

El **Ilmo. Sr. Don** titular del Juzgado de
Primera Instancia nº 12 de esta ciudad, ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA Nº 50/2024

En los autos de juicio ordinario nº 1191/2019-3, en los que figuran las
siguientes partes:

PARTE DEMANDANTE:

DON representado por la
procuradora de los tribunales doña y con la
asistencia letrada de doña

PARTES DEMANDADAS:

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, representado y defendido
por don letrado integrado en sus Servicios
Jurídicos.

CAIXABANK, SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por el procurador de los
tribunales don y con la asistencia letrada de don

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La procuradora de los tribunales doña
actuando en nombre y representación de don
don don



Código:		Fecha	14/02/2024
Firmado Por			
URL de verificación		Página	1/13

pasivo, concediendo a don [redacted] plazo de diez (10) días para que dirigiera la demanda frente a CaixaBank, Sociedad Anónima, en los términos previstos en el **artículo 420.1.II LEC**.

QUINTO.- Mediante diligencia de ordenación se tuvo por parte al procurador de los tribunales don [redacted] en nombre y representación de CaixaBank, Sociedad Anónima, teniendo por contestada en tiempo y forma la demanda.

En la misma resolución se acordó convocar nuevamente a todas las partes a la audiencia previa al juicio, señalándose para su celebración el día 18 de abril de 2022 a las 11:30 horas.

SEXTO.- La audiencia previa al juicio se celebró el día y hora acordados con la presencia de todas las partes, las cuales ratificaron íntegramente sus escritos alegatorios.

En la referida audiencia previa se realizó la delimitación del objeto del proceso, la proposición de pruebas y se señaló para la celebración del juicio el día 8 de marzo de 2023 a las 12:00 horas.

SÉPTIMO.- La audiencia previa y la vista del juicio se registraron en soportes aptos para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, conforme a lo dispuesto en el **artículo 187** de la **Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000 (LEC)**.

OCTAVO.- Esta resolución no se ha dictado en el plazo legalmente previsto a causa del gran número de asuntos que tramita el Juzgado, el elevado número de señalamientos efectuado y la necesidad de atendimiento de otros asuntos urgentes.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demanda de don

1. Don [redacted] presentó en su día una demanda de juicio ordinario en la que solicitaba que se declarase resuelto el contrato de compraventa con subrogación de hipoteca que suscribió el día 19 de mayo de 2011 con Sevilla Global, Sociedad Anónima Municipal (en adelante, Sevilla Global), cuyo objeto era la compra del taller nº 70 del edificio nº 6 de la edificación destinada a



Código:		Fecha	14/02/2024
Firmado Por			
URL de verificación		Página	3/13

5. En la (segunda) audiencia previa al juicio, la representación procesal del Sr. [redacted] aludió a que, en la acción que ejercitaba de manera subsidiaria, solicitaba también la indemnización por daño moral (6000 euros), lo que le fue denegado por no incluirse dicha petición en el punto 8 del suplico ("Subsidiariamente (si no) se acordara la resolución contractual, se acuerde la nulidad de la cláusula de reversión, por abusiva").

6. Restaría por decir que en el encabezamiento de la demanda rectora de las actuaciones figuran como demandantes, además de don [redacted]

[redacted] y las mercantiles Artesanía del Dorado Hermanos González, Sociedad Limitada y Discapjoyas, Sociedad Limitada Unipersonal, pero que antes de la admisión a trámite de la demanda se puso en conocimiento del juzgado que la demanda, de la manera en que había sido presentada, continuaría exclusivamente con el Sr.

[redacted] motivo por el cual solo se admitió a trámite la petición de este, no así la del resto de personas físicas y jurídicas indicadas, a las que se tuvo por apartadas del proceso.

7. Y también que la llamada al proceso de CaixaBank, integrando la relación jurídico procesal inicial, se produjo por decisión del juzgador, en la creencia de que el eventual éxito de la acción principal ejercitada por don [redacted]

[redacted] podría depararle alguna clase de perjuicio, por suponer un cambio de la persona del deudor hipotecario.

SEGUNDO.- La contestación a la demanda del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. El allanamiento a la acción ejercitada con carácter subsidiario.

8. El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla sostiene, dicho de la manera más resumida posible, que no existió incumplimiento grave y esencial de las obligaciones contractuales que concernían a Sevilla Global.

9. Alega que tanto el taller como la plaza de garaje objeto del contrato de compraventa con subrogación de hipoteca se entregaron a su debido tiempo al Sr. [redacted] quien no efectúa ningún reproche a Sevilla Global por la superficie, calidad o idoneidad de las construcciones.

También alude al gran tiempo transcurrido entre el otorgamiento de la escritura (19.05.2011) y la presentación de la demanda (18.07.2019) así como a la



Código:	[redacted]	Fecha	14/02/2024
Firmado Por	[redacted]		
URL de verificación	[redacted]	Página	5/13

supuestos concretos.

13. En relación con la acción principal, el **artículo 1124 CC** dispone que "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo".

14. El éxito y viabilidad de la acción resolutoria ejercitada por don Francisco Javier precisa de la concurrencia de una serie de requisitos:

1. La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron: es presupuesto básico para la aplicación del artículo 1124 CC la subsistencia del vínculo contractual del que surjan obligaciones recíprocas, pues sólo mientras está en vigor el contrato cabe el derecho de opción que el precepto concede a la parte perjudicada para pedir que lo pactado subsista y se cumpla, o para que se resuelva, dejando sin efecto la vida del contrato originario (**TS, Sala Primera, de lo Civil, de 4 ene. 1992**).

2. La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad: para que pueda hablarse de obligaciones bilaterales o recíprocas, hace falta no sólo que en el mismo contrato se establezcan prestaciones a cargo de ambas partes, sino que la obligación de cada una de ellas haya sido querida como equivalente de la otra. (Un ejemplo donde no se aprecia la necesaria reciprocidad que exige la acción resolutoria es la que nos ofrece la **sentencia del TS de 17 oct. 2007**, que dispone que no puede aplicarse el art. 1124 CC a los pactos matrimoniales, ya que los mismos no contienen obligaciones recíprocas en el sentido de que cada una de ellas no depende de la otra).

3. Que la parte demandada haya incumplido de forma grave las que le incumbían: el incumplimiento resolutorio es aquel que frustra la finalidad del contrato, no exigiéndose por la jurisprudencia una patente voluntad rebelde ni obstativa al cumplimiento (**TS, Sala Primera, de lo Civil, 31 may. 2007**). Este incumplimiento ha de ser de una obligación esencial y ha de tener tal entidad que frustre las legítimas aspiraciones o expectativas de la parte que cumplió.

En este punto cabría preguntarse qué sucede si se produce un



Código:		Fecha	14/02/2024
Firmado Por			
URL de verificación		Página	7/13

2011.

18. La obligación principal de Sevilla Global, plasmada en la parte dispositiva de la escritura de compraventa con subrogación de hipoteca (vender y entregar a don [redacted] el taller nº 70 y la plaza de garaje nº 187, con las cargas reseñadas y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, según el documento nº 4 aportado por este), fue cumplida por aquella pues ningún reparo se hace a causa de la inidoneidad del local para la actividad que iba a desarrollarse en el mismo (taller de encuadernación, según el contrato privado aportado como documento nº 5) y la plaza de garaje.

19. De igual modo, las obligaciones que incumbían a Sevilla Global, a tenor del referido documento nº 5 (entregar el taller y la plaza de garaje así como la realización de una serie de obras de edificación, conforme a un proyecto aprobado [creación de un parque para las empresas y talleres de artesanía sacra y afines, que incluirá en parcela colindante un Edificio Integral Polivalente, para el impulso del Sector del Arte Sacro y actividades afines de Sevilla]), fueron igualmente cumplidas pues el referido parque se construyó y terminó, dividiéndose luego horizontalmente, tal y como consta en los antecedentes de la escritura que se otorgó.

20. Ni el contrato privado de compraventa ni la posterior escritura pública sitúan o elevan la tenencia del denominado edificio integral polivalente y/o la existencia de un determinado nivel de ocupación en el parque de empresas y talleres de artesanía sacra y afines a la categoría de auténticas obligaciones contractuales cuyo incumplimiento, en cuanto al destino u ocupación, pudiera dar lugar a la resolución contractual. Las referencias a dichos elementos se sitúan, pues, en el ámbito de las enunciaciones o exposiciones previas, como marco o contexto para el desenvolvimiento de las auténticas obligaciones que se contraen después.

21. En relación con la frustración de la finalidad perseguida por el contrato, no consta que el Sr. [redacted] no haya podido desarrollar en el taller la actividad de encuadernación que constituye su actividad principal.

El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla alegó, en su contestación a la demanda, que el actor se dedicaba en la actualidad a la finalidad para la que lo adquirió, desarrollando la actividad de encuadernación en el mismo, como era de ver en la página web "www [redacted] .com".

Pues bien, dicha afirmación, reveladora de la aptitud e idoneidad del local para el fin contratado, no fue refutada por el demandante en la audiencia previa al



Código:		Fecha	14/02/2024
Firmado Por			
URL de verificación		Página	9/13

u obligaciones contractuales principales que incumbían a Sevilla Global o a la Corporación demandada, aptas para dar lugar a la frustración del contrato, por las razones que se han expuesto, de ahí que no podamos estimar la acción resolutoria ejercitada por el Sr. con carácter principal.

SEXTO.- El allanamiento a la acción deducida con carácter subsidiario.

25. El allanamiento del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a la petición anulatoria de la cláusula de reversión contenida en el contrato de compraventa con subrogación de hipoteca de 19 de mayo de 2011, el cual viene respaldado por el acuerdo de la Junta de Gobierno del mismo de 5 de diciembre de 2019, releva al juzgador de examinar y decidir sobre tal cuestión.

26. , se trata de un allanamiento total, y no parcial, porque la acción de anulación es independiente de la resolutoria y se ejercita con carácter subsidiario, para el supuesto, aquí concurrente, de que no se accediera a la primera.

27. Los efectos del allanamiento vienen determinados en el **artículo 21 LEC**:

"1. Cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, pero si el allanamiento se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, se dictará auto rechazándolo y seguirá el proceso adelante".

SÉPTIMO.- Costas procesales.

28. No procede hacer imposición de las costas procesales causadas:

a. La llamada al proceso de CaixaBank se produjo a instancias del juzgador, no por petición de don para preservar los eventuales perjuicios de una estimación de la acción principal derivados del cambio de deudor (hipotecario), hecho finalmente no producido.

b. El allanamiento del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, que no es parcial sino total, no va precedido de una reclamación previa de solicitud de anulación de la cláusula de reversión: en la reclamación previa que se aportó con la demanda como documento nº 13 únicamente se postula la resolución contractual del contrato de compraventa, en términos muy parecidos a los contenidos en la demanda, no mencionándose en la petición la cláusula de reversión ("se dicte resolución por la



Código:		Fecha	14/02/2024
Firmado Por			
URL de verificación		Página	11/13



Comunidades Autónomas, entidades locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Así por ésta mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo en Sevilla, a trece de febrero de dos mil veinticuatro.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Magistrado-Juez firmante de la misma, en el día de su fecha y hallándose celebrando audiencia pública.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Código:	Fecha	14/02/2024
Firmado Por		
URL de verificación	Página	13/13