



Ajuntament d'Andratx

MODIFICACIÓ DE LA UA/5ST DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE ANDRATX:

- **NOVA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ.**
- **CANVI DE SISTEMA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ.**

ÍNDEX

- 1. Memòria.**
- 2. Compliment de La Llei 12/2016 D'avaluació Ambiental De Les Illes Balears.**
- 3. Estudi econòmic i financer i memòria de sostenibilitat econòmica.**
- 4. Compliment de l'article 70. Text Refús de la Llei Reguladora de les Bases De Règim Local.**

ANNEX I. Documentació fotogràfica del carrer executat.

ANNEX II. Notes registrals de l'àmbit proposat.

ANNEX III. Sentència nº 453/2012.

ANNEX IV. Instància de sol·licitud del canvi de sistema.

ANNEX V. Plànol de serveis urbanístics de l'àmbit de la UA/5ST.



1. MEMÒRIA

EMPLAÇAMENT I ÀMBIT

La unitat d'actuació UA/5ST està ubicada a la zona del nucli urbà de Sant Elm, en el sector III de Sant Elm, entre el Carrer de na Pòpia i el Carrer de sa Punta Blanca.

L'àmbit és el delimitat pel planejament vigent per a la unitat d'actuació UA/5ST que, segons la fitxa té una superfície de: 23.307 m².

OBJETE DE LA DELIMITACIÓ

L'objecte de la modificació de l'àmbit de l'unitat d'actuació UA/5ST amb la reducció d'aquest, és per facilitar la gestió de l'àmbit, sense que sigui necessari esperar a la aprovació definitiva de la Revisió de les NS la qual ja contempla aquest canvi, basant-se en l'article 14 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a la ordenació urbanística sostenible (BOIB n. 91, de 23.06.12).

Aquesta unitat d'actuació va ser recuperada, per les Normes Subsidiàries d'Andratx, d'acord a acceptació de recurs "Acord del Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca en relació als recursos d'alçada (acumulats) deduïts pels Srs. Antonio Roca Bennassar i Maria-Adela Bujosa Vich; Vent de Ponent SL; Construcciones Alemany SL i Punta Blanca, SA., contra l'acord de la CIOTUPH de 26 d'abril de 2007, mitjançant el qual es procedeix a l'aprovació definitiva parcial de les normes subsidiàries de planejament del municipi d'Andratx", BOIB nº 136, de data 27 de setembre de 2008.

"El Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2008, adoptà l'acord següent: Estimar els recursos administratius d'alçada interposats contra l'acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en sessió de data 26 d'abril de 2007 (BOIB núm. 70, de 10-5-2007), mitjançant el qual es procedeix a l'aprovació definitiva parcial de les normes subsidiàries de planejament del municipi d'Andratx, en el punt concret de la classificació de determinats terrenys del nucli de Sant Elm, interposats respectivament pel Sr. Antonio Roca Bennassar i la Sra. Maria-Adela Bujosa Vich; pel Sr. Juan Maura Arbós en nom i representació de la mercantil Vent de Ponent S.L.; pel Sr. Miguel Alemany Gelabert en nom i representació de l'entitat mercantil Construcciones Alemany S.L., i per part de la Sra. Antonia Salvá Flexas i la Sra. María del Pilar Gordon José en nom i representació de l'entitat mercantil Punta Blanca, S.A.; i, en conseqüència, **queden incorporats en el document de normes subsidiàries definitivament aprovades els terrenys que conformen les unitats d'actuació amb la denominació UA/5ST i UA/6ST, del nucli de Sant Elm, amb la mateixa classificació, qualificació i règim de gestió de la que disposaven en el document aprovat provisionalment per l'Ajuntament d'Andratx en data 27 d'agost de 2004.** Tot això de conformitat amb l'informe dels serveis d'urbanisme del departament de Territori de data 25 d'agost de 2008, que com a motivació forma part integrant d'aquest acord."

Per tant, aquesta unitat d'actuació UA/5ST manté la seva vigència d'acord a la següent fitxa de gestió que preveu el seu desenvolupament:





Codi Validació: 4MDJ2EHFK9CPGWFJ5XNKDTFAJ | Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 37

UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO

1.-IDENTIFICACION:

.SECTOR: III-SAN TELMO.
.PLANOS: GESTION URBANISTICA 3.5.

2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

.VIALES:	0 M2.
.ZONAS VERDES:	0 M2.
.EQUIPAMIENTOS:	0 M2.

3.- SISTEMAS LOCALES DE CESION

.VIALES:	6.144 M2.
.ZONAS VERDES:	78 M2.
.EQUIPAMIENTOS:	0 M2.

4.- SUPERFICIES:

SUPERF.TOTAL	23.307 M2.
SUPERF.S. LUCRATIVA.	17.085 M2.
SUPERF.S.NO LUCRATIVA.	6.222 M2.

5.-SUELO LUCRATIVO POR ZONAS.

ZONA:	M2.	M2/M2
ZONA: P.I17.085	M2.	M2/M2.
ZONA:	M2.	M2/M2.
ZONA:	M2.	M2/M2.

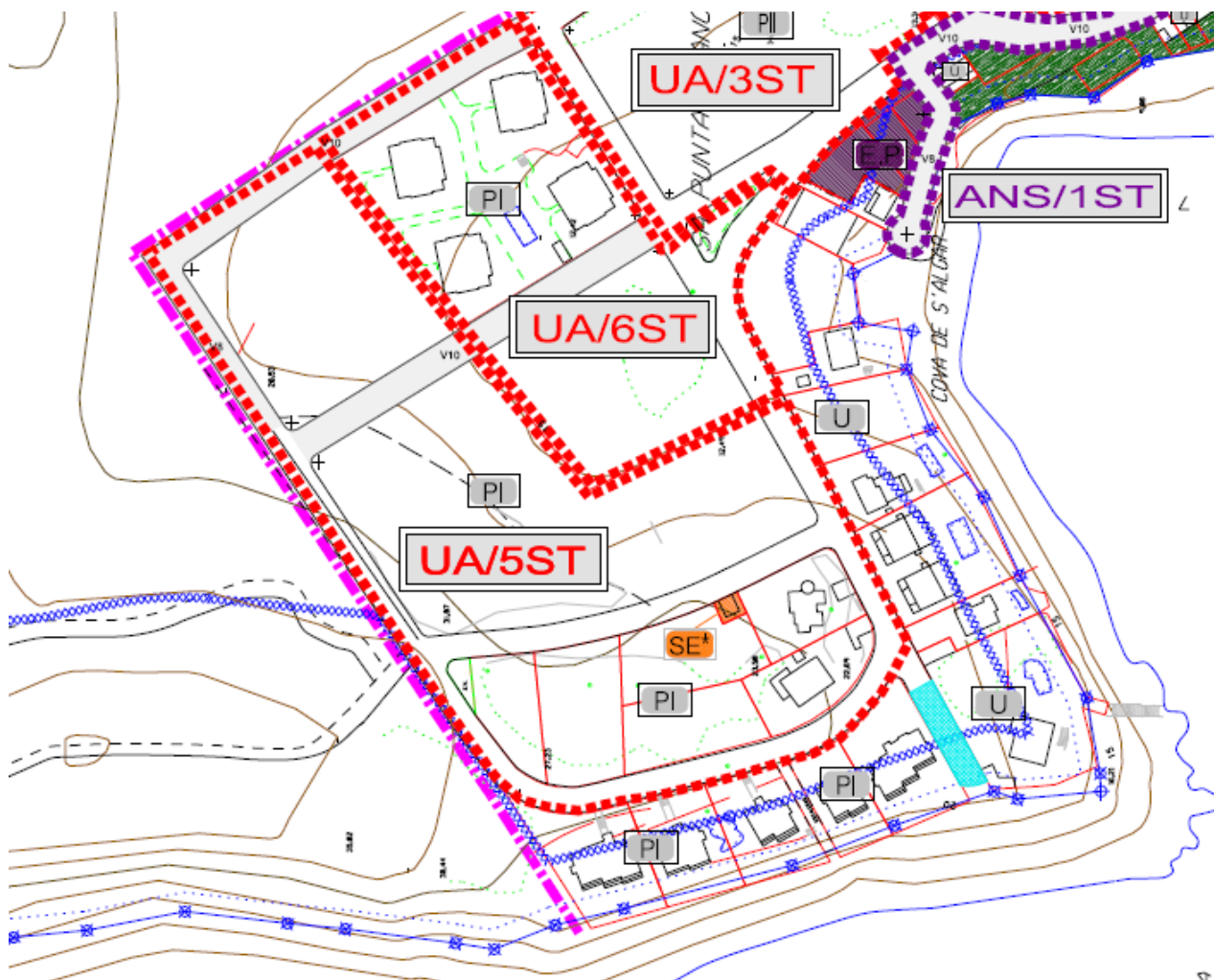
6.-GESTION .

SISTEMA ACTUACION: COOPERACION.

8.-OBSERVACIONES:



I d'acord en aquest àmbit:



JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Justificació del canvi de delimitació de la UA

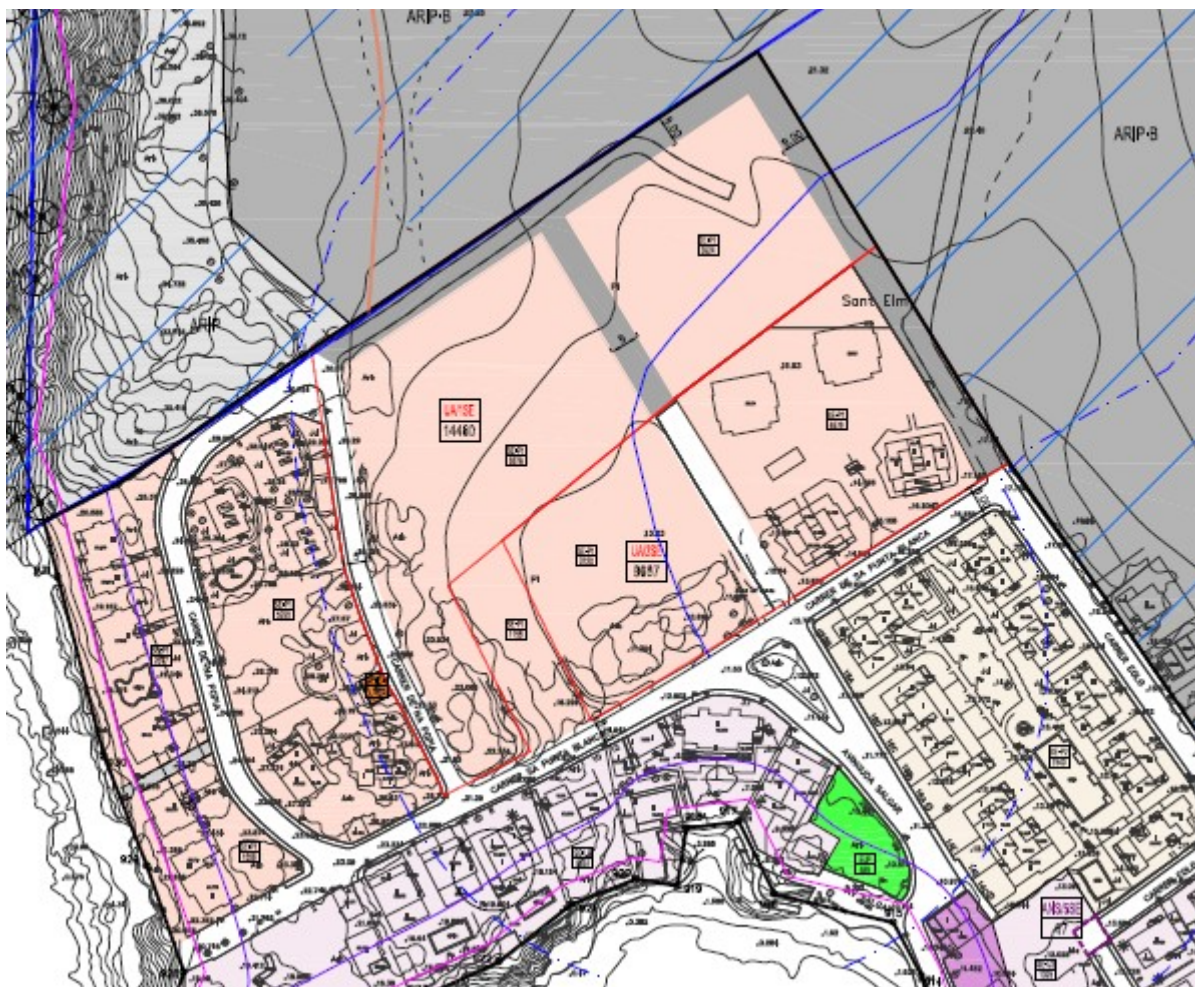
Aquesta delimitació d'unitat d'actuació es va iniciar amb la tramitació de les NS'2007, en moments anteriors en aquest any 2007, tramitant-se les NS, fet pel qual s'entén que varen tenir moments que no eren d'aplicació (no generaven suspensió de llicències i, principalment a la part més propera a la mar es va urbanitzar i edificar la illa que es troba entre els dos carrers paral·lels a la mar, anomenats de "Na Popia", illa 40203 del cadastre).

Les construccions edificades són principalment habitatges plurifamiliars aïllats de baixa densitat, si bé aquestes construccions habitades han suposat una dispersió important de la propietat, fet que dificulta enormement la gestió del sòl.



A més, principalment el carrer de “Na Popia” més proper a la mar, es tracta d’un carrer totalment urbanitzat i amb tots els serveis bàsics, que han executat els seus drets, d’acord a l’execució en aquell moment dels deures d’urbanització, fet pel qual aquestes edificacions es troben completament finalitzades, en funcionament i amb la seva urbanització executada, és a dir, sòl urbà finalista o consolidat en tots els sentits. És per aquesta raó, principalment, per la que aquestes propietats no tenen interès ni han de formar part de cap sistema de gestió per a un desenvolupament d’uns terrenys que ja no són els seus, i que són la resta dels terrenys no urbanitzats o amb urbanització pendent que, efectivament d’acord a la legislació vigent, necessiten d’un sistema de gestió o unitat d’actuació per al seu correcte desenvolupament.

Per tant, es proposa en aquest document la nova delimitació del àmbit de la UA/5ST que exclouï la illa cadastral 40203 de Sant Elm, donat que aquests terrenys ja són sòl urbà consolidat i edificat en la seva pràctica totalitat, tal com demostra també la revisió de Normes Subsidiàries que està duent a terme el municipi d’Andratx, que en recent document aprovat provisionalment el 2019, exclou aquest illa de l’àmbit de gestió (UA/1SE):



La proposta d’aquest document tracta igualment d’adaptar-se o, si es pot dir, avançar-se, a la revisió de normes, de manera que, en cas de retardar-se’n l’aprovació d’aquesta revisió, es pugui iniciar el desenvolupament de l’àmbit, però a la vegada, les passes iniciades siguin totalment vàlides i



aprofitables en cas d'aprovar-se definitivament la revisió de normes municipals que s'estan tramitant.

S'exclou també un àmbit edificat entre les dues unitats d'actuació UA/5ST i la UA/6ST, tal com fa la revisió de normes, donat que es troba edificat i urbanitzat, per tant, de necessària exclusió, pels mateixos motius exposats per la illeta 40203.

Per tant, els principals conceptes que justifiquen la modificació de l'àmbit es podrien enumerar d'acord al següent:

- Exclusió de l'àmbit de propietaris que ja han consolidat els seus drets i resolt les seves càrregues d'urbanització, de manera que no treuen cap benefici pel desenvolupament de la resta de la urbanització i, per tant, sense intenció ni necessitat legal de col·laborar. Illeta 40203.
- Deixar dins l'àmbit els terrenys en necessitat d'equilibrar les càrregues i beneficis d'una actuació de transformació urbanística en sòl urbà i, per tant, amb interès real i necessari d'executar la unitat.
- Resolució amb agilitat de la gestió de la unitat d'actuació, en tant es dona una propietat àmpliament majoritària. Només la parcel·la cadastral 482 -finca 10.133-, té una superfície registral de 9.875,55m² (Sa Punta Blanca SA) damunt els 10.800m² de l'àmbit, en els que s'ha d'afegir els vials i zones verdes ja existents.
- Finalització en terminis raonables de la transformació del sòl urbà.
- Actualització de la fitxa, no només adaptant l'àmbit nou proposat, si no amb superfícies actualitzades i comprovades en topogràfic elaborat amb tecnologia actual.
- Donar compliment i adaptació de la classificació del sòl urbà respecte a les NS'2007, documentació gràfica de l'Acord del Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca, BOIB nº 136, de data 27 de setembre de 2008.
- Sentència 453/2012 que obliga a Sa Punta Blanca SA a que *"a su costa efectúe cuantos trabajos sean necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la finca 10.133, [...] y en concreto al encintado de aceres, construcción o reparación del firme de las calzadas, ejecución o reparación de la instalación del suministro de agua potable, construcción o reparación y conexión en su caso de la solución de aguas residuales a la red general y reparación y sustitución de la instalación del alumbrado público"*. Se adjunta sentència en los Anexos de esta Modificación.

Justificació del canvi de sistema (cooperació a compensació)

Per altre banda, es manifesta la dificultat, des de l'any 2008, en que es va recuperar aquesta unitat d'actuació, per part de l'Ajuntament, de poder dur a terme el desenvolupament de la unitat, tant als efectes de reparcel·lació com als efectes d'urbanització, donat que no s'ha iniciat cap projecte o procés de desenvolupament urbanístic, d'acord al mandat del planejament vigent.

Fet pel qual, la propietat majoritària de l'àmbit (una vegada exclosa la illeta 40203) proposa modificar



la responsabilitat de gestió actual, a càrrec del consistori, i poder dur a terme la gestió privada del sòl, de manera que es substitueixi l'actual sistema de cooperació de la nova UA/5ST pel sistema de compensació, de manera que les possibilitats actuals de la majoria de la propietat privada afectada per l'àmbit de la unitat puguin dur a terme el seu desenvolupament el més aviat possible, com així comana el planejament municipal, transformació urbanística que amés agafarà agilitat des del moment que han quedat exclosos els propietaris de la illeta 40203, sense cap interès ni vinculació directa en la transformació d'uns terrenys que no són seus, per no obtenir cap benefici més dels que ja tenen consolidats.

Per tant, els principals conceptes que justifiquen la modificació del sistema d'actuació a modalitat de compensació es podrien enumerar d'acord al següent:

- Dificultat per dur-ho endavant per part del consistori, per motius de diversa índole (pressupostaris, gestió, acumulació d'àmbits en les distintes zones urbanes, etc.) el desenvolupament de la gestió i urbanització de l'àmbit, fins al fet que fins en aquest moment no l'ha poguda iniciar.
- Important proporció de propietat en mans d'un propietari, de manera que es podrà resoldre àgilment el desenvolupament del sector, tal com s'ha justificat en l'apartat anterior.
- Sol·licitud prèvia documentada dins l'Ajuntament d'Andratx de canvi de sistema de compensació que no ha estat contestada. S'aporta instància de la sol·licitud als annexes d'aquest document.
- Prioritat de la modalitat del sistema de compensació, imposada per l'article 75.2 de la LUIB (*Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*).

SERVEIS EXISTENTS

Els serveis bàsics existents a la illeta 40203, principalment al carrer "Na Popia" més proper a la mar, són complets i en funcionament, xerrant dels serveis necessaris per al sòl urbà, implantats anteriorment a les normes subsidiàries del municipi (data d'aprovació definitiva del sòl urbà: 2.007), amés de que compleixen els requisits actuals de l'article 22 de la LUIB (*Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*), d'acord al següent:

- a) Viària, pavimentada degudament amb, si s'escau, voreres encintades, i que tenguí un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.*
 - b) Abastament d'aigua.*
 - c) Subministrament d'energia elèctrica.*
 - d) Enllumenat públic.*
 - e) Sanejament d'aigües residuals.*
- 2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst en el planejament urbanístic que el classifica.*

Tota aqueixa zona ha estat edificada i urbanitzada d'acord en aquests requisits, amés de que el carrer



“Na Popia” és de “recent” implantació amb tots els serveis urbanístics soterrats en el seu traçat més proper a la mar i que suposa la façana de la illeta referenciada.

S'adjunta documentació fotogràfica del carrer i documentació topogràfica i planimètrica de tots serveis bàsics per demostrar la seva existència, en els Annexos d'aquest document.

PROPOSTA

Per tant, per a aconseguir l'execució del planejament, es proposa que la delimitació de la UA/5ST sigui ajustada a l'àmbit dels terrenys de la unitat original excloent la illeta 40203, tot en coincidència al que preveu l'Ajuntament d'Andratx també en la seva revisió de les normes en tràmit (darrera exposició pública de maig de 2.019) - i que sigui mitjançant el sistema de compensació, d'acord als arguments anteriorment exposats en aquest document.

A la nova fitxa de la unitat d'actuació que es proposa, encara que seguint la modalitat i esquema de les fitxes de les NS'2007, es fan coincidir superfícies, i proposta d'acord a la fitxa de la revisió de NS en tràmit, per tal de que, en cas d'aprovació, es puguin aprofitar les actuacions dutes a terme.

Per tant, la nova fitxa proposada de la UA5/ST es:

PROPOSTA DE LA FITXA DE LA UA/5ST.

UA / 5ST. UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

1.-IDENTIFICACIÓ:

.SECTOR: III- SAN TELM.

.PLÀNOLS: GESTIÓ URBANÍSTICA 3.5.

2.- SISTEMES GENERALS ADSCRITS:

.VIALS: 0 M2.

.ZONES VERDES: 0 M2.

.EQUIPAMENTS: 0 M2.

3.- SISTEMES LOCALS DE CESSIÓ

.VIALS: 3.582 M2.

.ZONES VERDES: 70 M2.

.EQUIPAMENTS: 0 M2.

4.- SUPERFÍCIES:

SUPERF. TOTAL 14.460 M2.

SUPERF. S. LUCRATIVA. 10.800 M2.

SUPERF. S. NO LUCRATIVA. 3.660 M2.

5.-SÒL LUCRATIU PER ZONES.

ZONA: M2.

M2/M2.

ZONA: PI 10.800 M2.

M2/M2.

ZONA: M2.

M2/M2.

ZONA: M2.

M2/M2.



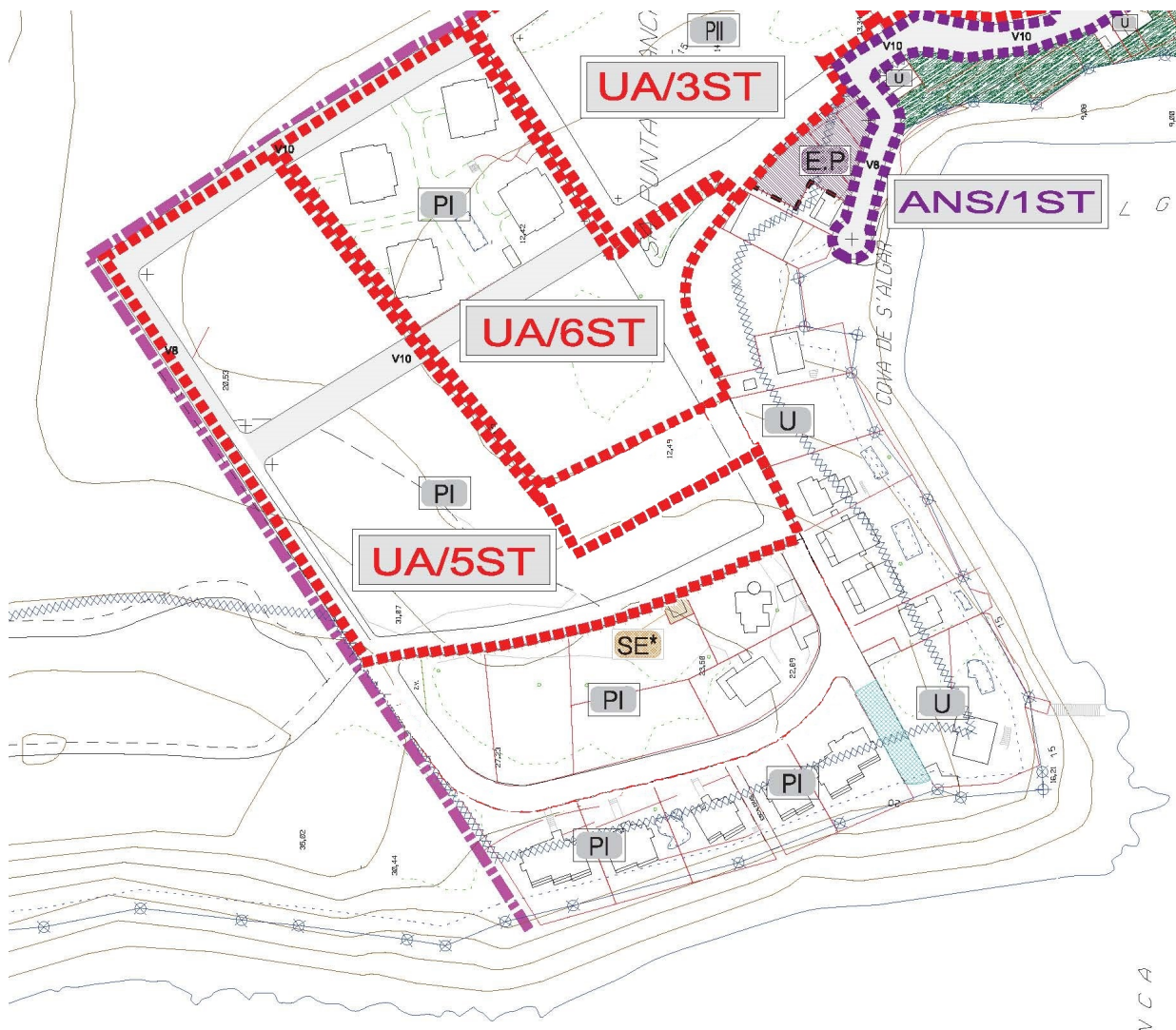
6.-GESTIÓ.
SISTEMA ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ.

8.-OBSERVACIONS: -.

.....



La nova delimitació de la UA5/ST seria la següent:



Aquesta modificació de la UA/5ST es refondrà a la documentació gràfica, plànols generals de gestió i ordenació, de les Normes Subsidiàries, al proper document refús que resolgui l'ajuntament.



2. COMPLIMENT DE LA LLEI 12/2016 D'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LES ILLES BALEARS.

L'article 9.4 suspès per Sentència del Tribunal Constitucional de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambientals de les Illes Balears, preveia que:

*«Es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient, i per tant **no** se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE:*

1. *Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.*
2. *Disminució de l'alçària màxima de les edificacions.*
3. *Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.*
4. *Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures, sempre que aquest canvi de qualificació o classificació no afecti terrenys classificats com a sòl rústic.*
5. *Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.*
6. *Canvis de la classificació de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització amb la finalitat de reconvertir-lo en sòl rústic.*
7. *Implementació o extensió de les mesures de protecció del medi ambient, del restauració o recuperació d'hàbitats o espècies afectades per incendis forestals o altres desastres naturals, en sòl rústic o respecte de béns integrants del patrimoni històric.*
8. *Establiment o modificació dels índexs d'ús turístic o residencial sempre que representin una disminució de la capacitat de població.*
9. *Canvis del sistema d'actuació de polígons o unitats d'actuació.*

Com veiem, la modificació proposada, de canvi de sistema i re-delimitació de l'àmbit, entra dins les previsions del punt IV, però aquest article es troba suspès per la Sentència esmentada, d'acord al que assenyala la «Circular del Consell de Medi Ambient, Agricultura i Pesca per unificar criteris d'interpretació d'aspectes de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambientals de les Illes Balears, en especial pel que fa a l'àmbit d'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica».

La mateixa circular, en el punt Segon, punt 4, permet que l'òrgan substantiu faci consulta a la CMAIB per si es donen o no els requisits de subjecció, prèvia justificació, amés d'haver-se previst en el nou article 9.5 de la Llei 12/2016, quan en el seu apartat, diu expressament:

“5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.”



Per tant, aquest apartat tracta de justificar, com ja s'ha exposat en aquest document de modificació de planejament, que s'entén també justificada la No Subjecció des dels següents arguments:

- La proposta no modifica ni augmenta l'edificabilitat o aprofitament dels terrenys.
- La proposta tracta de fer viable l'execució finalista que preveu el planejament, sense modificar l'ordenació del planejament urbanístic vigent.
- La proposta no afecta a cap aspecte ambiental, ja que es tracta únicament de modificar la gestió i àmbit de la unitat per fer-la viable actualment.
- No es modifica cap paràmetre ni ordenació urbanística que no sigui ajustar una delimitació i facilitar la gestió dels terrenys, suposant el desenvolupament de la mateixa ordenació prevista.

És per això, que es proposa que amb aquest document, s'entengui la possibilitat de no subjecció d'avaluació ambiental per aquesta modificació proposada, sempre previ a la tramitació urbanística, i d'acord al punt Segon, punt 4 de la «Circular del Consell de Medi Ambient, Agricultura i Pesca per unificar criteris d'interpretació d'aspectes de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambientals de les Illes Balears, en especial pel que fa a l'àmbit d'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica» publicada en el BOIB nº 105, 26 d'agost de 2017, i a l'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambientals de les Illes Balears, i, si escau, així es confirmi amb la CMAIB.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les normes subsidiàries d'Andratx no tenen una previsió econòmica pel que fa al desenvolupament de la unitat d'actuació UA/5ST. De fet les NS'2007 s'aprovaren, al sòl urbà i urbanitzable, sense estudi econòmic i financier.

En qualsevol cas, aprofitant la revisió de NS en tràmit, s'entén que l'estudi econòmic i memòria de sostenibilitat que aporta aquest document (revisió de normes), del maig de 2019, pot servir com a document tècnic actualitzat en aquest sentit, amés de que la proposta de sistema d'actuació per compensació de l'àmbit, eliminar responsabilitat i despeses econòmiques pel municipi d'Andratx.

4. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70.TER DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que: *“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según*



conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

En aquest cas, la present modificació suposa una alteració de la gestió urbanística vigent - i no de l'ordenació -, efectuada fora del marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, i que no suposa increment d'edificabilitat ni de densitat, i tampoc modifica els usos del sòl, en tant tracta única i exclusivament de resoldre competència estricta de gestió d'àmbit municipal.

Per aquest motiu s'entén que no és necessari que consti en el expedient, la relació de propietaris o de titulars d'altres drets reals que estableix l'article 70.ter esmentat, si bé, d'acord a l'article 203 del Reglament de la LOUS, Llei 2/2014, s'haurà «*d'atorgar un tràmit d'audiència mitjançant notificació personal a les persones o titulars de drets afectades incloses en la proposta de delimitació*».

Signat, el tècnic.

Jaume Reus Frontera



ANNEX I. Documentació fotogràfica del carrer executat.







ANNEX II. Notes registrals de l'àmbit proposat.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
PALMA DE MALLORCA N° DIEZ

Fecha: 19/12/2018
Hora: 08:30
1 de 2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA: Porción de tierra llamada Sa Punta Blanca, en el término de Andratx. Tiene una extensión superficial de NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO CON CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. Linda al frente en parte con la calle de situación (Sa Punta Blanca) y en parte parcelas 503, 505 y 392 del polígono dos; derecha en parte parcela 391 y en parte parcela 503 ambas del polígono dos; izquierda, calle y fondo, calle. Constituye la parcela 482 del polígono dos. Referencia catastral 07005A002004820000RH. Lo descrito es el resto de ésta finca después de practicadas diversas segregaciones. En esta finca se ha inscrito la base gráfica en fecha 19 de Diciembre de 2018 pendiente de coordinar con el Catastro.

N° de Finca: 10133, al folio 67 del tomo 5909 del archivo, libro 635 de Andratx. IDUFIR: 07032000079789

TITULARES REGISTRALES:

Propietario: SE PUNTA BLANCA SA
DNI/NIE/CIF: A07144280
Participación: Pleno dominio
Título: APORTACION de fecha 06-11-1984 ante el Notario de Palma Alfredo A. Lorenzo Otero, según la inscripción 3.

Participación: rectificación
Título: RECTIFICACION de fecha 11-10-2018 ante el Notario de Calvia Manuel Luis Beltrán García, según la inscripción 6.

CARGAS:

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afección a la revisión del Impuesto, por plazo de 5 años, de fecha 19-12-2018, según nota puesta al margen de la inscripción 6ª.

ASIENTOS PENDIENTES: SIN ASIENTOS PENDIENTES

Los datos consignados en la presente nota se refieren a la fecha indicada, antes de la apertura del Diario.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta nota simple informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
PALMA DE MALLORCA N° DIEZ

Fecha: 19/12/2018
Hora: 08:30
2 de 2

gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo escrito a la Dirección del Registro.





TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

Presidente Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos

SENTENCIA

Sentencia Nº: 453/2012

Fecha Sentencia: 10/07/2012

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Recurso Nº: 1272/2009

Fallo/Acuerdo: Sentencia Estimando

Votación y Fallo: 20/06/2012

Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 3ª

Secretaría de Sala: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Escrito por: LCS

Nota:

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. ART. 24 CE. Interpretación de los contratos. Criterio intencional. Art. 1281.2 C. Civil. Arts. 1284 y 1286 del C. Civil.





CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL Num.: 1272/2009
Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas
Votación y Fallo: 20/06/2012
Secretaría de Sala: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

SENTENCIA Nº: 453/2012

Excmos. Sres.:

D. Francisco Marín Castán
D. José Antonio Seijas Quintana
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Francisco Javier Orduña Moreno
D. Román García Varela

En la Villa de Madrid, a diez de Julio de dos mil doce.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación e infracción procesal interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 144/09 por la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 257/2007, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Palma de Mallorca, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia por la procuradora doña Luisa María Adrover Thomas en nombre y representación de San Telm Investments, Sociedad Limitada, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña África Martín-Rico en calidad de recurrente y la procuradora doña Amalia J. Delgado Cid en nombre y representación de Sa Punta Blanca, S.A., en calidad de recurrido.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La procuradora doña Luisa María Adrover Thomas, en nombre y representación de San Telm Investments, Sociedad Limitada, interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato, estimando la cuantía de la misma en la cifra total de 197.686,20 euros, contra Sa Punta Blanca, S.A., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que <<SE DECLARE:

1) La plena eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 2 de enero de 2002 por mi mandante, San Telm Investments, S.L., y la demandada, Sa Punta Blanca, S.A..

2) La ineficacia de la resolución contractual pretendida por la demandada en el requerimiento efectuado a mi principal en fecha 23 de marzo de 2006 a través del notario del Ilustre Colegio de Baleares D. José Andrés Herrero de Lara con número de su protocolo 1.747, y manifestada en fecha 26 de abril de 2006 por la demandada ante el indicado notario según acta de manifestaciones con número de su protocolo 2.195.

3) Que la demandada a su costa deberá efectuar cuantos trabajos sean necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la finca identificada como número 10.133, consistente en porción de terreno llamada Sa Punta Blanca en el término municipal de Andraitx incluida dentro del proyecto de compensación del Plan Parcial de los polígonos 1,2,3,4 y 7 del Sector III de San Telmo y en concreto los tendentes al encintado de las aceras, construcción o reparación del firme de las calzadas, ejecución o reparación de la instalación del suministro de agua potable, construcción o reparación y conexión en su caso de la solución de aguas residuales a la red general y reparación y sustitución de la instalación del alumbrado público.

4) Que una vez efectuados tales trabajos a satisfacción del Ayuntamiento de Andraitx se debe otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de San Telm Investments, S.L. o de la persona que el Sr. Morell designe, corriendo todos los gastos que el otorgamiento comporte de la exclusiva cuenta del comprador, a excepción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos, que será satisfecha por la parte



compradora, quien en dicho acto deberá abonar el importe del precio que aun queda por pagar a la vendedora.

Y en su virtud SE CONDENE a la demandada:

1º) A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

2º) A que cumpla en sus propios términos el contrato de compraventa de 2 de enero de 2002 suscrito por las partes contendientes. Es decir que, a su costa efectúe cuantos trabajos sean necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la finca identificada como número 10.133, consistente en porción de terreno llamada Sa Punta Blanca en el término municipal de Andraitx incluida dentro del proyecto de compensación del Plan Parcial de los polígonos 1, 2, 3, 4 y 7 del Sector III de San Telmo y en concreto los tendentes al encintado de las aceras, construcción o reparación del firme de las calzadas ejecución o reparación de la instalación del suministro de agua potable, construcción o reparación y conexión en su caso de la solución de aguas residuales a la red general y reparación y sustitución de la instalación del alumbrado público.

3º) Que una vez efectuados tales trabajos a satisfacción del Ayuntamiento de Andraitx otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de San Telm Investments, S.L. corriendo todos los gastos que el otorgamiento comporte de la exclusiva cuenta del comprador, a excepción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos, que será satisfecho por la parte compradora.

4º) Que reciba de mi principal el resto del precio en su día estipulado en el referido contrato de compraventa que resta por pagar, es decir, la suma de 1.532.580,86.- euros (equivalentes a 255.000.000.- ptas.).

5º) Al pago de las costas que genere el presente procedimiento>>.

2.- El procurador don José Antonio Cabot Llambias, en nombre y representación de Sa Punta Blanca S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la cual <<desestimando íntegramente la demanda, se declare no haber lugar a ella, absolviendo a Sa



Punta Blanca, S.A. de todos los pedimentos de adverso, con expresa imposición de costas a la parte demandante>>.

En el mismo escrito la representación de la parte demandada, el procurador don José Antonio Cabot Llambias, formula demanda reconventional contra la demandante y exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación terminó suplicando al juzgado dicte sentencia <<por la cual se declare ser conforme a derecho la resolución del contrato de compraventa de 2 de enero de 2002 formada por Sa Punta Blanca, S.A. en virtud de requerimiento notarial de fecha 23 de marzo de 2006 y acta de manifestaciones de 26 de abril de 2006 y en su consecuencia se condene a San Telm Investments, S.L. a estar y pasar por dicha declaración; todo ello, con expresa imposición de costas a la parte demandada en reconvencción>>.

La procuradora doña Luisa María Adrover Thomas en nombre y representación de San Telm Investments Sociedad Limitada, contesta a la demanda reconventional con los hechos y fundamentos de derecho alegados y suplica al juzgado que en su día se dicte sentencia <<por la que se desestimen íntegramente las pretensiones del demandante reconventional y se le condene al pago de las costas procesales>>.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, la Ilma. Sr^a. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Palma de Mallorca, dictó sentencia con fecha 22 de Julio de 2008, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:**

QUE ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D^a Luisa María Adrover Thomás, en nombre y representación de la entidad San Telm Investments S.L. debo declarar y declaro:

1) *La plena eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 2 de enero de 2002 por mi mandante, San Telm Investments, S.L., y la demandada, Sa Punta Blanca, S.A..*

2) *La ineficacia de la resolución contractual pretendida por la demandada en el requerimiento efectuado a mi principal en fecha 23 de marzo de 2006 a través del notario del Ilustre Colegio de Baleares D. José Andrés*



Herrero de Lara con número de su protocolo 1.747, y manifestada en fecha 26 de abril de 2006 por la demandada ante el indicado notario según acta de manifestaciones con número de su protocolo 2.195.

Y en su virtud se CONDENA a la demandada:

1º) A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

2º) A que cumpla en sus propios términos el contrato de compraventa de 2 de enero de 2002 suscrito por las partes contendientes. Es decir que, a su costa efectúe cuantos trabajos sean necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la finca identificada como número 10.133, consistente en porción de terreno llamada Sa Punta Blanca en el término municipal de Andraitx incluida dentro del proyecto de compensación del Plan Parcial de los polígonos 1, 2, 3, 4 y 7 del Sector III de San Telmo y en concreto los tendentes al encintado de las aceras, construcción o reparación del firme de las calzadas ejecución o reparación de la instalación del suministro de agua potable, construcción o reparación y conexión en su caso de la solución de aguas residuales a la red general y reparación y sustitución de la instalación del alumbrado público.

3º) Que una vez efectuados tales trabajos a satisfacción del Ayuntamiento de Andraitx se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de San Telm Investments, S.L. corriendo todos los gastos que el otorgamiento comporte de la exclusiva cuenta del comprador, a excepción del impuesto del valor de los terrenos urbanos, que será satisfecho por la parte compradora.

4º) Que reciba de mi principal el resto del precio en su día estipulado en el referido contrato de compraventa que resta por pagar, es decir, la suma de 1.532.580,86 Euros (equivalentes a 255.000.000.- ptas.).

No se hace especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales.

QUE DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. José Antonio Cabot Llambías, en nombre y representación de Sa Punta Blanca





S.A., DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO A LOS DEMANDADOS, de todos y cada uno de los pedimentos de la parte actora vista la renuncia de la misma al ejercicio de la acción, sin que haya expresa imposición de costas procesales.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada reconviniendo, la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, dictó sentencia con fecha 28 de abril de 2009, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS**

1º. - Se estima el recurso de apelación interpuesto por el procurador D. José Antonio Cabot Llambías en nombre y representación de Sa Punta Blanca S.A. contra la sentencia de fecha 22 de julio de 2008 dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 19 de esta ciudad en los autos de juicio ordinario de que deriva el presente rollo y, en consecuencia, se revoca la expresada resolución.

- Se desestima la demanda deducida por el procurador doña Mª Luisa Adrover Thomás en nombre y representación de San Telm Investments S.L. contra Sa Punta Blanca S.A., a quien se absuelve de las pretensiones articuladas en su contra en la demanda principal.

- Se estima la demanda reconvencional formulada por el procurador Sr. Cabot Llambías, en la antes indicada representación, contra San Telm Investments S.L., y se declara conforme a derecho la resolución del contrato de compraventa de 2 de enero de 2002 formulada por Sa Punta Blanca S.A., en virtud de requerimiento notarial de 23 de marzo de 2006 y acta de manifestaciones de 26 de abril de 2006, condenando a la entidad demandada a pasar por dicha declaración.

- Se imponen a San Telm Investments las costas de la primera instancia.

- No se hace expresa imposición de las costas de esta alzada.

TERCERO.- 1.- Por SAN TELM INVESTMENTS S.L., se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal fundado en:

Motivo único.- Infracción del art. 24 de la Constitución.



Igualmente interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos:

1. Infracción de los arts. 1281, apartado 2º, 1282, 1285 y 1288 del C. Civil.

2. Infracción del art. 1124 del C. Civil.

3. Inaplicación del art. 1107 del Código Civil, en cuanto a la indemnización de los daños derivados del incumplimiento señalado en la sentencia.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 15 de junio de 2010 se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos de casación e infracción procesal y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Amalia J. Delgado Cid, en nombre y representación de Sa Punta Blanca S.A., presentó escrito de impugnación a ambos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veinte de Junio del 2012, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la sentencia de la Audiencia Provincial, que se recurre, en su FDD primero, se consideran acreditados los siguientes hechos:

En fecha 2 de enero de 2002 Sa Punta Blanca S.A. y San Telm Investments S.L. suscribieron contrato de compraventa de cuatro porciones de terreno de 950,00; 4.850,00;



2.096,40 y 1.499,60 m2 respectivamente, de la finca nº 10.133 propiedad de Sa Punta Blanca, por el precio de 1.622.732,69 euros.

En el expositivo VII del expresado documento se hizo constar que:

"Para que el objeto promocional de San Telm Investments S.L. pueda llevarse a efecto previa la obtención de la oportuna licencia municipal a que antes se ha hecho mención, deberá SA Punta Blanca S.A. a su costa realizar los trabajos de encintado de aceras, construcción o reparación del firme de las calzadas, ejecución o reparación de la instalación del suministro de agua potable, construcción o reparación y conexión en su caso de la solución de aguas residuales a la red general y reparación y sustitución de la instalación del alumbrado público. Todos estos trabajos deberán ejecutarse por Sa Punta Blanca S.A. ya que la ejecución de los mismos es condición "sine qua non" para que el Ayuntamiento de Andraitx, expirado el plazo de la moratoria, conceda a San Telm Investments S.L. la licencia de obras solicitada.

A tal efecto, Sa Punta Blanca S.A. entregará al Ayuntamiento, al primer requerimiento de dicho organismo, un aval bancario en garantía del pago de los trabajos de urbanización contenidos en el proyecto de urbanización aprobado y/o su adaptación a las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de aprobarse éstas, a ejecutar por Sa Punta Blanca S.A..

Dichos trabajos deberá iniciarlos la entidad vendedora a los 10 días de haberse obtenido la Licencia de Obras".

El pago del precio se pactó de la siguiente forma:

- 90.151,82 euros a satisfacer a la firma del documento.*
- La cantidad restante de 1.532.580,86 euros serán satisfechos por San Telm Investments S.L. cuando :*

"(i) haya obtenido licencia de obras del Ayuntamiento de Andraitx, para ejecutar el proyecto a que hace referencia el pacto VI anterior,

(ii) hayan sido terminados a satisfacción del Ayuntamiento de Andraitx los trabajos de urbanización mencionados en el párrafo VII, y Sa Punta Blanca S.A. haya pagado a dicho Ayuntamiento la cantidad de 8.997.600.- pesetas en sustitución de la cesión del 10% del suelo al Ayuntamiento, según lo acordado en el Pleno Municipal celebrado el 29 de Marzo de 2001,



debiéndose ajustar el proyecto presentado por San Telm Investments S.L. a las determinaciones urbanísticas especificadas en la certificación que se adjunta al presente contrato en su anexo 1. Si el proyecto presentado por la entidad compradora no se ajustara a las determinaciones urbanísticas mencionadas, con lo que la obtención de la licencia de obras sería imposible, San Telm Investments S.L. deberá modificar a su costa hasta obtener un proyecto que se ajuste a los parámetros urbanísticos en vigor y, en consecuencia, susceptible a su aprobación".

Por último, en la cláusula F se convino que:

"Simultáneamente con el otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia de obra que permita a San Telm Investments S.L. iniciar los trabajos, se deberá hacer efectivo el segundo pago de 1.532.580,87 euros y se otorgará la correspondiente Escritura Pública de compraventa a favor de San Telm Investments S.L., o de la persona física o jurídica que el Sr. Morell designe, corriendo todos los gastos que el otorgamiento comporte de la exclusiva cuenta del comprador, a excepción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos, que será satisfecho por la entidad vendedora."

Es un hecho concordado por las partes que Punta Blanca S.A. no ha efectuado en su integridad las obras a que se refiere el antecedente VII del contrato de compraventa a que antes se ha hecho referencia, y que San Telm Investments S.L. no ha abonado el precio aplazado de dicha compraventa.

Sa Punta Blanca S.A. en fecha 26 de abril de 2006 dio por resuelto el contrato.

San Telm Investments S.L. interpuso la demanda de juicio ordinario origen de los autos de que deriva el presente rollo contra Sa Punta Blanca S.A. interesando se dicte sentencia por la que se declare la plena eficacia del contrato de compraventa de 2 de enero de 2002, la ineficacia de la resolución contractual pretendida por la demandada y la condena de la demandada a realizar las obras reseñadas en antecedente VII del contrato, y una vez efectuados tales trabajos a satisfacción del Ayuntamiento, se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa y se haga entrega del resto del precio en su día estipulado.

Sa Punta Blanca S.A. en su demanda reconvencional interesa se declare ser conforme a derecho la resolución del contrato de compraventa de 2 de enero de 2002 formulada por Sa Punta Blanca S.A. en fecha 26 de abril de 2006.



En fecha 22 de julio de 2008 recayó sentencia por la que se estimaba la demanda principal y se desestimaba la reconvencional.

La expresada resolución constituye el objeto del presente recurso de apelación, al haber sido impugnada por Sa Punta Blanca S.A..

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL

SEGUNDO.- *Motivo único. Infracción del art. 24 de la Constitución.*

Se desestima el motivo.

Se basa la recurrente en que en la sentencia no se efectúa una valoración conjunta de la prueba practicada, sino que la resolución se funda en la testifical de D. Fausto Morell, a la hora de interpretar el contrato.

Por la Sala se entiende que se expone por el recurrente un argumento ciertamente novedoso, pues generalmente lo que se imputa a las resoluciones es una oscura valoración conjunta de la prueba practicada, de manera que los recurrentes, normalmente exigen concisión en el análisis de las pruebas que sustentan los argumentos judiciales.

En el caso de autos a la hora de interpretar lo que las partes quisieron con el contrato, los razonamientos de la sentencia recurrida se apoyan en la testifical de D. Fausto, a la sazón el abogado que redactó el contrato por cuenta de la hoy recurrente de la que fue su socio fundador, y sobre el que ninguna tacha pesa ni ninguna sospecha se expresa en el recurso, mas allá de la disconformidad con sus declaraciones.

Por todo ello, en la sentencia recurrida se respeta el tenor del art. 218 de la LEC y del art. 24 de la Constitución, en cuanto se tutelan los derechos del justiciable, se analizan los argumentos fácticos y jurídicos, se motivan adecuadamente las conclusiones y se extraen pronunciamientos acordes con la lógica.

El Tribunal Constitucional ha manifestado en numerosas ocasiones que la exigencia constitucional de motivación no impone «una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes,



sino que la respuesta judicial esté fundada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate» (STC número 101/92, de 25 de junio), de manera que «solo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal quebrantaría el artículo 24 de la Constitución » (STC número 186/92, de 16 de noviembre)». (STS, Civil del 11 de Noviembre del 2011. Recurso: 905/2009).

En definitiva, el núcleo del litigio no es la valoración de la prueba, sino la interpretación del contrato.

RECURSO DE CASACIÓN

TERCERO.- *Motivo primero. Infracción de los arts. 1281, apartado 2º, 1282, 1285 y 1288 del C. Civil.*

Se estima el motivo.

Alega el recurrente que en la sentencia no se efectúa una interpretación sistemática del contrato y que solo atiende a la interpretación literal.

Analizada la sentencia, la misma reconoce al igual que en la sentencia del Juzgado que dentro del contrato se aprecian claras contradicciones, y que no es posible acudir exclusivamente al criterio de la literalidad (art. 1281.1 CC) siendo necesario analizar la intención de las partes (art. 1281.2 CC), y en base a ello y atendiendo a los actos coetáneos al contrato (art. 1282 CC), la resolución atiende de forma singular a la declaración de D. Fausto Morell como abogado redactor del contrato, socio fundador de SAN TELM, que lo fue, de la hoy recurrente y persona que en su nombre lo firmó.

Como argumento de refuerzo en la sentencia se cita el art. 1288, en cuanto que la buena fe contractual impide que las cláusulas oscuras puedan favorecer a la parte que las hubiera ocasionado, en este caso San Telm es la parte, que a través de su letrado redactó el contrato, extremo no discutido.

Tal como expresa la *sentencia de esta Sala de 30 de septiembre de 2009, reiterando las anteriores de 24 de febrero de 1998 y 25 de enero de 2007*, "la interpretación prevalente es la literal que proclama el párrafo primero



del artículo 1281 y se aplica cuando la cláusula o cláusulas contractuales son claras y no dejan duda sobre la intención de los contratantes", pero también lo es que ha de acudir a la interpretación intencional cuando, como sostiene la *sentencia de 30 de diciembre de 1985*, "los términos de aquél no son tan claros que impidan dudar de la intención de los contratantes que es la que deberá prevalecer"; y añade la de 21 de febrero de 1986: "labor exegética que ha de llevarse a cabo tras un examen del contrato en su clausulado, como un conjunto orgánico, sin detenerse exclusivamente en la literalidad, tratando de llegar al convencimiento de lo que fue realmente querido por las partes".

Examinado el contrato, durante su lectura todo apunta a que la vendedora tenía que haber ultimado las obras de urbanización antes del pago del resto del precio, pero en la cláusula F del contrato se establece que "simultáneamente" con el otorgamiento de la licencia de obra por el Ayuntamiento a SAN TELM esta haría efectivo el segundo pago. Tamaña contradicción es hermenéuticamente analizada en la sentencia recurrida entendiendo que la intención de las partes era que el pago había de ser simultáneo y al no efectuarse, procedía la resolución del contrato.

Sin embargo, esta Sala admitiendo el criterio ya expuesto en la sentencia del Juzgado entiende que la intención real de las partes es contraria al uso de la palabra "simultáneamente" que aparece al final del contrato, y ello atendiendo al objeto del contrato y a la vista de:

1. Se estableció que si SAN TELM realizara los trabajos de urbanización, podría descontarlos del precio, por lo que el pago de éste debía ser posterior a aquellas.

2. Con posterioridad a la resolución contractual instada por SA PUNTA BLANCA, esta solicitó del Ayuntamiento aclaraciones sobre las obras a realizar por ella, lo que denota su importancia y prioridad.

En resumen procede modificar la interpretación contractual efectuada en la sentencia recurrida, al ser esta ilógica y al estar en contradicción con el objeto del contrato (art. 1286 del C. Civil) y con la mayor parte de las cláusulas contractuales (STS 8-9-2011), debiendo entenderse que dada la confusión existente debe seguirse el sentido mas adecuado para que el contrato produzca efecto (art. 1284 del C. Civil).



CUARTO.- *Motivo segundo. Infracción del art. 1124 del C. Civil.*

Se estima el motivo.

Este motivo está encadenado al anterior y subordinado al mismo, pues declarado que SA PUNTA no efectuó las obras de urbanización a las que estaba comprometida no procede declarar la resolución del contrato por incumplimiento, dado que mientras aquellas no estuviesen efectuadas, no le correspondía a SAN TELM el pago (arts. 1101 y 1124 del C. Civil).

QUINTO.- *Motivo tercero. Inaplicación del art. 1107 del Código Civil, en cuanto a la indemnización de los daños derivados del incumplimiento señalado en la sentencia.*

No cabe entrar en el mismo, pues se articuló para el caso de que los anteriores no fueran estimados.

Por tanto, asumiendo la instancia procede estimar íntegramente la demanda y desestimar la reconvención, con todos los pronunciamientos efectuados en la sentencia del Juzgado.

SEXTO.- Procede imponer al recurrente las costas derivadas del recurso extraordinario por infracción procesal (arts. 394 y 398 LEC). No procede expresa imposición en las costas del recurso de casación.

Se mantiene la no imposición de costas en la primera instancia.

Desestimados que han sido los pedimentos de quien fue recurrente en apelación, procede imponer a SA PUNTA BLANCA S.A. las costas de la segunda instancia.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS



1. Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y estimar íntegramente el recurso de casación interpuestos por SAN TELM INVESTMENTS S.L., representada por la procuradora doña África Martín Rico contra sentencia de 28 de abril de 2009 de la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.

2. Casar la sentencia recurrida.

3. Se estima íntegramente la demanda y se desestima la reconvencción, y, en consecuencia declaramos:

A) La plena eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 2 de enero de 2002 San Telm Investments, S.L., y la demandada, Sa Punta Blanca, S.A..

B) La ineficacia de la resolución contractual pretendida por la demandada en el requerimiento efectuado en fecha 23 de marzo de 2006 a través del notario del Ilustre Colegio de Baleares D. José Andrés Herrero de Lara con número de su protocolo 1.747, y manifestada en fecha 26 de abril de 2006 por la demandada ante el indicado notario según acta de manifestaciones con número de su protocolo 2.195.

Y en su virtud se CONDENA a la demandada:

1º) A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

2º) A que cumpla en sus propios términos el contrato de compraventa de 2 de enero de 2002 suscrito por las partes contendientes. Es decir que, a su costa efectúe cuantos trabajos sean necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización de la finca identificada como número 10.133, consistente en porción de terreno llamada Sa Punta Blanca en el término municipal de Andraitx incluida dentro del proyecto de compensación del Plan Parcial de los polígonos 1, 2, 3, 4 y 7 del Sector III de San Telmo y en concreto los tendentes al encintado de las aceras, construcción o reparación del firme de las calzadas ejecución o reparación de la instalación del suministro de agua potable, construcción o reparación y conexión en su caso de la solución de aguas residuales a la red general y reparación y sustitución de la instalación del alumbrado público.



3º) Que una vez efectuados tales trabajos a satisfacción del Ayuntamiento de Andraitx se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de San Telm Investments, S.L. corriendo todos los gastos que el otorgamiento comporte de la exclusiva cuenta del comprador, a excepción del impuesto del valor de los terrenos urbanos, que será satisfecho por la parte compradora.

4º) Que reciba de SAN TELM el resto del precio en su día estipulado en el referido contrato de compraventa que resta por pagar, es decir, la suma de 1.532.580,86 Euros (equivalentes a 255.000.000.- ptas.).

Se desestima íntegramente la reconvención formulada por SA PUNTA BLANCA S.A., sin imposición de costas en la primera instancia.

4. Procede imponer al recurrente las costas derivadas del recurso extraordinario por infracción procesal. No procede expresa imposición en las costas del recurso de casación.

Se mantiene la no imposición de costas en la primera instancia.

Procede imponer a SA PUNTA BLANCA S.A. las costas de la segunda instancia.

Librese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marín Castán, José Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Román García Varela. Firmado y rubricado.**

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**, ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.



ANNEX IV. Instància de sol·licitud del canvi de sistema.

D. ANTONI CASTELL SALVÀ CON DNI 34.064.604-v, EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE "SA PUNTA BLANCA SA" CON CIF A07144280 Y CON DOMICILIO EN SARRACO C/FRANCA, 69, SEGÚN PODERES DE FECHA 27 DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO POR ESCRITURA ANTE EL NOTARIO DE PALMA D. VICTOR ALONSO CUEVILLAS FORTUNY, NUMERO DE PROTOCOLO 739

EXPONE

Que presentan NOTA REGISTRAL acreditativa de ser propietarios de la parcela 482 del polígono 2 del Catastro de Rústica del T.M. de Andratx, que se encuentra en la Unidad de Actuación denominada UA/5ST, según la delimitación de la normativa vigente en el municipio de Andratx (NNSS'2007),

SOLICITAMOS

Que una vez realizadas las comprobaciones oportunas, se realice la tramitación para el cambio de sistema de actuación pasando a ser por "Compensación" a fin de poder agilizar la tramitación de los proyectos y la posterior realización de las obras.



En Andratx, a 27 de diciembre de 2018



ANNEX V. Plànol de serveis urbanístics de l'àmbit de la UA/5ST.



ALEXANDRE PUOL ENRICH (1 de 1)
Atribució:
Data: 01/04/2020
SHA-1: e0b24302b9f0f6e83cb00fa345ac0

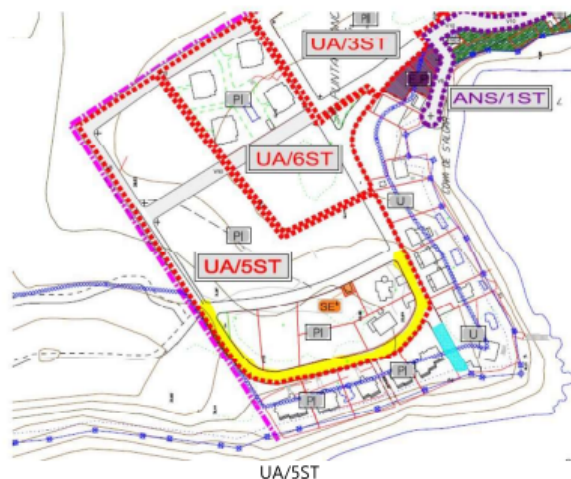
Assumpte : SERVEIS URBANS EXISTENTS EN UA/5T

Expediente: 578/2019 CANVI - Canvi Sistema Actuació - Canvi de sistema d'actuació UA/5ST

En virtut de la sol·licitud emesa per l'àrea d'urbanisme a Vies i Obres per informar sobre existència de serveis urbanístics, emeto el següent informe sobre l'existència i suficiència dels serveis urbanístics al tram que es pretén excloure de la UA/5ST.

INFORMA :

1. El tram de carrer de la UA/5ST objecte del present informe és el marcat en groc en el plànol adjunt.



- 2.- Els serveis bàsics existents i en funcionament del tram de carrer de la UA/5ST, al carrer "Na Popia" són:

- 2.1) Viària, pavimentada voreres encintades, i amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
- 2.2) Abastament d'aigua potable.
- 2.3) Subministrament d'energia elèctrica.
- 2.4) Sanejament d'aigües residuals.

- 3.- Serveis bàsics inexistents en el tram de carrer de la UA/5ST:

- 3.1) Enllumenat públic.

En quant a aquest servei comentar que existeixen restes d'una antiga instal·lació d'enllumenat però que actualment no està en servei. La brigada municipal d'enllumenat públic ens informa que per poder donar servei s'haurà de renovar totalment la instal·lació de l'enllumenat en aquest tram de carrer; cablejant de nou, instal·lant columnes i lluminàries noves i condicionant les arquetes existents.

Ajuntament d'Andratx. Avg. de la Cúria, 1. (07150) Andratx. Illes Balears.



Codi Validació: 9N4M4CQWDPAYJQJY9EEATQ3 | Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 1



Codi Validació: 4MDJ2EHFK9CPGWJ5XNKDTFAJ | Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 37