contractual de la sentencia recurrida según la cual el plazo pactado por las partes sí tenía carácter esencial, considera que ello se debía al resultado de la hermenéutica contractual, no a una regla general.

»En suma, según este cuerpo jurisprudencial, cuando las partes no quisieron dar al plazo de entrega un carácter esencial con efectos resolutorios explícitos (cláusula



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 14/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



resolutoria expresa), el retraso del vendedor en la entrega solo ampara la resolución si el cumplimiento tardío frustra los legítimos intereses del comprador [...]».

Más adelante, esta sentencia de 25 de mayo del 2016 ofrece una fórmula para dilucidar el carácter esencial del plazo a efectos resolutorio; fórmula o criterio que considera más preciso o esclarecedor que la tradicional referencia a la frustración del fin del contrato:

“Aun a falta de cláusula resolutoria expresa, un retraso en el cumplimiento, aunque en sí mismo no sea esencial, justificará la resolución del contrato cuando, por su duración o sus consecuencias, ya no quepa exigir al acreedor conforme a la buena fe que continúe vinculado por el contrato.

“Para los supuestos en que el incumplimiento consiste en un retraso, dicha formulación, aunque inevitablemente imprecisa, resulta más expresiva que las usuales invocaciones a la frustración del fin o la finalidad económica del contrato, o de los legítimos intereses del acreedor, o a que éste tenga un interés jurídicamente atendible en la resolución del contrato.”

Para aplicar estas consideraciones generales al caso de autos debemos distinguir entre el incumplimiento del plazo para presentar el proyecto de rehabilitación; y el incumplimiento del plazo para iniciar las obras:

-Plazo de presentación del proyecto de rehabilitación:

A él se refiere el punto tercero del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. En el fundamento de derecho segundo razonamos que el contenido de dicho pliego debe considerarse contenido obligacional del contrato por estar incluido en la oferta/aceptación de las partes; y en todo caso por incluirse su mención y documentación en la escritura pública suscrita por las partes.

En el punto 3 de dicho Pliego se dice que “el adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de seis meses, una vez le sea notificada la adjudicación, el Proyecto de Rehabilitación completo de construcción, a satisfacción de los Servicios Técnicos Municipales que deberán informarlo, y estará suscrito y autorizado por técnico legalmente facultado.”

El punto 11 reitera que “el concesionario vendrá obligado a entregar al Ayuntamiento en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que sea certificada la adjudicación, los Proyectos de Construcción”.

La demandada AIDE no ha presentado al Ayuntamiento dicho proyecto. Alega la demandada en que tal proyecto está prácticamente ultimado y que de hecho fue presentado en unas jornadas celebradas en Rabat en noviembre del 2015 a las que fueron invitados miembros del propio Ayuntamiento. Sin embargo, insistimos, no existe una presentación en los términos exigidos por las referidas condiciones del Pliego. Del interrogatorio del legal representante de la demandada y de la testifical del arquitecto que elaboró el proyecto (y participó en las referidas jornadas) resulta que no se ha presentado dicho proyecto para su visado. Pero lo más relevante es que no tiene intención de hacerse para no asumir los costes correspondientes en tanto no se haya inscrito el derecho de opción de compra. Por ello, entendemos que no se trata de un mero retraso, no es que se pasara el plazo de seis meses pero el proyecto se pretendiera presentar algo más tarde. La propia parte adjudicataria, contraviniendo el contenido obligacional del contrato, pretende no presentar ese proyecto ni en ese plazo ni en ningún otro particular hasta tanto no se haya inscrito –con la pretendida colaboración



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 15/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



del Ayuntamiento- su derecho de opción de compra. Ya hemos razonado en el fundamento de derecho cuarto que esa falta de inscripción, y la alegación de falta de colaboración del Ayuntamiento, no puede justificar el incumplimiento de las obligaciones esenciales de la adjudicataria. Igualmente se ha razonado que la obligación de realizar la obra, con la que está relacionada esta obligación de realizar el proyecto de obra, tiene ese carácter esencial atendiendo a lo dispuesto en las cláusulas 4 y 5 del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

En consecuencia, entendemos que la falta de presentación de dicho proyecto en el plazo señalado, y sin visos o perspectiva de que vaya a ser efectivamente presentado, frustra el fin negocial. O dicho en los términos de la citada sentencia de 25 de mayo del 2016, ante esta falta de presentación del proyecto contractualmente previsto como obligatorio, no cabe ya “exigir al acreedor conforme a la buena fe que continúe vinculado por el contrato.

-Plazo de dos años para el inicio de la obra. En este caso la cuestión es aun más clara, pues aquí sí se ha pactado de manera expresa la posibilidad del Ayuntamiento de resolver el contrato por el incumplimiento de dicho plazo:

La cláusula 17ª del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (que insistimos fueron expresamente aceptadas por el adjudicatario –véase su oferta contenida en documento 5) y que se recogen en la escritura pública, señala que “son obligaciones generales del adjudicatario: a) ejecutar las obras de rehabilitación por un importe de 4.959.519,24 € de acuerdo con los siguientes plazos: dos años para el inicio de las obras...” (Este plazo se reitera en las Prescripciones Técnicas). Pues bien, la cláusula 18ª, bajo el epígrafe “prerrogativas y derechos de la administración” prevé que “de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.c del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, será causa especial de resolución la falta de cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, a tal efecto, en caso de incumplimiento de dicho plazo o incumplimiento del abono del precio, todo ello por causa imputable al comprador, se resolverá el procedimiento previa audiencia del interesado”. Aunque, como acabamos de ver, esta cláusula 18ª habla del párrafo anterior, debemos interpretar –aplicando las reglas interpretativas de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil- que se está refiriendo a la cláusula anterior (que es lo “anterior” a la cláusula 18ª); no puede aceptarse una interpretación que no tenga sentido.

Por lo demás, reiteramos aquí lo dicho sobre el plazo para la presentación del proyecto. Del conjunto de las condiciones recogidas en el Pliego resulta que la ejecución de las obras de rehabilitación es el principal fin perseguido por el Ayuntamiento. Y no es que nos encontramos ante un mero retraso, sino que de la postura procesal de la parte demandada, resulta que AIDE no está dispuesta o preparada para iniciar la obra si no se inscribe el derecho de opción de compra. La sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2015 señala que “la resolución debe basarse en hechos anteriores que justifican esta pretensión, pero su justificación puede quedar corroborada por hechos posteriores, debidamente incluidos en el trámite de alegaciones correspondiente.” En este caso, existen esos “hechos posteriores” que corroboran la justificación de la pretensión resolutoria. Y es que, insistimos: no solo es que la parte demandada haya dejado transcurrir unos plazos sin presentar el proyecto y sin iniciar las obras; además de ello, la parte ha dejado claro con sus alegaciones y posición procesal que no tiene intención de hacerlo hasta tanto no se proceda a inscribir la opción de



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 16/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



compra (exigencia, que –como hemos razonado- no puede justificar el incumplimiento de una de sus obligaciones contractuales principales).

En definitiva, entendemos que el incumplimiento de los referidos plazos, faculta al Ayuntamiento para el ejercicio de la acción resolutoria.

SÉPTIMO.- A partir de lo razonado en los apartados anteriores, procede estimar la acción de resolución de la relación contractual formalizada entre las partes de conformidad con el artículo 1124 del Código Civil. Ello conllevará de manera necesaria la devolución de prestaciones (prevista en los artículos 1303 y 1295 del Código Civil, aplicables a la resolución contractual por identidad de razón). En consecuencia procederá formalizar la extinción del derecho de superficie, quedando obligada AIDE a la devolución de la posesión de la finca. Por su parte, el Ayuntamiento demandante quedará obligado a la devolución del precio abonado (314.600 €) con sus intereses. No hay incongruencia por declararlo así pues, insistimos en que se trata de una consecuencia consustancial a la resolución; además de que la demandada incluía la petición de abono de este importe aunque lo hiciera por vía de reconvencción.

También procede condenar a la demandada a abonar todos los gastos que generen los negocios jurídicos necesarios para la recuperación y reinscripción de la finca a favor del Ayuntamiento. En este sentido se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo de 3 de octubre de 1994 (confirmada por la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1999).

En el punto segundo del suplico de la demanda se interesa que se condene a la demandada a indemnizar los daños y perjuicios patrimoniales “por el deterioro sufrido en la Casa Ágreda como consecuencia de la falta de rehabilitación del inmueble, así como por la depreciación que haya sufrido la misma ante la falta de mantenimiento adecuado”; cálculo que la demandante pretende diferir “al trámite de ejecución de sentencia o a un proceso declarativo posterior”.

Recordemos el contenido del artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. Cuando se reclame en juicio el pago de una cantidad de dinero determinada o de frutos, rentas, utilidades o productos de cualquier clase, no podrá limitarse la demanda a pretender una sentencia meramente declarativa del derecho a percibirlos, sino que deberá solicitarse también la condena a su pago, cuantificando exactamente su importe, sin que pueda solicitarse su determinación en ejecución de sentencia, o fijando claramente las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética.

2. En los casos a que se refiere el apartado anterior, la sentencia de condena establecerá el importe exacto de las cantidades respectivas, o fijará con claridad y precisión las bases para su liquidación, que deberá consistir en una simple operación aritmética que se efectuará en la ejecución.

3. Fuera de los casos anteriores, no podrá el demandante pretender, ni se permitirá al tribunal en la sentencia, que la condena se efectúe con reserva de liquidación en la ejecución. No obstante lo anterior, se permitirá al demandante solicitar, y al tribunal sentenciar, la condena al pago de cantidad de dinero, frutos, rentas, utilidades o productos cuando ésa sea exclusivamente la pretensión planteada y se dejen para un pleito posterior los problemas de liquidación concreta de las cantidades.

En el presente caso entendemos que no se dan los presupuestos para determinar esos daños y perjuicios en ejecución de sentencia pues no se han fijado las bases para su



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 17/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



determinación en los términos previstos en dicho precepto; bases que permitan liquidar la cantidad mediante una operación aritmética.

Entendemos que sí procede incluir la condena a los efectos del último inciso del artículo citado. Admitimos que la cuestión es dudosa pues lo cierto es que el fundamento por el que se piden estos daños –el deterioro del inmueble por una supuesta falta de mantenimiento del mismo- no ha sido objeto de prueba. Ni siquiera se ha producido un debate sobre este punto que ha sido obviado por ambas partes. Por ello, decimos, que incluso plantea dudas incluir la condena prevista en el artículo 219.3 para que se liquide la cantidad en otro proceso (si esta condena no se incluyera aquí, el artículo 400 LEC produciría la drástica consecuencia de preclusión de una reclamación futura). Nos inclinamos por entender que sí cabe esa condena, pues si bien es cierto que la demandante no ha propuesto prueba sobre la falta de mantenimiento y el consiguiente deterioro, lo cierto es que la demandada tampoco ha discutido tales circunstancias ni las ha incluido como hechos controvertidos. Por tanto se condenará a la demandada a indemnizar los daños y perjuicios patrimoniales en los términos solicitados en la demanda: “por el deterioro sufrido en la Casa Ágreda como consecuencia de la falta de rehabilitación del inmueble, así como por la depreciación que haya sufrido la misma ante la falta de mantenimiento adecuado”, daño patrimonial que deberá ser fijado en el procedimiento declarativo que –si a su derecho conviene- interponga el Ayuntamiento una vez firme esta resolución.

OCTAVO.- Lo argumentado y resuelto en los apartados anteriores nos debe llevar obviamente a la desestimación de la reconvenición en la que se pretende que se condene al Ayuntamiento al cumplimiento del contrato y subsidiariamente se acuerde la resolución. Hemos estimado la acción de resolución formulada por el Ayuntamiento, demandante inicial por entender que ha existido un incumplimiento sustancial por parte de la demandada; ello es incompatible con esa pretensión de cumplimiento del contrato. En todo caso, como decimos en el fundamento de derecho anterior, sí procederá la devolución del precio abonado por AIDE, aunque no en la calidad de indemnización de daños y perjuicio por el que se solicitaba en la reconvenición.

NUEVE.- Conforme al artículo 394 LEC no ha lugar a la imposición de las costas de la demanda principal ya que no se estima en los términos solicitados como principales la solicitud de indemnización. Y no ha lugar a la imposición de las costas de la reconvenición ya que, aun por motivos que no son estrictamente los mismos, lo cierto es que procede que por el Ayuntamiento se devuelva el precio abonado por la reconviniente AIDE (lo que suponía la principal partida de la reclamación económica reconvenicional). Reiteramos que ese precio ha de abonarse por ser consecuencia natural de la resolución la devolución de las prestaciones entre las partes; y no porque se declare ningún incumplimiento del Ayuntamiento reconvenido.

Vistos los preceptos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación.

F A L L O: Que estimando la demanda inicial de estos autos interpuesta el Ayuntamiento de Granada; representado y defendido por el Abogado Municipal; contra la entidad “Federation des Agences Internationales Pour le Developpement.



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | PÁGINA | 18/19 |



Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==



Federation des AIDES” (“AIDE Federation”), representada por el Procurador Sr. García Valdecasas Conde:

Debo declarar y declaro la resolución del contrato de superficie con opción a compra sobre la Casa Ágreda, por incumplimiento de condiciones esenciales que afectan al mismo, condenando a la demandada a restituir a la demandada en la misma situación patrimonial en la que estaría si el contrato no se hubiera celebrado lo cual implica la entrega de la posesión del inmueble, con el abono de todos los gastos notariales, registrales y fiscales y de reinscripción de la vivienda a favor de la demandante y de otorgamiento de escritura pública para facilitar esa reinscripción. Con obligación del Ayuntamiento de devolver a la demandada AIDE la cantidad abonada por ésta en concepto de precio, por un total de trescientos catorce mil euros seiscientos euros (314.600 €), con más los intereses legales de dicha cantidad desde que fueron abonados.

Debo condenar y condeno a la demandada AIDE al pago de los daños y perjuicios patrimoniales causados a la demandante por el deterioro sufrido en el inmueble objeto del contrato, como consecuencia de la falta de rehabilitación del inmueble así como por la depreciación que haya sufrido la misma ante la falta de mantenimiento adecuado, debiendo diferirse el cálculo de tal cantidad un proceso declarativo posterior que –si a su derecho conviene- interponga el Ayuntamiento una vez firme esta resolución.

Sin imposición de las costas de la demanda inicial.

Que desestimando íntegramente la demanda inicial de estos autos interpuesta por la entidad “AIDE Federation”, representada por el Procurador Sr. García Valdecasas Conde, contra el Ayuntamiento de Granada; representado y defendido por el Abogado Municipal, debo absolver y absuelvo al demandado reconvenional de las pretensiones contenidas contra él.

Sin imposición de costas de la demanda reconvenional.

Notifíquese esta sentencia a las partes con indicación de la misma no es firme ya que contra ella cabe recurso de apelación a interponer en el plazo de veinte días ante este mismo Juzgado en la forma prevista por el artículo 458 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del 2000.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación literal a los autos de su razón, lo acuerdo y en consecuencia firmo.



Código Seguro de verificación:Ja9 / Ia9MpgHSGvkD2t15Eg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

| | | | |
|-------------|--|--|--------------|
| FIRMADO POR | SANTIAGO IBAÑEZ MOLINERO 08/03/2019 12:55:30 | FECHA | 08/03/2019 |
| ID. FIRMA | ws051.juntadeandalucia.es | J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g == | PÁGINA 19/19 |



J a 9 / I a 9 M p g H S G v k D 2 t 1 5 E g ==