



## Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Granollers

Calle Josep Umbert, 124 - Granollers - C.P.: 08402  
TEL.: 936934586  
FAX: 936934589  
EMAIL: instancia4.granollers@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0809642120178066430

### Procedimiento ordinario 1006/2017 -E

Materia: Juicio ordinario (resto de casos)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja, Concepto: 0738000004100617

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Granollers

Concepto: 0738000004100617

Parte demandante: AJUNTAMENT DE GRANOLLERS

Procurador: Oscar Entrena Lloret

Abogado/a:

Parte demandada: MAJESTIC CAPITAL GROUP,

S.L., MARTRA 2013 SL

Procuradora: Verónica Trullas Paulet

Abogado: José Luis Ruiz-Flores Lalmolda

## SENTENCIA Nº 343/2019

En Granollers, a 2 de diciembre de 2.019.

Vistos por mí, Daniel Almería Trencó, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Granollers, las presentes actuaciones de juicio ordinario sobre defectos de construcción tramitados con el número 1006/17 en el que han intervenido como demandante AJUNTAMENT DE GRANOLLERS, representado por el Procurador D.Óscar Entrena Lloret y asistido por el Letrado D.Daniel I. Ripley, y como demandadas las mercantiles MAJESTIC CAPITAL GROUP SL. y MATRA 2013 SL, representadas por la Procuradora D<sup>a</sup>.Verónica Trullàs Paules y asistidas por el Letrado D.José Luís Ruíz Flores, en virtud de las siguientes consideraciones,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El día 7 de julio de 2.017 se turnó a este Juzgado demanda de juicio ordinario interpuesta por el Procurador Sr.Entrena, en la



representación del Ajuntament de Granollers contra las mercantiles MAJESTIC CAPITAL SL. y MATRA 2013 SL. en ejercicio de la acción de nulidad absoluta de la escritura pública de compraventa otorgado por ambas demandadas el 29 de enero de 2.014, por negocio jurídico simulado o causa falsa y con apoyo en los arts.1.276 y 6.3 del Código Civil. Subsidiariamente ejercita la acción de rescisión contractual respecto del mismo contrato por fraude de acreedores. Solicita la condena de las codemandadas a la restitución íntegra y recíproca de prestaciones.

Respecto de MAJESTIC, además, solicita que se declare el incumplimiento por parte de ésta el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el 22 de noviembre de 2.005 y se la condene a entregar libre de cargas la finca propiedad de aquélla situada entre las calles Benet Moratò, Ingenieros y Maria Sans en Granollers.

Alega, en resumen, que MAJESTIC ha incumplido la obligación contractual que asumió en virtud de aquel convenio de entregar al Ayuntamiento y, en su perjuicio, la anterior finca y con la finalidad de mantener el control económico sobre la misma e imposibilitar su cesión ha vendido la finca a MATRA con la que comparte vínculos solitarios y que no aparece formalmente obligada por el convenio urbanístico.

Pide, finalmente, como medida cautelar, la anotación preventiva de su demanda. La misma fue después estimada por el juzgado y confirmada en apelación.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda por decreto de 14 de julio de 2.017, se dio traslado de la misma a las demandadss para su contestación.





**TERCERO.-** Dentro de plazo, la codemandada MATRA, con adhesión de MAJESTIC, planteó declinatoria de jurisdicción a favor de la contencioso-administrativa.

Por auto de 30 de octubre de 2.017 se estimó por este juzgado la declinatoria, declarando la jurisdicción competente la jurisdicción contencioso administrativa.

Recurrido en apelación el auto por el Ayuntamiento, el mismo fue revocado por la Audiencia Provincial de Barcelona por auto de 18 de abril de 2.018, declarando competente la jurisdicción civil.

**CUARTO.-** Por escrito conjunto de 8 de junio de 2.018 las codemandadas contestaron la demanda.

En resumen, opone, en primer lugar, prejudicialidad contencioso administrativa al estar conociendo ésta de dos recursos pendientes contencioso administrativos en los que se va a resolver sobre la nulidad planteada de la cláusula de cesión gratuita del local. Entienden que este procedimiento debe suspenderse hasta dicha resolución en firme.

Subsidiariamente, entienden que no ha habido incumplimiento contractual por parte de MAJESTIC con fundamento en la excepción de no cumplimiento de cláusula nula, anulable o nula por ruptura del principio de equivalencia de las prestaciones contractuales y aplicación de la cláusula *rebuscada sic stantibus*. Entienden en cuanto a este punto que se cedería un 75,51% del beneficio industrial bruto de la operación, o bien una cesión del 21,61% de la superficie construida, o bien un 53,38% del incremento del aprovechamiento, resultando así



una operación antieconómica para la demandada.

Consideran, en definitiva, que el contrato de compraventa de local que se ha impugnado reúne todos los elementos esenciales de los contratos, que no hay causa falsa y que tampoco se ha celebrado en fraude del Ayuntamiento. Estiman que la compraventa se debió a una reordenación patrimonial de su patrimonio con efectos inocuos respecto de la efectividad del convenio suscrito antes con el Ayuntamiento puesto que las codemandadas pactaron en el contrato una condición resolutoria por la que si la jurisdicción contencioso administrativa resolvía la no nulidad del convenio la compradora debía devolver a MAJESTIC el local vendido.

Entienden, además, que el Ayuntamiento se negó maliciosamente a modificar la calificación urbanística de la finca en el proceso de revisión del planeamiento para forzar a MAJESTIC a hacerlo en sede del convenio, donde podía imponer a aquélla la cesión del local, a lo que no estaba obligada por ley al tratarse de suelo urbano consolidado. En definitiva, entienden que la firma por MAJESTIC del convenio no se hizo de forma libre sino bajo la presión municipal de dejar la finca sin recalificación y riesgo de una futura expropiación. Por dicho motivo, añaden, que revocaron mediante escritura posterior la otorgada el 29 de julio de 2.010 mediante la que cedían gratuitamente la finca en favor del Ayuntamiento conforme al convenio. Y posteriormente cursaron la revisión de oficio de la cláusula de cesión gratuita por nulidad o anulabilidad, deviniendo después ante el silencio del Ayuntamiento en recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa así como querrela contra éste.

**QUINTO.-** Por auto de 9 de julio de 2.018 se desestimó por el juzgado la cuestión de suspensión por prejudicialidad contencioso





administrativa formulada por las demandadas.

El auto, recurrido por éstas, fue confirmado en apelación por auto de la Audiencia Provincial de Barcelona.

**SEXO.-** El día 13 de febrero de 2.019 se celebró la correspondiente audición previa, con asistencia de todas las partes, las cuales se ratificaron en sus respectivos escritos de alegaciones.

Por la parte demandante se solicitó como medios de prueba la documental por reproducida y más documental consistente en auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 18 de abril de 2.018 sobre desestimación de la declaratoria de jurisdicción y sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo nº.8 de Barcelona de 4 de septiembre de 2.018 de desestimación del recurso contencioso administrativo interpuesto por la demandada.

Por la demandada se solicitaron como medios de prueba la documental por reproducida, testifical de D.Joan Massó Garolera y testificales periciales de los Sres.Miró Miró y Sr.Bernaldo de Quirós.

Se admitió toda la prueba menos la testifical del Sr.Massó, contra lo que la parte recurrió en reposición, siendo desestimado el recurso en el acto.

**SÉPTIMO.-** El día 24 de septiembre de 2.019 se ha celebrado el correspondiente acto de juicio, con asistencia de todas las partes.

Practicada la prueba admitida y emitidas las conclusiones por las partes, el acto ha quedado visto para sentencia.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- Objeto del pleito.**

**1.-** El Ayuntamiento demandante, en resumen, ejercita contra las mercantiles codemandadas la acción de nulidad absoluta de la escritura pública de compraventa otorgado por éstas el 29 de enero de 2.014, por negocio jurídico simulado o causa falsa y con apoyo en los arts.1.276 y 6.3 del Código Civil. Subsidiariamente ejercita la acción de rescisión contractual respecto del mismo contrato por fraude de acreedores. Solicita la condena de las codemandadas a la restitución íntegra y recíproca de prestaciones.

Respecto de MAJESTIC, además, solicita que se declare el incumplimiento por parte de ésta el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el 22 de noviembre de 2.005 y se la condene a entregar libre de cargas la finca propiedad de aquélla situada entre las calles Benet Moratò, Ingenieros y Maria Sans en Granollers.

Fundamentan ambas acciones, en resumen, en el incumplimiento por parte de MAJESTIC de su obligación de ceder el local objeto de demanda conforme a lo pactado en convenio urbanístico. Añaden que para garantizar la no cesión MAJESTIC vendió después a MATRA la finca en perjuicio del Ayuntamiento.

**2.-** Por su parte, la parte demandada se opone frente a las dos acciones ejercitadas. Entienden, en resumen, que no ha habido incumplimiento contractual por parte de MAJESTIC con fundamento en





la excepción de no cumplimiento de cláusula nula o anulable, por vicios en el consentimiento en la suscripción del convenio, así como por infringir la legalidad urbanística aplicable en ese momento y que no incluye ninguna obligación de cesión gratuita en suelo urbano consolidado. Y por ruptura del principio de equivalencia de las prestaciones contractuales y aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* por resultar la operación antieconómica.

### **SEGUNDO.- Valoración de la prueba. Hechos probados.**

De la prueba practicada, particularmente de la documentación aportada por ambas partes, y no siendo hechos controvertidos, se ha demostrado lo siguiente.

Las codemandadas MAJESTIC CAPITAL GROUP SL y MATRA 2013 SL, dedicadas al negocio inmobiliario, se constituyeron los días 28 de diciembre de 2.006 y 15 de enero de 2.014. Ambas fueron constituidas y son administradas como Administrador único por el Sr.Massó Garolera.

El 22 de noviembre de 2.005 MAJESTIC y el Ayuntamiento de Granollers suscribieron convenio urbanístico como colofón a las negociaciones mantenidas desde el año 2.002 entre el Sr.Massó y el Ayuntamiento con ocasión del interés que tenía éste en el cambio de uso urbanístico de la finca donde se ubicaba el cine Majestic conforme al planeamiento urbanístico vigente y con la finalidad de derribar el referido cine y construir viviendas.

Antes el Sr.Massó, siempre en representación de MAJESTIC, reiteró su petición en el marco del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística que había sido ya aprobado, y el Ayuntamiento accedió a la petición, con la condición de que la demandada cediera una parte de la finca



para fines comunitarios y de uso social.

Dicho compromiso se plasmó en el referido convenio, a cuya firma el Sr. Massó estuvo en todo momento asesorado por profesionales. El convenio, entre otros pactos, recogió que el Ayuntamiento se obligaba a aprobar un nuevo régimen de calificación urbanística por el que la finca pasaba a calificarse como de uso residencial privado (pacto 1º). En compensación, y en el plazo de 3 años desde la licencia de edificación, MAJESTIC se comprometía a ceder al Ayuntamiento de modo gratuito, libre de cargas, la titularidad de la planta baja de la futura edificación (pacto 2º). La obligación de cesión se condicionaba a la aprobación definitiva del Plan urbanístico en los términos del pacto 1º. De hecho, el pacto añadía que la configuración del local se consensuaría entre ambas partes a fin de que el Ayuntamiento pudiera destinarlo al uso que proyectaba (en concreto, un cine). Adicionalmente, la demandada se obligaba a incluir en una eventual transmisión de la finca el documento del convenio así como la obligación del adquirente de subrogarse en las obligaciones contraídas por MAJESTIC (pacto 5º).

El 25 de mayo de 2.006, conforme a lo pactado, el Ayuntamiento aprobaba el nuevo Plan Urbanístico y que recalificaba la finca conforme al convenio referido. El 12 de enero de 2.007 se publicaba en el DOGC.

Tras ello, la demandada comenzó las obras de construcción de una edificación para viviendas y que comprendió 32 viviendas, 2 locales, 64 plazas de parking y 32 trasteros. A tal efecto, el Ayuntamiento concedió la correspondiente licencia de obras, en la que se volvía expresar y recordar el compromiso contraído por MAJESTIC en cuanto a la cesión del local.

MAJESTIC UNION se disolvió y transfirió la finca a MAJESTIC CAPITAL,





uno de sus socios del grupo empresarial.

El 22 de julio de 2.010 MAJESTIC CAPITAL otorgó ante notario un acta de manifestaciones en la que afirmaba que se veía obligada a ejecutar la cesión del local que incluía el convenio para evitar la no concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de primera ocupación. El 29 de julio del mismo mes MAJESTIC otorga unilateralmente escritura de cesión gratuita del local a favor del Ayuntamiento. Y el 2 de agosto del mismo año el Ayuntamiento concede la referida licencia de primera ocupación. A continuación, por escritura de 4 de octubre del mismo año MAJESTIC otorga nueva escritura revocando la anterior cesión. Y el 25 de octubre de 2.019 MAJESTIC solicita por escrito al Ayuntamiento la revisión de oficio del Convenio, la cual es desestimada por silencio administrativo.

El 29 de octubre de 2.010 el Ayuntamiento requirió a MAJESTIC para el cumplimiento de la cesión a la que se había obligado. La mercantil ante ello interpuso recurso contencioso administrativo así como una querrela contra el Alcalde de Granollers, la cual finalmente fue archivada en firme.

Dicho recurso contencioso administrativo ha sido desestimado en primera instancia por el Juzgado contencioso administrativo nº.1 de Barcelona por sentencia de 30 de octubre de 2.019.

El 15 de enero de 2.014 se constituye la mercantil codemandada MATRA, con objeto social el negocio inmobiliario, y siendo designado como Administrador Único el Sr.Massó y como apoderada su esposa, la Sra.Travé.

El 29 del mismo mes y año MAJESTIC vende mediante escritura pública el local a la recién constituida MATRA, sin que en el contrato la



compradora adquiriera o se subrogara en la obligación de cesión del local.

**TERCERO.- Acción principal de nulidad del contrato de compraventa suscrito por las mercantiles codemandadas por negocio jurídico simulado.**

1.- El Ayuntamiento demandado, en primer lugar, y como acción principal, solicita la nulidad del contrato de compraventa entre las mercantiles codemenadas por entender que no se trata sino de un negocio jurídico simulado absolutamente, sin existencia de causa, al amparo del art.1.275 del Código Civil.

Establece dicho precepto que *"los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno"*. Antes, el art.1.261 del mismo texto establece, en consonancia, que no hay contrato sino cuando concurra el consentimiento de las partes, objeto cierto y, en fin, causa de la obligación que se establezca.

Por su parte, nuestros tribunales han señalado, en interpretación de dichos preceptos, que los contratos que carezcan de una causa real, y solo muestren una apariencia exterior formal, sin obedecer a una voluntad real de los contratantes, constituyen negocios jurídicos simulados absolutamente, y anudan a los mismos el efecto de la nulidad radical, tanto por falta de los elementos esencial del consentimiento de las partes como de la causa del contrato, con las consecuencias establecidas en el art.1.303 del Código Civil, es decir, la restitución recíproca de las prestaciones entregadas por las partes, como si no hubiera existido el contrato.

Ha realizado, en este sentido, la STS de 24.4.13 las siguientes





consideraciones. *"Plantean (los recursos) que la sentencia recurrida ha incurrido en la infracción legal de considerar el móvil de defraudar a la AEAT como causa ilícita determinante de la nulidad del contrato, cuando en todo caso constituiría un elemento de la acción rescisoria por fraude de acreedores, que no ha sido ejercitada y que además estaría caducada.*

*Los citados recursos se apoyan en este extremo en un presupuesto incorrecto. Como se ha expuesto al resolver los recursos extraordinarios por infracción procesal, las sentencias de instancia no declaran la nulidad de los negocios jurídicos cuestionados por concurrencia de una causa ilícita, que consistiría en el móvil de defraudar a la AEAT. Declaran la nulidad de tales negocios por simulación absoluta, al constituir una mera apariencia destinada a sustraer la finca que era propiedad de PROIMBAR de la traba por parte de la AEAT para hacer efectivo el crédito tributario que ostentaba contra dicha entidad. Siendo cierto que las sentencias hacen referencia a ese común propósito defraudatorio como "causa ilícita", con tal expresión están haciendo referencia a la causa de la simulación y no a la causa del negocio, pues tal negocio, como mera apariencia, carecía de causa en sentido negocial.*

*No se acepta que si concurre una actuación en fraude de acreedores sólo pueda ejercitarse la acción rescisoria de los arts.1.290 y ss. del Código Civil. Declara al respecto la STS de 16.10.06: «[...]la idea y la expresión de un fraude conviene también a los supuestos de simulación absoluta como expresión del propósito empírico de las partes que diseñan una operación aparente precisamente para evitar que el bien cuya transmisión se finge quede sometido a la ejecución entablada. Esto es, que la expresión o la constatación del fraude no conduce necesariamente al remedio de la acción revocatoria o pauliana, sino que, cuando además de producirse el intento*



*fraudatorio, se hayan dado otras circunstancias, como es en el caso la inexistencia de causa, la falta de precio, puede decirse que, además de fraude, no hay contrato».*

*El acreedor, en este caso la AEAT, en tanto ostenta un interés legítimo, puede ejercitar la acción de nulidad por simulación absoluta, que es imprescriptible, pues se trata de una nulidad "ipso iure" [por virtud del Derecho, por determinación de la ley], insubsanable y con efectos "erga omnes" [frente a todos] (SSTS de 23.10.92 y 21.1.03). El fraude de acreedores constituye en este caso un elemento determinante de la legitimación, pues el acreedor está legitimado para ejercitar la acción de nulidad justamente por el hecho de haber sido defraudado mediante la simulación de un negocio traslativo que impidió trabar los bienes del deudor para la satisfacción de su crédito. Refuerza además la justificación del régimen de nulidad contractual pues tal justificación se encontraría no solamente en el defecto interno derivado de la carencia de uno de los elementos esenciales del contrato ( art.1.261 CC) sino también en el elemento defraudatorio que impide que pueda otorgarse protección jurídica a tal apariencia.*

*De lo expuesto se desprende que la sentencia recurrida no incurre en infracción legal alguna al estimar la nulidad de los negocios jurídicos impugnados al ser constitutivos de una simulación absoluta en los que la "causa simulandi" es el propósito de los intervinientes de ocultar los bienes sobre los que la AEAT podía trabar embargo para hacer efectivo el crédito tributario que ostentaba..."*

En idéntico sentido, por ejemplo, la más reciente STS de 3.5.16, que añade la siguiente argumentación en cuanto a la legitimación activa para el ejercicio de la acción de nulidad:

*«Cuando el artículo 1302 establece rigurosas restricciones para el*





*ejercicio de la acción de nulidad, se está refiriendo única y exclusivamente a aquellas pretensiones que se encaminen a obtener la anulación o declaración de nulidad relativa de los contratos en que se aprecie la concurrencia de alguno de los vicios de consentimiento del artículo 1265; no siendo aplicables tales limitaciones a las demandas cuya finalidad sea conseguir la declaración de inexistencia o de nulidad radical de aquellos otros a los que se imputa la falta de alguno de los elementos esenciales (art. 1261) o la vulneración de una norma imperativa o prohibitiva. Diversas resoluciones de esta Sala han declarado que estas últimas pretensiones, que instan el reconocimiento de la nulidad absoluta o la inexistencia de un contrato no se hallan sujetas a las limitaciones que establece el artículo 1302, pudiendo ser deducidas no solo por quienes han intervenido en el otorgamiento del contrato a que se refieren, sino, además, por quienes hayan podido resultar perjudicados...).*"

**2.-** Pues bien, de los hechos que se han declarado sin controversia entre las partes como probados en el anterior fundamento, ninguna duda cabe de que el contrato de compraventa suscrito entre las codemandadas MATRA y MAJESTIC el 29 de enero de 2.014 respecto del local objeto de la demanda fue solo aparente en su causa y no obedeció a una voluntad real entre las partes de comprar y vender aquél con una finalidad real y propia del contrato de compraventa de inmuebles. Resulta claro, y así lo ha demostrado sin dificultad el Ayuntamiento demandante, que se trató de un contrato simulado absolutamente, sin causa real alguna y sin tampoco, por tanto, el consentimiento auténtico de las partes contratantes.

Ha quedado probado, como sostiene la corporación municipal demandante, que la vendedora MAJESTIC con la venta solo pretendía garantizar la imposibilidad de la cesión del local, a la que se había obligado antes, voluntariamente y sin presión alguna, como diremos,



mediante la suscripción del convenio urbanístico con el Ayuntamiento el 22 de noviembre de 2.005.

Convenio que precisamente promovió la mercantil codemandada con la finalidad particular de que se recalificara el uso urbanístico del local, en el marco del nuevo planeamiento urbanístico del Ayuntamiento que iba a aprobarse, para la construcción, dentro del objeto social de la empresa, de numerosas viviendas, las cuales finalmente acabó ejecutando y finalizando en su propio interés empresarial.

En efecto, la mercantil codemandada asumió voluntariamente en el marco de dicho convenio, a cambio de la recalificación urbanística pretendida como de uso residencial privado, en sus pactos 1º, 2º y 5º, en compensación, y en el plazo de 3 años desde la licencia de edificación, la cesión al Ayuntamiento de modo gratuito, libre de cargas, la titularidad de la planta baja de la futura edificación. La obligación de cesión se condicionaba a la aprobación definitiva del Plan urbanístico en los términos del pacto 1º. De hecho, el pacto añadía que la configuración del local se consensuaría entre ambas partes a fin de que el Ayuntamiento pudiera destinarlo al uso que proyectaba (en concreto, un cine). Adicionalmente, la demandada se obligaba a incluir en una eventual transmisión de la finca el documento del convenio así como la obligación del adquirente de subrogarse en las obligaciones contraídas por MAJESTIC.

Pues bien, la referida obligación contractual ha sido incumplida flagrantemente por MAJESTIC y sin justificación alguna, como veremos después, hasta la actualidad. Para garantizar este incumplimiento, y la no cesión del local comprometido en favor del Ayuntamiento, MAJESTIC decide constituir otra mercantil, MATRA, totalmente controlada por ésta, pero con una personalidad jurídica diferenciada bajo la que se aparenta una compraventa del local, que es solo formal y destinada





exclusivamente a este objetivo, transmitiendo, solo formalmente, el mismo a MATRA.

Que esta compraventa no obedece a la causa propia de este tipo de contratos traslaticios de la propiedad, es decir, que carecía de causa real, y se trataba de un mero negocio jurídico simulado predestinado al anterior objetivo se deduce claramente de los siguientes datos objetivos e incontrovertidos.

En primer lugar, las dos mercantiles son administradas por el Sr.Massó, a pareciendo éste como el Administrador Único de MATRA, y siendo su esposa, la Sra.Travé, apoderada de las dos empresas (según la información mercantil aportada por la demandante como docs.2 y 3). No se ha justificado, en absoluto, por parte de las codemandadas la necesidad de constitución de MATRA como mercantil independiente de MAJESTIC, o una actividad empresarial dentro del negocio inmobiliario concreta y desarrollada más allá de la compra por su parte del local que debía ser cedido por MAJESTIC al Ayuntamiento. En este sentido, queda plenamente probado que MATRA fue creada por el Sr.Massó con la única finalidad de crear una persona jurídica diferente a la que transmitir el local de modo que no pudiera ser reivindicado por el Ayuntamiento de quien estaba obligado a ello.

En segundo lugar, refuerza poderosamente la anterior conclusión el hecho de que MATRA fuera constituida, el 15 de enero, solo dos semanas antes de la fecha dela compraventa el 29 del mismo mes.

En tercer lugar, resulta clarificador en idéntico sentido el hecho de que, a diferencia de la anterior adquisición por parte de MAJESTIC CAPITAL de toda la finca, MATRA en cambio solo adquiere el local parte de esa finca.





En cuarto lugar, y en cuanto al precio de la compraventa, si bien en la escritura de compraventa se pacta formalmente que el mismo asciende a 1.647.300 euros, pagaderos en cuatro plazos, los días 29 de enero de 2.015, 2.016, 2.017 y 2.018, lo cierto es que no se ha justificado por las codemandadas su ejecución y entrega efectiva. Por el contrario, parece que el referido precio y sus términos se novaron después, el 20 de febrero de 2.014 mediante documento elevado a público de reconocimiento de deuda y concesión de un préstamo participativo a devolver en 12 años.

La parte demandada ha insistido que se trató de una compraventa real y no simulada. Y al efecto destaca como argumento preferente el hecho de que en el anterior documento de novación de la compraventa inicial las partes pactaron como condición resolutoria que en el caso de que en la vía contenciosa administrativa ya iniciada se declarara finalmente sobre la legalidad del convenio impugnado MATRA devolvería a la vendedora MAJESTIC el local objeto del contrato.

Pues bien, y tal como sostiene el auto dictado por la Audiencia Provincial el 20 de mayo de 2.019, en confirmación del auto dictado por este juzgado estimando la anotación preventiva de la demanda como medida cauterlar pedida por la demandante, "dicho documento resulta insuficiente para proteger al Ayuntamiento".

En efecto, de un lado, no era esa condición resolutoria a la que se había obligado MAJESTIC con el Ayuntamiento, y como compensación por la recalificación del uso del local, en el convenio urbanístico ya transcrito anteriormente en este punto. a lo que se comprometió, en unos términos muy claros en el referido documento, era a que si transmitía el local, la nueva adquirente se subrogaba automática y necesariamente en las obligaciones contraídas por MAJESTIC en el convenio y, en particular, en la cesión gratuita de aquél en favor del





Ayuntamiento. Esa era la única condición que hubiera protegido eficazmente a éste último, que hubiera garantizado la obligación de cesión del local y que hubiera desvirtuado la calificación de la compraventa como negocio jurídico simulado.

Pero es que, de otro lado, como expresa el auto referido de la Audiencia Provincial dictado en apelación, al no haber accedido la condición resolutoria pactada al Registro de la Propiedad, cualquier tercer de buena fe hubiera podido adquirir de manos de MATRA el local de un modo irrevivible y definitivo, con frustración del derecho del Ayuntamiento a su cesión gratuita.

**3.-** Concurren, en definitiva, todos y cada uno de los requisitos para calificar la compraventa impugnada como un contrato sin causa, absolutamente simulado, con apariencia solo formal y no real como compraventa, suscrito por las codemandadas con la única finalidad de imposibilitar definitivamente el cumplimiento de cesión a que se había obligado MAJESTIC. Igualmente es indiscutible la legitimación activa del Ayuntamiento para instar la nulidad por inexistencia de causa en su calidad de parte acreedora perjudicada por el contrato impugnado.

Por ello, estimo la acción principal de nulidad instada por la demandante, por inexistencia de causa contractual, y al amparo del art.1.275 del Código Civil, en relación con su art.1.300 y ss. Se declara, por tanto, la ineficacia inicial del contrato de compraventa, que nunca ha producido efectos por falta de uno de sus elementos esenciales, y como consecuencia, las partes contratantes deben restituirse las prestaciones como si no se hubiera celebrado el contrato simulado, y en particular MATRA debe restituir al Ayuntamiento el local a que se refiere la demanda en el mismo estado en que fue adquirida.



#### **CUATRO.- Incumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre MAJESTIC y el Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento demandante, reclama, además, que se declare que MAJESTIC ha incumplido el convenio urbanístico suscrito entre las partes, inicialmente como MAJESTIC UNION, y a que se ha hecho referencia en el anterior fundamento. Solicita, por ello, que se la condene, como obligación o reparación *in natura* a la cesión del local en su favor, en cumplimiento forzoso de lo pactado por las partes en este sentido.

De las conclusiones a que se ha llegado en el fundamento anterior y la declaración de hechos probados que se ha realizado, solo cabe estimar también la demanda en este punto.

Conforme al art.1.901 del Código Civil *"las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos"*.

Añade su art.1.255 que *"los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público"*.

Y el art.1.258 del mismo texto que *"los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley"*

Pues bien, no hay duda alguna de que MAJESTIC ha incumplido la obligación que asumió en el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Granollers el 22 de noviembre de 2.005. No ha





cumplido con la obligación que asumió, con carácter principal y esencial, en dicho convenio de ceder el local en favor el Ayuntamiento en el plazo de tres años desde la concesión de la licencia urbanística de edificación, concedida por éste, conforme a lo convenido, en el año 2.008, después de que se publicara oficialmente el nuevo POUM en enero de 2.007. Han transcurrido más de diez años sin que se haya ejecutado la prestación de cesión a la que se obligó en el convenio, sin justificación objetiva alguna.

La parte demandada ha intentado justificar su incumplimiento en base a dos argumentaciones que no pueden aceptarse. En primer lugar, porque la cesión a la que se obligó en el convenio era contraria a la legislación urbanística vigente en ese momento y, en segundo lugar, porque la cesión le fue finalmente antieconómica ante las circunstancias urbanísticas sobrevenidas, hasta el punto de invocar en favor de su incumplimiento la doctrina jurisprudencial de la equivalencia de prestaciones entre las partes contratantes.

No pueden aceptarse ninguna de las justificaciones que se han opuesto frente a su incumplimiento.

En cuanto a la supuesta ilegalidad de la cesión a la que se obligó, resulta que el convenio urbanístico en el que se insertó su obligación de cesión del local, como compensación de la recalificación del uso del local que ejecutó el Ayuntamiento conforme a lo pactado, como residencial privado, debe presumirse su legalidad y ejecutividad, sin que el convenio, y las obligaciones que se asumieron en su marco, hayan sido anulados por sentencia firme en la jurisdicción contencioso administrativa a instancias de la demandada y obligada a la cesión del local.

En este sentido, se comparte y acepta, a los efectos procesales de los





arts.10 de la Ley Orgánica del Poder judicial y 42 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los argumentos que expresa en la primera instancia la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº.1 de Barcelona de fecha 30 de octubre de 2.019 con ocasión del recurso que planteó la codemandada frente a la desestimación por silencio administrativo por el Ayuntamiento de la solicitud de revisión de oficio del convenio urbanístico.

Señala esta sentencia, no firme en este momento pero que se comparte, en resumen, que la revisión de oficio del convenio urbanístico instada por MAJESTIC ante la jurisdicción especializada, instando su nulidad, al amparo del art.102 de la ley de 1.992 reguladora de la misma, es una vía jurisdiccional excepcional, de interpretación restringida, no aplicable al caso sometido a su decisión. Reprocha a la parte demandante, con razón, no haber sometido a la misma jurisdicción contenciosa su nulidad o anulabilidad a través e los recursos ordinarios con los que contaba, sin que siquiera conste alegaciones o quejas algunas en su contra en el proceso administrativo de aprobación del planeamiento urbanístico.

Aclara la referida sentencia, y compartimos su criterio, que "en tales precedentes recursos contenciosos fue donde debió plantear la recurrente las nulidades de pleno derecho y anulabilidades que hubiere tenido por conveniente, y no intentar reabrir el debate a través de la vía extraordinaria del recurso de revisión de oficio del art.102 de la ley 30/92, que no cabe puesto que la citada norma exige no solo la nulidad de pleno derecho del acto administrativo sino también que no hayan sido recorridos en plazo, circunstancias que no concurren en el presente caso, por lo que, conforme a lo prevenido en el apartado 3º del citado artículo, se debe inadmitir a trámite las solicitudes formuladas por los interesados, cuando las mismas no se basen en algunas de las causas de nulidad del art.62 o carezcan





manifiestamente de fundamento...”.

De otra parte, añade la sentencia referida, con un criterio compartido, que no solo es que formalmente no se ha acompañado como presupuesto de la nulidad instada informe de la Comisión Jurídica Asesora y la tramitación que impone el art.8 de la ley 5/05 reguladora de dicho órgano administrativo, sino que, sobre todo, la parte recurrente consintió la firmeza del planeamiento urbanístico aprobado en septiembre de 2.006, sin objeción alguna. Y sin que concurren circunstancias sobrevenidas de nulidad a los efectos del art.47.1 de la ley procesal contencioso administrativa.

Desde la suscripción del convenio urbanístico por las partes en noviembre de 2.005, en ninguno de los trámites administrativos de información pública en el marco procedimental del POUM se ha opuesto queja alguna por la recurrente, ni después lo ha recurrido en vía administrativa o jurisdiccional contencioso administrativa.

Dicho lo anterior, no puede por esta nueva vía jurisdiccional civil, en trámite incluso de contestación a una demanda civil, declararse la nulidad o ineficacia del convenio suscrito entre la partes, firme como instrumento urbanístico al no haberse impugnado, como hemos dicho, y validarse el argumento defensivo de oposición como justificación del incumplimiento contractual en cuanto a la cesión del local.

En todo caso, no ha acreditado en este proceso, y mediante prueba, la demandada la supuesta ilegalidad del convenio o, en particular, de la obligación de cesión gratuita del local a la que se comprometió en el marco de aquél. Desde luego, como hemos dicho, no ha habido una impugnación directa o indirecta del convenio ante la jurisdicción que era competente para declarar su nulidad total o parcial. Se trata de un acto consentido y que despliega todos sus efectos contractuales.



Ninguna relevancia tiene, a pesar de la insistencia de la parte demandada en este punto, ni justifica su incumplimiento contractual, el que la cesión del local no fuera obligatoria conforme a la legislación urbanística aplicable en ese momento. Y es que no se trata de determinar si era o no obligatoria la cesión, o de si se podía haber incluido directamente en el planeamiento por parte del Ayuntamiento, sin necesidad de suscribir un convenio. Lo relevante es que MAJESTIC se obligó contractualmente a la referida cesión del local en favor del Ayuntamiento, precisamente como compensación a la ventaja patrimonial que le suponía la recalificación del uso urbanístico del suelo como residencial privado.

Y se obligó voluntariamente, y sin que conste ninguna afectación en el consentimiento que prestó en el marco del convenio. Se insiste en el escrito de contestación a la demanda en que MAJESTIC fue presionada en la suscripción del convenio, y en su obligación de cesión del local, con la amenaza de una futura expropiación de éste por parte del Ayuntamiento. El argumento resulta insostenible. En efecto, MAJESTIC asumió la obligación de cesión voluntariamente, consciente de su compromiso contractual. Era una empresa dedicada al negocio inmobiliario, y el convenio se firmó con la asistencia de letrados especializados. Pocos comentarios más merece el motivo de oposición excepcionado por la demandada en justificación de su incumplimiento.

Tampoco puede estimarse el argumento defensivo en cuanto a que la operación inmobiliaria, aceptada por la demandada, en el marco del convenio sobre la cesión gratuita del local, le haya sido finalmente antieconómica.

En este sentido, ninguna eficacia probatoria debe deducirse de las declaraciones periciales deducidas en el acto de juicio, y sus conclusiones técnicas, como única prueba practicada a instancia de la





parte demandada. En efecto, las declaraciones de los Sres.Miró y Cruzate, que intervinieron además en el proceso previo ante la jurisdicción contencioso administrativa, y su informe sobre la valoración económica de la finca adquirida por MATRA no pueden desvirtuar el hecho inequívoco de que se trató de una operación inmobiliaria querida e incluso promovida desde el principio por MAJESTIC, tal y como ha quedado privado. No es relevante en absoluto, para la resolución de este pleito, y el incumplimiento contractual que se le imputa, el que MAJESTIC no haya sacado provecho económico con la operación.

Pero es que, además, no es eso lo que consta en este proceso. En efecto, ya dio por probado la sentencia del Juzgado contencioso administrativo el hecho de que *"el canvi de qualificació urbanística que es va operar a l'esmentada finca arrea de la signatura d'aquell conveni urbanístic, representava un increment patrimonial per aquella societat atès suposava requalificar el sòl d'equipament recreatiu a residència en illa tancada, i per tant, permeten la construcció d'un edifici d'habitatges a pie centre urbà de Granollers al lloc o on durant més de 40 anys la societat havia gaudit de la explotació de un cinema, havent obtingut com a conseqüència d'aquell canvi de qualificació urbanística i de les obres dutes a terme en aquell solar un total de 31 habitatges, 2 locals, 64 places d'aparcament i 32 trasters tots ells amb règim de promoció i venda privada"*.

No ha justificado la parte demandada, desde luego, que con posterioridad al momento de la contratación hayan variado las circunstancias económicas sustancialmente de modo que se haya alterado la equivalencia de prestaciones entre las partes contratantes. Pero es que aun cuando hubiesen variado de modo sustancial, lo cierto es que, en todo caso, se trataba de una operación inmobiliaria de importancia, y que por supuesto, como tal, entrañaba y llevaba consigo



riesgos económicos importantes dentro de la evolución de las circunstancias en el sector inmobiliario. Riesgo que solo atañía y que solo afectaba a la mercantil demandada como tal empresa.

Por otro lado, la demanda acompaña como documento 20 un informe técnico, no impugnado, en el que se expresa que MAJESTIC pasó de ser propietaria de una finca valorada en 1.401.300 euros según el antiguo planeamiento urbanístico a serlo de una finca que tiene un valor de mercado de 3.384.288 euros.

En consecuencia, ha habido por parte de MAJESTIC un incumplimiento del convenio suscrito con el Ayuntamiento. Y este incumplimiento debe calificarse como grave y esencial puesto que afecta a la propia contraprestación que asumió la demandada en compensación con la recalificación del uso urbanístico del local. La expectativa del Ayuntamiento con la suscripción del convenio se ha visto frustrada totalmente al no conseguir la cesión del local, durante todos estos años, para su habilitación de nuevo como un cine en perjuicio de toda la ciudad de Granollers.

Calificado así el incumplimiento contractual, debe estimarse la petición del Ayuntamiento y condenarse a MAJESTIC a su cumplimiento forzoso, en su prestación *in natura*, tal y como se ha solicitado y se expresa en la parte dispositiva de esta sentencia.

#### **CINCO.- Costas.**

Conforme al art.394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el pago de las costas procesales devengadas en este proceso se impone a la parte demandada, vencida en juicio.







Vistas las anteriores consideraciones,

## FALLO

ESTIMO totalmente la demanda formulada por el AJUNTAMENT DE GRANOLLERS contra MAJESTIC CAPITAL GROUP SL. y MATRA 2013 SL y, en su consecuencia:

**1.-** Declaro la nulidad absoluta del contrato de compraventa del local ubicado en la planta baja de la edificación existente entre las calles Benet Morató, Ingenieros y Maria Sans en Granollers suscrito por las codemandadas y elevado a público el 29 de enero de 2.014 por inexistencia de causa.

Y condeno, por ello, a las codemandadas a restituirse recíprocamente las prestaciones entregadas como consecuencia de dicho contrato nulo y en particular a que MATRA reintegre al patrimonio de MAJESTIC el local objeto de aquél.

**2.-** Declaro que MAJESTIC CAPITAL ha incumplido el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento demandante el 22 de noviembre de 2.005 y, en particular, que ha incumplido su obligación de cesión gratuita del local en favor del Ayuntamiento.

Y condeno, por ello, a MAJESTIC a que, una vez se le reintegre el local, lo ceda al Ayuntamiento en los términos pactados en el referido convenio.

**3.-** Y, finalmente, condeno a las partes codemandadas al pago de las



costas devengadas en esta instancia.

Notifíquese esta resolución a todos los interesados haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación, conforme al art.458 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, interponiendo el mismo en el plazo de veinte días a partir de su notificación, mediante escrito presentado en este Juzgado, y para su posterior resolución por la Audiencia Provincial, indicándose que, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, deberá en su caso constituirse por el recurrente un depósito de **CINCUENTA (50) EUROS** a consignar en la oportuna entidad de crédito y en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, con la advertencia de que, en caso de no verificarse dicho depósito, acreditándolo, no se admitirá a trámite la interposición del citado recurso.

Así lo acuerdo, mando y firmo.





**Mensaje LexNET - Notificación**
**Fecha Generación: 03/12/2019 16:11**

Mensaje

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>IdLexNet</b>          | 201910309861174  |
| <b>Asunto</b>            | Notifica sentencia   Procedimiento ordinario   |
| <b>Remitente</b>         | JUTJAT DE PRIMERA INSTANCIA N. 4 de Granollers, Barcelona [0809642004]   |
| <b>Destinatarios</b>     | JDO. PRIMERA INSTANCIA<br>ENTRENA LLORET, OSCAR [707]  |
| <b>Fecha-hora envío</b>  | Colegio de Procuradores Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Barcelona<br>03/12/2019 09:48                                     |
| <b>Documentos</b>        | 0809642004_20191202_0115_14518449_00.pdf (Principal)<br>Hash del Documento: 6c64ffc5329687b8541a4a9f7705c1978346110e             |
| <b>Datos del mensaje</b> | <b>Procedimiento destino</b> PROCEDIMIENTO ORDINARIO[ORD] N° 0001006/2017<br><b>Detalle de acontecimiento</b> Notifica sentencia |

Historia del mensaje

| Fecha-hora       | Emisor de acción   | Acción       | Destinatario de acción   |
|------------------|--|--------------|--|
| 03/12/2019 16:11 | ENTRENA LLORET, OSCAR [707]-Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Barcelona | LO RECOGE    |  |
| 03/12/2019 09:48 | Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Barcelona (Granollers) (Granollers)   | LO REPARTE A | ENTRENA LLORET, OSCAR [707]-Il·lustre Col·legi dels Procuradors de Barcelona |

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.