

**EDICTO del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 2 de Ejea de los Caballeros, relativo a procedimiento ordinario 0000177/2013.**

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

Sentencia 53/2015.

Juez: María Celorrio Calvo.

En Ejea De Los Caballeros, a veintiocho de julio de dos mil quince.

Demandante: Sociedad Agraria de Transformación 1785 Los Almendros Y Barbera.

Procurador: José Ignacio Bericat Nogué.

Abogado: Pablo Escudero Romero.

Demandado: Sibirana, S.L. en situación de rebeldía procesal.

Antecedentes de hecho:

Primero.— El procurador Sr. Bericat, en nombre y representación de SAT Los Almendros, presentó demanda de juicio ordinario frente a Sibirana, S.L. cuyo conocimiento correspondió por turno de reparto a este Juzgado.

En la demanda y tras exponer los hechos y los fundamentos de derecho que consideraba de aplicación terminaba solicitando que se dictara sentencia “por la que se condene a la demandada: a) a ejecutar las obras de rehabilitación que a día de la fecha se encuentran todavía pendientes de realizar en las zonas comunes de los inmuebles y al pago de 28.062,71 euros en concepto de indemnización por los daños y perjuicios que le han sido ocasionados, que se verán mayorados (sic) en las sumas mensuales periódicas señaladas en la demanda para los inmuebles de cuyo uso ha sido privado la actora hasta la terminación de las obras y reposición de los daños; b) a reintegrar la posesión de los locales y pisos propiedad de la SAT a mi mandante; c) al pago de las costas procesales”.

Segundo.— Admitida a trámite la demanda se emplazó a la parte demandada a fin de que compareciera y contestara a la demanda, y transcurrido el plazo de contestación a la demanda sin que se hubiera formulado, fue declarada en rebeldía procesal y se procedió a la celebración de audiencia previa.

Tercero.— La prueba propuesta y admitida se practicó en el acto del juicio, al que la parte demandada fue citada por edictos, tras lo que quedaron los autos vistos para sentencia.

Fundamentos de derecho:

Primero.— La parte actora solicita que se condene a la demandada a la ejecución de obras de rehabilitación en el edificio de paseo del Muro 4-6 de Ejea de los Caballeros, así como a indemnizarle en la cantidad de 28.062€ en concepto de indemnización por un serie de perjuicios que detalla en su escrito de demanda y que dan lugar a liquidación a su favor por importe de 28.062€ tras efectuar compensación de los 122.000€ que la SAT debe a Sibirana según se recogió en listado de créditos de la quiebra. Además se solicita que se restituya la posesión de los locales y de las viviendas propiedad de SAT Los Almendros.

La demandada se encuentra en rebeldía, y ha sido llamada al procedimiento mediante edictos. Conforme a lo establecido en el artículo 496.2 “la declaración de rebeldía no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, salvo los casos en que la ley expresamente disponga lo contrario”.

Segundo.— En relación a la primera de las pretensiones, se solicita que se condene a Sibirana a la realización de las obras de rehabilitación del edificio de paseo del Muro 4-6 que quedan pendientes. Tras el examen de la documentación aportada no se ha encontrado ningún documento del que resulte que Sibirana asumiera la obligación de proceder a la rehabilitación completa del edificio, de manera que ahora le sea exigible el cumplimiento de tal obligación. Tampoco consta el título o el origen de la obligación cuyo cumplimiento exige la parte actora.

Hasta julio de 2002, SAT Los Almendros era dueña de todo el edificio. En julio de 2002 transmite 10 pisos a Sibirana y pasa a ser propietaria de 2 pisos y de dos locales. Dos meses después presenta solicitud de suspensión de pagos.



En la escritura de julio de 2002 se hace referencia a las obras de rehabilitación y en dicha escritura los propietarios del edificio (SAT Los Almendros y Sibirana) acuerdan la realización de obras de rehabilitación. Literalmente, la escritura (folio 37) establece lo siguiente “todos los gastos que origine la redacción del proyecto de ampliación, la licencia municipal de rehabilitación, la realización de la construcción, y cuantos gastos sean necesarios hasta la total ejecución de las obras, serán satisfechos por ambas sociedades propietarias en proporción a los metros cuadrados que pertenecen a cada una de ellas en el edificio reseñado.

También serán satisfechos por ambas sociedades en la proporción indicada en el párrafo anterior cuantos pagos ya se hubieren efectuado, en cuanto a la redacción del proyecto inicial, licencia municipal y demás cantidades satisfechas por la SAT para la ejecución de las obras relacionadas cuya liquidación será efectuada por ambas sociedades de mutuo acuerdo”.

En el año 2003 se otorga nueva escritura en la que se modifica la descripción de algunos de los departamentos y en la que SAT Los Almendros y Sibirana, S.L., que seguían siendo los propietarios del total del inmueble, hacen constar lo siguiente folio 68 y 69 “manifiestan los comparecientes, en la representación que ostentan que, con la licencia municipal pertinente concedida por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve (...) posteriormente prorrogada mediante acuerdo de Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el día diecinueve de febrero de dos mil uno (...), con dinero y materiales de la sociedad, y bajo la dirección técnica del Arquitecto D. José María Valero Suárez, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, con fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y ocho, el edificio descrito está siendo objeto de reforma y rehabilitación, modificándose la superficie de las diez viviendas propiedad de la sociedad Sibirana, S.L. su acceso y distribución interior, reformando la planta bajo cubierta, creando doce cuartos trasteros que se vincularán a cada una de las doce viviendas”.

La licencia de obra se concedió -en 1999- a SAT Los Almendros, no a Sibirana (folio 103) y la dirección facultativa, cuando comunica a la SAT la necesidad de desalojo de los locales, lo hace a la SAT Los Almendros como dueña de la obra (folio 111). No es Sibirana quien solicita el desalojo, sino el arquitecto, que además indica la necesidad del desalojo en abril de 2012, es decir, cuando la SAT era la dueña única del inmueble y es en esas fechas (folios 112-14 y 255) cuando la SAT se dirige a sus inquilinos para comunicarles la necesidad de rescindir total o parcialmente los contratos durante las obras. No aparece en la documentación aportada correspondiente a esas fechas que Sibirana tuviera ninguna intervención.

En el acuerdo suscrito por SAT Los Almendros y Sibirana en 2009, que puso fin al procedimiento judicial iniciado por la SAT impugnando acuerdo de la Comunidad de Propietarios de paseo del Muro 4-6, (folio 243) se hace constar “Sibirana, S.L. dará cumplida y detallada información a “Sociedad Agraria de Transformación número 1785 Los Almendros y La Barbera” respecto de los costes y conceptos relativos a los trabajos que se están efectuado en el edificio de la misma comunidad de propietarios, de manera que esta sociedad pueda conocer exactamente los gastos comunes que se puedan haber devengado, las circunstancias y fechas de los mismos y valorar cuál sea su posición jurídica al respecto y qué obligaciones pueda tener efectivamente”. Tampoco de esta manifestación resulta que Sibirana se hubiera obligado a la ejecución material de las obras de rehabilitación de los elementos comunes, o a los trabajos a cuya terminación pretende ahora la SAT que se le condene.

A lo anteriormente expuesto ha de añadirse que en el informe pericial aportado por la demandante, se incluye un presupuesto de obra referido a la SAT (folio 162-163) SAT y que el documento (folios 115-129) aportado no sirve para justificar que Sibirana contratara en esos términos con la empresa Hercasa pues el documento más bien parece un borrador, con espacios en blanco y no suscrito por ambas partes.

Por último, no puede considerarse que la incomparecencia de Sibirana o de su representante legal al acto de la vista pueda dar lugar a las consecuencias derivadas del reconocimiento de hechos que la parte actora solicitó puesto que no consta que el representante actual lo fuera en las fechas a las que los hechos se refieren, y además de ello no fue apercibido directamente en tal sentido ya que tuvo que ser citado por edictos.

En definitiva y según lo expuesto, no se ha acreditado por la parte actora que exista obligación de ejecución de esas obras contractualmente asumida por Sibirana, S.L., y tampoco resulta dicha obligación de ningún precepto legal, desde luego no resulta de la normativa invocada por la parte actora como fundamento de su demanda, que es ninguna.

La primera de las pretensiones de la demandante ha de ser desestimada.

Tercero.— En relación a la segunda de las pretensiones, solicita SAT Los Almendros que se condene a Sibirana a abonarle 28.062€ que son el resultado de una serie de liquidaciones que efectúa el perito en su informe.



Tal pretensión ha de ser igualmente desestimada puesto que en primer lugar no consta que SAT Los Almendros haya pagado la deuda de 122.432,51€ que mantenía con Sibirana, S.L. y que consta en la lista de acreedores de la quiebra (folio 273) y los cálculos del perito contenidos en su informe y trasladados a los fundamentos de la demanda dan esta suma como si estuviera pagada y el saldo debiera ser favorable a la SAT. Sin embargo, esta cantidad no está pagada así que en ningún caso podría existir saldo favorable. También en la demanda se considera esa cantidad pagada (folio 17), pero el reconocimiento de una deuda o su “liquidación” es decir la determinación de la cantidad líquida, no equivale al pago de la misma y el pago no se ha acreditado, sólo se ha afirmado y el pago si hubiera tenido lugar estaría documentado puesto que la deuda con Sibirana se incluyó en la quiebra y en el convenio. El documento de cesión de esa deuda que se aporta (doc. 5) y que parece pretender ser el pago de la misma, no consta que llegara a buen término porque no se justifica el cumplimiento de las condiciones (autorización judicial, solicitud de síndicos...) a las que se sometió por lo que no consta que la cesión tuviera lugar.

Además de esto, en tales cálculos se contabilizan dos veces las pérdidas procedentes de los locales (una vez como gasto a asumir proporcionalmente por los dos propietarios Sibirana y SAT en la tabla folio 11) y otra vez como gasto que se suma directamente a la cantidad que corresponde recibir a la SAT de Sibirana (folio 14).

No se justifica que la imposibilidad de uso de los locales se deba a la realización de las obras por parte de Sibirana, ya se ha expuesto en el fundamento anterior que la decisión de desalojo tuvo lugar antes de que Sibirana adquiriera su parte del inmueble, tampoco se justifica que la demandante no haya podido acceder a los mismos y volver a obtener rendimiento de ellos.

Cuarto.— Por último y en cuanto a la recuperación de la posesión que se pretende, no justifica la demandante que Sibirana le haya privado de dicha posesión. En el informe pericial constan fotografías de locales y de viviendas de SAT Los Almendros, por lo que es de suponer que el perito accedió a los inmuebles. La propiedad de dichos locales está sobradamente justificada en este procedimiento, inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que hace que la posesión se presuma y no consta que Sibirana haya negado nunca esta posesión a la demandante, a quien le reconoce en multitud de documentos, la condición de propietaria de los pisos y locales, incluso para reclamarle cantidades o imputarle derramas en la junta de la comunidad de propietarios (folios 168-172). Por ello, procede también la desestimación de dicha pretensión.

Quinto.— En relación a las costas y en aplicación del artículo 394.1 LEC serán asumidas por la demandante, al haberse desestimado íntegramente sus pretensiones.

Por lo expuesto,

Fallo.

Desestimar la demanda interpuesta por SAT 1785 Los Almendros y La Barbera frente a Sibirana, S.L., con imposición de las costas derivadas del procedimiento a la parte demandante.

Líbrense testimonio de esta resolución para su unión a los autos y llévase el original al libro de sentencias.

Modo de impugnación: recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquélla.

Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 456.2 L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el Grupo Banco Santander en la cuenta de este expediente 48850000 indicando, en el campo “concepto” la indicación “Recurso” seguida del código “02 Civil-Apelación”. Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación “recurso” seguida del código “02 Civil-Apelación”.

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase



indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

La Juez”.

Y como consecuencia del ignorado paradero de Sibirana, S.L, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación a la misma, mediante la inserción del presente en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Aragón y en el tablón de anuncios de este órgano judicial.

Ejea de los Caballeros, 17 de septiembre de 2015.— La Secretaria Judicial, María Pilar Campos del Álamo.