

ILTRE. COLEGIO DE PROCURADORES
DE LOS TRIBUNALES DE VIZCAYA

7 JUL 2009

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 10 /
LEHEN AUZIALDIKO 10 ZK.KO EPAITEGIA
BILBAO (BIZKAIA)**

BARROETA ALDAMAR 10 4ª planta - C.P./PK: 48001

TEL.: 94-4016682
FAX:

N.I.G. / IZO: 48.04.2-09/002356

Pro.ordinario L2-Prozedura arrunta. 2000ko pzl 115/09-

Sobre/Gaia: ORDINARIO

Demandante/Demandatzailea: JOSE IGNACIO ECHEANDIA
URIARTE, CLARA ECHEANDIA BILBAO, JOSE RAMON ZABALA
ECHEANDIA, JOSE MARIA ZABALA ECHEANDIA, ALEXANDER
ZABALA ECHEANDIA y EVANGELINA ZABALA ECHEANDIA
Procurador/Prokuradorea: IGNACIO HIJON GONZALEZ,

Demandado/Demandatua: RESIDENCIAL ETXEONDOA
S.L. y PROMOCIONES DUPROCONS S.L.
Procurador/Prokuradorea: ISABEL LOPEZ-LINARES
ARECHEDERRA y LUCILA CANIVELL CHIRAPOZU

AUTO

JUEZ QUE LO DICTA: D/Dª NEREA GARCIA ORMAZA

Lugar: BILBAO (BIZKAIA)

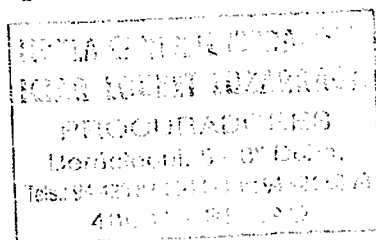
Fecha: dos de julio de dos mil nueve

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- En el presente proceso promovido por el Procurador Sr/a. HIJON, en nombre y representación de JOSE IGNACIO ECHEANDIA URIARTE, CLARA ECHEANDIA BILBAO, JOSE RAMON ZABALA ECHEANDIA, JOSE MARIA ZABALA ECHEANDIA, ALEXANDER ZABALA ECHEANDIA y EVANGELINA ZABALA ECHEANDIA, frente a RESIDENCIAL ETXEONDOA S.L. y PROMOCIONES DUPROCONS S.L., ejercitando la pretensión de RECLAMACIÓN DE CANTIDAD, se ha presentado por las partes, para su homologación, escrito de transacción judicial, en los siguientes términos:

1.- Las partes comparecientes, acuerdan de forma enteramente voluntaria y libre, anular y dejar sin efecto legal alguno el contrato de compraventa suscrito entre las mismas partes en fecha 16 de febrero de 2007, el cual queda desde este mismo momento privado de cualquier vigencia y efecto en Derecho.

Constituye el objeto del contrato la transmisión por parte de los vendedores a las sociedades compradoras de DOS Parcelas Edificables de Resultado que se deriven del Proyecto de Reparcelación que se apruebe para la Unidad de Ejecución "UE 2 TXUPETXA" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Lezama, dotadas en conjunto de una



edificabilidad residencia libre de 3.090,00 m2 construidos, con su correspondiente aprovechamiento bajo rasante y bajo cubierta, y comercial si hubiese, debiendo las sociedades compradoras satisfacer el precio correspondiente a dicha transmisión en la forma que se precisa: esto es, parte en metálico y parte mediante la construcción de los elementos edificatorios o bienes inmuebles que se detallan.

El precio se establece de común acuerdo en la cantidad de CINCO MILLONE DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS (5.276.886,76 EUROS) de la siguiente forma:

A) SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y OCHO EUROS (646.088 euros) que se abonaron en fecha 16 de febrero de 2007, otorgándose carta de pago.

B) CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (450.000 euros), que se entregaron a la firma del Acuerdo Transaccional de 3 de abril de 2009, otorgándose carta de pago.

C) UN MILLÓN OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS Y CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.085.586,42 euros), que se abonaron en fecha 29 de abril de 2009, que se refleja en Acta de Pago.

D) El resto del precio, esto es, TRES MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DOCE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.095.212,38.- euros), mediante la CONSTRUCCIÓN Y ENTREGA futura de los siguientes inmuebles en la Parcela de Resultado nº 4 de la Unidad de Ejecución "UE 2 TXUPETXA", de las Normas Subsidiarias del municipio de Lezama

- 10 viviendas + 10 garajes + 10 trasteros valorados todos ellos en 2.872.837,90 euros. (a razón de 270.455,45 euros, por cada vivienda, y 16.828,34 euros por cada garaje+trastero).

- 1 lonja comercial de 200 metros cuadrados, valorada en 192.374,48 euros.

- 4 garajes, valorados todos ellos en 30.000 euros (a razón de 7.500 euros / garaje)

Las viviendas citadas deberán tener una superficie aproximada de 103 metros cuadrados construidos, incluidos los elementos comunes, y conformar un único portal o bloque edificatorio, siempre y cuando los instrumentos urbanísticos que apruebe el Ayuntamiento de Lezama permitan esa configuración y superficie.

a. Transmitir a las sociedades compradoras -o a quien éstas designen, siempre que el nuevo adquirente se subrogue íntegramente en las obligaciones correspondientes, en particular la entrega de avales o garantías pactadas- las Parcelas Edificables 1 y 2 previstas en la "UE 2 TXUPETXA", mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de permuta.

El otorgamiento de la escritura de permuta por construcción futura estipulada en el último apartado de la cláusula anterior, se llevará a efecto en el plazo de tres (3) meses desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación de la "UE 2 TXUPETXA" que se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento de Lezama, con un plazo mínimo, esto es, no antes de 12 meses desde la firma del acuerdo y un plazo máximo de 24 meses en cuyo caso operará lo previsto Décima", letra A).2. del mismo.

b. Autorizar a las sociedades compradoras la ocupación de la Parcela de Resultado en la que deban construir los elementos edificatorios a entregar, encarga a éstas la ejecución de la misma de cuantas labores de edificación y urbanización sean necesarias, y suscribir un contrato que regule el proceso edificatorio, en caso de que resultara necesario para la obtención de licencias, permisos, suscripción de seguros y similares.

c. Abonar la cantidad de 150.253 euros correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, en el plazo de un mes desde que, aprobado el correspondiente proyecto, se inicien las obras de urbanización.

d. Abonar, en su caso las compensaciones económicas sustitutivas a terceros propietarios, que excedan de 150.253 euros, hasta un límite de otros 150.253 euros.

e. Facultar a la parte vendedora para intervenir en su nombre ante cualesquiera Administraciones Públicas, en cuantos expedientes urbanísticos fuesen necesarios para el completo desarrollo y gestión de la Unidad de Ejecución "UE 2 TXUPETXA" de Lezama, obligándose a otorgar poder notarial al efecto si fuese requerida por la compradora.

f. Abonar los gastos e impuestos correspondientes a la trasacción en la forma pactada en la Cláusula Decimoprimera del Acuerdo Transaccional.

Deberán entregarse completamente terminados y provistos de las correspondientes licencias, permisos y/o autorizaciones administrativas legamente exigibles, en el plazo máximo de 36 meses desde el otorgamiento de la escritura pública de permuta, plazo que se entenderá debidamente cumplido por parte de las sociedades compradoras con la presentación a los vendedores de las Certificaciones Finales de Obra, tanto de la obra de edificación como de urbanización.

Para el cumplimiento del referido plazo, además, regirán las especificaciones pactadas por las partes en los dos últimos párrafos de la Cláusula Quinta del Acuerdo Transaccional de 3 de abril. En el otorgamiento de la escritura pública de permuta, y como condición para llevar a

efecto, las sociedades comparadoras deberán entregar Avales Bancarios por la cantidad total de 3.095.212,38 euros o en su caso, la suma que se derive de la aplicación de la regla prevista en el pacto específico nº 2 de la Cláusula "octava" de acuerdo transaccional.

Los avales serán de entidad de primer orden, solidarios, ejecutables a primer requerimiento y excluidos de los beneficios de excusión y devisión, y con un periodo de vigencia que comenzará a contar a los 36 meses de la firma de la escritura pública, hasta un máximo de 42 meses. Si se producen prórrogas en aplicación de la Cláusula Quinta, los avales también deberán ser renovados.

Los avales podrán ser cancelados, y así se recogerán expresamente en su texto, mediante la simple presentación ante las entidades avalista, por parte de las sociedades avaladas, de las Certificaciones Finales de Obra, tanto de la obra de edificación como de urbanización.

La parte vendedora autoriza a la compradora a sustituir la garantía de un máximo de 50% de las cantidades a avalar, por la constitución de Hipoteca sobre bienes inmuebles, debiendo entregar en todo caso avales bancarios por el otro 50%. Las condiciones inexcusables para que pueda sustituirse parcialmente la garantía son las establecidas en la Cláusula Sexta in fine del Acuerdo Transaccional, a la cual se remiten las partes.

Las sociedades compradoras deberán correr con todos los gastos correspondientes a la construcción de los elementos edificatorios futuros a entregar a los vendedores. Igualmente, serán de su cuenta y cargo todos los gastos de urbanización e implantación que correspondan a la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución "UE 2 TXUPETXA", así como la monetarización, en su caso de 15% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Lezama y las compensaciones económicas sustitutorias que correspondan a terceros propietarios por defectos de adjudicación.

La parte vendedora correrá con el abono de las cantidades parciales que ya se han indicado anteriormente, remitiéndose las partes para su adecuada interpretación de la Cláusula Séptima del Acuerdo Transaccional.

El Acuerdo Transaccional de 3 de abril de 2009 contiene los siguientes pactos específicos, que en el presente acuerdo, se remite al la Cláusula Octava de aquél.

1.- En el caso de que la Parcela de Resultado nº 4, del Proyecto de Reparcelación acabe estando dotada de una EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y DE GARAJES superior a 200 m2 de lonja comercial y 14 parcelas de garaje, el exceso sobre esa edificabilidad, siempre que haya sido edificada,

corresponderá a las sociedades compradoras.

La forma y condiciones, plazos, precio y demás circunstancias que regularán la transmisión de dicho exceso por la parte vendedora a las compradoras se recoge en la Cláusula Séptima, Apartado 1, del meritado Acuerdo Transaccional.

2.- En el caso de que la Parcela de Resultado nº 4 del Proyecto de Reparcelación acabe estando dotada de una EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL, LIBRE superior a 1.030 m² construidos, el exceso sobre esa edificabilidad, siempre que haya sido edificada, corresponderá a las sociedades compradoras.

La forma y condiciones, plazos, ausencia de precio y demás circunstancias que regularán la transmisión de dicho exceso por la parte vendedora a las compradoras se recoge en la Cláusula Séptima, Apartado 2, del meritado Acuerdo Transaccional.

Por otro lado, la obligación de entregar avales se verá reducida en una cantidad equivalente a 1.458,77 euros por cada metro cuadrado construido de vivienda libre que exceda de 1.030 m²(t) para la Parcela nº 4, o que disminuya de 3.090 m²(t) para las Parcelas nº1 y 2.

3.- Si la familia Etxeandia Uriarte-Zabala Etxeandia, en virtud del proyecto de reparcelación, no resultase adjudicataria del 100% de la edificabilidad de vivienda libre, quedarán obligados a abonar a las sociedades compradoras la cantidad de 1.458,77 euros por cada metro cuadrado construido que baje de 4.017 m² (t) de vivienda libre, con un límite total de 103 m²(t) o 150.253 euros. Esto es, el defecto de edificabilidad que exceda de ese límite será de cuenta de las sociedades compradoras, sin que suponga incumplimiento por parte de los vendedores.

El Acuerdo Transaccional de 3 de abril de 2009 contiene los siguientes supuestos para caso de incumplimiento de lo pactado por alguna de las partes, se remiten las partes a la Cláusula Décima de aquél.

- El incumplimiento de la vendedora de las obligaciones antes detalladas facultará a las compradoras a optar entre instar judicialmente el cumplimiento íntegro de las obligaciones o resolver el presente contrato, debiendo la parte vendedora para ese supuesto, devolver duplicadas las cantidades entregadas a cuenta del precio, que tendrá carácter sustitutivo de la indemnización de daños y perjuicios.

- El hecho de que el Ayuntamiento de Lezama no proceda a la aprobación definitiva, notificada a la propiedad, del Proyecto de Reparcelación de la Unidad en el plazo de 24 meses a contar desde la firma del Acuerdo Transaccional,

tendrá los efectos de un INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, y facultará a las compradoras a optar entre instar judicialmente el cumplimiento íntegro de las obligaciones o resolver el presente contrato, debiendo la parte vendedora para ese supuesto, devolver únicamente las cantidades entregadas a cuenta del precio, más el tipo legal vigente a contar desde la fecha del Acuerdo Transaccional, en concepto de daños y perjuicios.

Si cualquiera de las sociedades compradoras se negare a cumplir las obligaciones que le corresponde, los vendedores podrán optar entre exigir judicialmente el cumplimiento íntegro de las obligaciones o resolver el presente contrato con ambas sociedades (incluso con aquella de las dos que tuviese intención de cumplir) haciendo suyas la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta del precio, es decir, 2.181.674,38 euros.

Una vez otorgada la escritura pública de permuta y entregados los avales o garantías equivalente, si no se entregasen los inmuebles futuros, la parte vendedora podrá ejecutar los avales e hipotecas, en su caso, haciendo suyas las cantidades correspondientes.

Además, en concepto de penalidad, la vendedora hará suyas también las obras de edificación ejecutadas, hasta el momento en la parcela de su propiedad, los gastos de urbanización que pudieran aprovecharle, y los excesos de edificabilidad previsto en la Regla 1 de los pactos específicos.

Quedarán sin efecto las opciones de compra que en su caso se hubieran suscrito; y también quedarán las mercantiles compradoras liberadas de la obligación de entrega de las viviendas futuras, así como de la obligación de restituir a los vendedores la cantidad de 150.253 euros abonada por éstos en concepto de urbanización.

En todo caso, la solicitud de inicio de un procedimiento concursal promovido por cualquiera de las dos sociedades compradoras o la declaración judicial de oncurso promovido por un tercero contra las mismas, tendrá los efectos de UN INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, extensible a las dos sociedades dando derecho a los vendedores a proceder de conformidad con los apartados anteriores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dispone el artículo 19.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (LECn), que los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.

Añade el apartado siguiente que si las partes pretendieran, como en este caso, una transacción judicial y el acuerdo fuera conforme con lo anteriormente previsto, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin.

SEGUNDO.- En el presente caso, de los elementos obrantes en los autos, no se desprende que el acuerdo adoptado por las partes esté prohibido por la ley, ni desconozca ninguna de las limitaciones a las que hace referencia el precepto antes citados, por lo que procede la homologación de la transacción, declarando finalizado el proceso.

PARTE DISPOSITIVA

1.- SE HOMOLOGA la transacción judicial acordada entre la parte demandante JOSE IGNACIO ECHEANDIA URIARTE, CLARA ECHEANDIA BILBAO, JOSE RAMON ZABALA ECHEANDIA, JOSE MARIA ZABALA ECHEANDIA, ALEXANDER ZABALA ECHEANDIA y EVANGELINA ZABALA ECHEANDIA y la parte demandada RESIDENCIAL ETXEONDOA S.L. y PROMOCIONES DUPROCONS S.L. , en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución.

2.- Se declara finalizado el presente proceso.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de BIZKAIA (artículo 455 LECn). El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de CINCO DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LECn).

Lo acuerda y firma S.S*. Doy fe.

Firma del/de la Juez

Firma del/de la Secretario