



Roj: **SAP BA 244/2018 - ECLI:ES:APBA:2018:244**

Id Cendoj: **06083370032018100091**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Mérida**

Sección: **3**

Fecha: **14/03/2018**

Nº de Recurso: **38/2018**

Nº de Resolución: **45/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JOAQUIN GONZALEZ CASSO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N.3

MERIDA

SENTENCIA: 00045/2018

Modelo: N10250

AVDA COMUNIDADES S/N. EJECUCIONES TEL 924387184//924388764//924388765//FAX 924388766

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Tfno.: UPAD 924312470 Fax: FAX 924301046

Equipo/usuario: FAM

N.I.G. 06011 41 1 2015 0000903

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000038 /2018

Juzgado de procedencia: JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 3 de ALMENDRALEJO

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000190 /2015

Recurrente: Constanza , Constanza

Procurador: CRISTINA CATALAN DURAN, CRISTINA CATALAN DURAN

Abogado: ANA TERESA PONCE LATORRE, ANA TERESA PONCE LATORRE

Recurrido: Donato , Donato

Procurador: MARIA HERNANDEZ MATEOS, MARIA HERNANDEZ MATEOS

Abogado: LUIS HURTADO GARCIA,

SENTENCIA Núm. 45/2018

ILMOS. SRES....../

PRESIDENTE:

DON JOAQUÍN GONZÁLEZ CASSO (PONENTE)

MAGISTRADOS:

DON LUIS ROMUALDO HERNÁNDEZ DÍAZ AMBRONA

DOÑA JUANA CALDERÓN MARTÍN

DOÑA MARÍA DOLORES FERNÁNDEZ GALLARDO

=====



Recurso Civil núm. **38/2018**

Juicio Ordinario núm. 190/2015

Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Almendralejo

=====

En la ciudad de Mérida a catorce de marzo de dos mil dieciocho.

Vistos en grado de apelación ante esta sección tercera de la Audiencia Provincial de Badajoz, los presentes autos de Juicio Ordinario número 190/2015, procedentes del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Almendralejo, a los que ha correspondido el rollo de apelación núm. **38/2018**, en el que aparecen, como parte apelante DOÑA Constanza , que ha comparecido representada en esta alzada por el turno de oficio por la procuradora doña Cristina Catalán Durán y asistida por la letrada doña Ana Teresa Ponce Latorre y como parte apelada DON Donato , que ha comparecido representado en esta alzada por la procuradora doña María Hernández Mateos y defendida por el letrado don Luis Hurtado García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Almendralejo en los autos de Juicio Ordinario núm. 190/2015 se dictó sentencia el día veintitrés de octubre de dos mil diecisiete cuya parte dispositiva dice así:

FALLO: "QUE ESTIMO, la demanda interpuesta por D. Donato , representado por la Procuradora de los Tribunales, Sra. Hernández Mateos, y asistido de Letrado, Sr. Hurtado García; contra parte demandada, Dña. Constanza , que ha comparecido representada por la Procuradora de los Tribunales, Sra. Catalán Durán, y asistida por la Letrada, Sra. Ponce Latorre; y en consecuencia.

1.- Declaro resuelto el contrato de permuta celebrado entre las partes con fecha 17 de septiembre de 2.013, con los efectos inherentes a esta declaración.

2.- Condeno a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 15.000 euros más los intereses legales correspondientes.

No se hace imposición de costas."

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de doña Constanza .

TERCERO.- Admitido que fue el recurso por el Juzgado, de conformidad con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil se dio traslado a las demás partes personadas para que en el plazo de diez días presentaran escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que le resulte desfavorable.

CUARTO.- Una vez verificado lo anterior se remitieron los autos a este Tribunal, previo emplazamiento de las partes, donde se formó el rollo de Sala y se turnó la ponencia, señalándose para deliberación y fallo para el día siete de febrero pasado, quedando los autos en poder del ponente para dictar sentencia en el plazo previsto en el artículo 465 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. don JOAQUÍN GONZÁLEZ CASSO, Presidente de la Sección, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia dictada el 23 de octubre de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Almendralejo estimó la demanda formulada por don Donato frente a doña Constanza y en consecuencia declaró resuelto el contrato de permuta celebrado por las partes con fecha 17 de septiembre de 2013 con los efectos inherentes a dicha declaración y condenó a la demandada a abonar al actor la cantidad de 15.000 euros con los intereses legales correspondientes.

El demandante don Donato firmó el 17 de septiembre de 2013 con doña Constanza , representada en ese acto por su marido, un contrato que el Juez de instancia califica correctamente de permuta, por virtud del cual se cedían y transmitían mutuamente la titularidad de las fincas registrales números NUM000 -propiedad de la demandada- y NUM001 a NUM002 inclusive -propiedad del demandante-. Que al tener mayor valor la finca propiedad de la demandada, se pactó la entrega de un precio en la cantidad de 42.000 euros pagaderos 15.000 euros a la firma del contrato, y el resto con posterioridad. En la estipulación primera se hizo constar expresamente: " las mencionadas entregas se realizan en concepto de venta y permuta y en pleno dominio,



con todos los derechos que le son anejosajenas a de cualquier carga o gravamen y especialmente de cualquier afección urbanística". El contrato fue realizado por la hija del actor doña Adelaida . A la firma del contrato hizo entrega de pagaré a nombre de la demandada por importe de 15.000 euros con vencimiento el día 18 de septiembre de 2013 y se acordó la entrega inmediata de la posesión. Se indicó igualmente que las fincas estaban libres de cargas y gravámenes. Según se hace constar como hecho probado en la sentencia, es al ir a elevar a escritura pública el contrato suscrito, cuando el demandante descubrió que la finca entregada por la demandada pertenecía a ésta en proindiviso con una cuota de 13,34% y constarle además calificada como suelo urbano no clasificado adscrito a la unidad de ejecución núm. 197, siendo estas circunstancias fueron ocultadas deliberadamente por la demandada. En la sentencia se hace constar que a la firma del contrato, la parte demandada aportó la escritura de compra de 22 de octubre de 2009, "de modo incompleto e ilegible".

En la sentencia se indica que no es aplicable el artículo 1483 del Código Civil al entender que las limitaciones legales del dominio derivadas del régimen urbanístico del suelo que se imponen a través de los correspondientes Planes de Ordenación, no entrañan el concepto de carga o servidumbre no aparente de que reza el art. 1483 del Código civil . No obstante lo anterior acuerda la resolución contractual al amparo del artículo 1124 del Código Civil en cuanto que la actuación de la demandada fue contraria a los postulados de la buena fe en cuanto que no dio una información transparente que permitiera al demandante conocer el estado y naturaleza jurídica del inmueble permutable.

La parte demandada se alza frente a dicha resolución. Alega como motivos del recurso, errónea interpretación de las pruebas y errónea aplicación del artículo 1124 del Código Civil . En el cuerpo del escrito se indica que la propia sentencia reconoce que la finca permutada estaba libre de cargas. Al aplicar el artículo 1124 del Código Civil , el incumplimiento tiene que ser esencial y sustancial. Analiza el contrato de permuta redactado por la hija de don Donato , quien considera que es un profesional inmobiliaria, según se publicita en internet, dedicándose a los alquileres de locales industriales, persona que no dijo la verdad en el juicio, en cuanto que no se trata de un simple contrato extraído de internet, sino que fue redactado específicamente para este fin. También se indica que la parte tuvo en su poder fotocopias de las escrituras, donde consta que la demandada adquirió el 13,34% de una finca rústica, tomándose los datos registrales de las escrituras y pudiendo consultarlos en el Registro de la Propiedad. Se señala también que a efectos catastrales se trata de una finca segregada, independiente de la finca matriz con referencias catastrales distintas, finca que conocía perfectamente el comprador, manifestando un testigo presente, que don Donato sabía perfectamente lo que compraba, personándose éste en la finca pudiendo ver que era un espacio acotado. Igualmente, niega que se vinculara el negocio jurídico realizado a la existencia de afección urbanística. En cuanto a la falta de información, ésta puede ser suplida por un actuar diligente por parte del contratante. Niega que exista un incumplimiento básico que determina la resolución, citando al efecto la doctrina jurisprudencial sobre el particular.

La parte demandante se opone al recurso indicando en esencia que la interpretación de los contratos es función del Juez de Instancia, se ampara en la libertad de valoración de la prueba, criticando la valoración probatoria que hace la recurrente.

SEGUNDO.- El recurso ha de ser desestimado.

Como ha reiterado en numerosa ocasiones este Tribunal (v. gr. sentencias de 27 octubre 2015, recurso 262/2015 ; 15 de septiembre de 2015, recurso 232/2015 ; 29 de junio de 2015, recurso 188/2015 ; 1 de diciembre de 2015, recurso 365/2015 ; 18 de enero de 2016, recurso 377/2015 ; 9 de febrero de 2016, recurso 443/2015 ; 15 septiembre de 2016, recurso 277/2016 ; 14 de noviembre de 2016, recurso 383/2016 ; 24 de enero de 2017, recurso 477/2016 ; 17 de abril de 2017, recurso 45/2017 ; 4 de julio de 2017, recurso 111/2017 y 11 de enero de 2018, recurso 344/2017), la valoración probatoria es una facultad de los tribunales, debiendo respetarse la apreciación de los órganos judiciales en tanto no se demuestre que el juzgador incurrió en error de hecho, o que sus valoraciones resultan ilógicas, opuestas a las máximas de la experiencia o a las reglas de la sana crítica que es tanto como decir conforme a la lógica y la razón, en tanto que es un facultad exclusiva del Juez de instancia, no de las partes. Por ello, como principio general, ha de respetarse la interpretación que el Juez de Instancia haga de su facultad de libre apreciación o con arreglo a las reglas de la sana crítica de las pruebas practicadas, al menos en principio, siempre que tal proceso valorativo se motive o razone adecuadamente en la sentencia, como tiene declarando el Tribunal Constitucional (v. gr. sentencias de 2 de julio de 1990 y 3 de octubre de 1994). Sólo cuando estemos ante un supuesto de prueba legal o tasada contemplada en algunas ocasiones la Ley de Enjuiciamiento Civil o en el caso de que aparezca claramente, bien que exista una inexactitud o manifiesto error en la apreciación de la prueba, bien que el propio relato fáctico sea oscuro, impreciso o dubitativo, ininteligible, incompleto, incongruente o contradictorio o la valoración sea arbitraria, cabe su revisión por vía del recurso de apelación en el que se transfiere al tribunal de segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión (artículo 456.1 de la Ley de



Enjuiciamiento Civil), pero quedando reducida la alzada a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el Juez a quo de forma ilógica, arbitraria, contraria a las máximas de experiencia o a las normas de la sana crítica, o si, por el contrario, la apreciación conjunta de la prueba es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso (por todas, véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1998 y de 15 de febrero de 1999).

Debemos destacar que no se puede modificar el criterio del juzgador por el interesado de la parte recurrente. El hecho de que entre las partes existan posturas contrapuestas o contradictorias en orden a la valoración en conjunto de la prueba y la cuestión litigiosa, no impide en modo alguno que la cuestión pueda dirimirse con el suficiente criterio si se practican pruebas que, mediante una exégesis valorativa lógica, permitan llegar a una convicción objetivamente razonada; de manera que si la prueba practicada en el proceso se pondera por el Juez de instancia de forma racional y asépticamente, sin que pugne con las reglas de la lógica y la razón o las normas que impongan un concreto efecto para un determinado medio de prueba, llegando a una conclusión razonable y correcta, tal valoración debe mantenerse y no sustituirse por la subjetiva de quien impugna la expresada valoración.

En este caso, este Tribunal entiende que la valoración probatoria, una vez examinados los documentos aportados con la demanda y contestación, las manifestaciones de las partes, y los testigos que comparecieron en la vista oral, fue correcta, conforme a los parámetros de normalidad social y las reglas del sano criterio humano.

Cuando interpretamos un contrato conforme a las reglas generales de interpretación de los contratos previstas en los artículos 1281 y siguientes del Código Civil , debe estarse a la literalidad de sus cláusulas, debiendo entenderse aquellas cláusulas que admitan diversos sentidos, en el más adecuado para que produzca efecto. Además, nos explica el artículo 1282 del Código Civil que para juzgar la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato.

De acuerdo con la doctrina jurisprudencial, las normas o reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil , constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí, de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al párrafo primero del artículo 1281 del Código Civil , de tal manera, que si la claridad de los términos de un contrato no dejan dudas sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas de los artículos siguientes, que vienen a funcionar con carácter subsidiario, respecto a la que preconiza la interpretación literal que no sólo es el punto de partida sino el de llegada del fenómeno interpretativo (sentencias del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1991 , 1 de julio de 1997 , 23 de enero de 2003 y 23 de septiembre de 2015). La interpretación de los contratos es facultad privativa de los Tribunales de Instancia, cuyo criterio ha de prevalecer a menos que se demuestre que es ilógico o absurdo, teniendo por objeto la investigación de la verdadera y real voluntad de los contratantes para establecer el alcance y contenido de lo pactado fijando las obligaciones asumidas para cada uno de ellos en la relación contractual (sentencias del Alto Tribunal de 2 de febrero de 2006 , 2 de julio de 2015 , 22 de septiembre de 2015 y 23 de septiembre de 2015).

Pese a los esfuerzos argumentativos de la parte recurrente y la insistencia sobre la participación de la hija del actor en la redacción del contrato, lo cierto es que del contrato se deduce con claridad cual fue la intención de los contratantes.

Dejando al margen de si el actor sabía que compraba un cuerpo cierto, con independencia catastral, aunque en el registro sólo figurara como susceptible de disposición en ese acto de una porción indivisa, la cláusula discutida nos dice: "*las mencionadas entregas se realizan en concepto de venta y permuta y en pleno dominio, con todos los derechos que le son anejosajenas a de cualquier carga o gravamen y especialmente de cualquier afección urbanística*". Es evidente que los permutante no querían afecciones urbanísticas y por eso se indicó expresamente. Y la finca permutada las tenía, estando vinculado el negocio a su no existencia, de modo que antes de la firma de las escrituras y el pago del resto del precio, lo correcto era que la demandada levantara la afección si era posible. Es cierto que la doctrina jurisprudencial "con carácter general" y esto es importante, niega que el artículo 1483 del Código Civil sea aplicable a las afecciones urbanísticas que no pueden ser calificadas de carga o gravamen, en cuanto que muchas veces son meras limitaciones que no pueden ser equiparadas a una carga o servidumbre no aparente. Ahora bien, cuando el propio contrato materializa la exigencia de que no existan dichas afecciones, la estipulación se convierte en el alma y motor de la voluntad negocial.

En este sentido, el primer párrafo del artículo 1281 contempla la interpretación literal y el segundo y los artículos 1282 y 1283 la interpretación intencional (sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006), teniendo el segundo de los preceptos citados un carácter subsidiario respecto del anterior, por lo que sólo



debe recurrirse a él si el contrato que hubiese de ser interpretado ofreciese alguna duda en el sentido literal de sus cláusulas que es lo que hace en realidad la parte recurrente indicando cuales eran las intenciones de la otra parte.

Y ese elemento, que permite o no la edificación o pone límites a la misma adscribiéndolo a una unidad de ejecución, con todas las limitaciones que ello supone al dominio, era un elemento esencial o incumplimiento de una obligación básica (sentencias del Tribunal Supremo de 28 de abril de 1999 , 26 de junio de 2002 , 20 de junio de 2007 , 27 de julio de 2007 y 19 de abril de 2013), no de una prestación accesoria o complementaria (sentencias de 22 de octubre de 1997 , 20 de junio de 2002 , entre otras).

En suma, procede desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia dictada en la instancia.

TERCERO.- Por la desestimación del recurso, procede imponer las costas a la parte recurrente por aplicación del artículo 398 de la Ley Procesal Civil .

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey y por la Autoridad que nos concede la Constitución, pronunciamos el siguiente

FALLO

DESESTIMAMOS EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por DOÑA Constanza , que ha comparecido representada en esta alzada por el turno de oficio por la procuradora doña Cristina Catalán Durán y en el que ha sido parte apelada DON Donato , representado en esta alzada por la procuradora doña María Hernández, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Almendralejo en los autos de Juicio Ordinario núm. 190/2015 el día veintitrés de octubre de dos mil diecisiete, sentencia que CONFIRMAMOS, con expresa imposición de las costas de esta alzada a la recurrente.

Conforme a lo resuelto en esta resolución, dese al depósito que, en su caso, se hubiere constituido para recurrir, el destino previsto en la Disposición Adicional 15ª LOPJ .

Notifíquese a las partes interesadas esta resolución y con certificación literal a expedir por el Sr. Secretario de esta Audiencia Provincial y del oportuno despacho, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, para cumplimiento y ejecución de lo acordado. Archívese el original en el libro-registro correspondiente de esta Sección.

Contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno. Sólo se admitirán los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación, si se fundan en los motivos y supuestos previstos, respectivamente, en los artículos 469 (en relación con la Disposición Final 16ª LEC) y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , de los que conocerá la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y que, en su caso, deberán interponerse por escrito ante este Tribunal, en el plazo de los veinte días hábiles siguientes al de su notificación.

Conforme a la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ , la admisión a trámite del recurso precisará efectuar en calidad de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que la autoriza, estando celebrando audiencia pública ordinaria en el mismo día de su fecha, de lo que doy fe.-