

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1
VALENCIA**

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 142 - 2ª
TELÉFONO: 96-192-90-10

N.I.G.: 46250-43-3-2006-0061967

Procedimiento: Asunto Civil 001526/2006

SENTENCIA Nº 1040



JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª JUAN CARLOS MOMPO CASTAÑEDA

Lugar: VALENCIA

Fecha: veintidos de septiembre de dos mil ocho

Abogado: D. VICENTE J. VIDAL ARAS
Procurador: CABRERA SEBASTIAN, BEGOÑA

PARTE DEMANDADA MERCADO DE CONSTRUCCIONES SA y
INMOBILIARIA LASHO SA

Abogado: D. JOSE MARIA PASTOR ZACARÉS
Procurador: GINER LOPEZ, PURIFICACION

OBJETO DEL JUICIO: RECLAMACIÓN DE CANTIDAD



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



GENERALITAT
VALENCIANA

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por los referidos actores se dedujo demanda origen de los presentes autos, contra los expresados demandados en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación terminaba suplicando se dictara sentencia condenando solidariamente a las entidades demandadas a pagar a los actores las siguientes cantidades a :

- 1º D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS (75.600€);
- 2º DÑA. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS (30.963€);
- 3º D. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 4º D. [REDACTED], la suma de 70.700€; 5º D. [REDACTED] la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 6º D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y TRES MIL EUROS (63.000€);
- 7º. [REDACTED], la suma de TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (35.200€);
- 8º D. [REDACTED], la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (163.300€);
- 9º D. [REDACTED], la suma de CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS EUROS (52.800€);
- 10º D. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 11º DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 12º D. [REDACTED], la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS EUROS (135.700€);
- 13º DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO OCHENTA Y SEIS TRESCIENTOS EUROS (186.300€);
- 14º D. [REDACTED], la suma de CIENTO OCHENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (180.775€);
- 15º D. [REDACTED], la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (163.300€);
- 16º DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (163.300€);
- 17º DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO OCHENTA Y SEIS TRESCIENTOS EUROS (186.300€);
- 18º DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO OCHENTA Y SEIS TRESCIENTOS EUROS (186.300€);
- 19º D. [REDACTED], la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS EUROS (135.700€);





ADMINISTRACION DE JUSTICIA

- 20º. DÑA. [REDACTED], la suma de CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS (59.749€);
- 21º. D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (61.800€);
- 22º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);
- 23º. DÑA. [REDACTED], la suma de CUARENTA MIL EUROS (40.000€);
- 24º. DÑA. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS (75.600€);
- 25º. D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (61.800€);
- 26º. DÑA. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS (75.600€);
- 27º. D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y TRES MIL EUROS (63.000€);
- 28º. DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 29º. DÑA. [REDACTED], la suma de SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS (68.225€);
- 30º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL EUROS (169.000€);
- 31º. DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS EUROS (155.300€);
- 32º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 33º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS EUROS (159.300€);
- 34º. DÑA. [REDACTED], la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS EUROS (155.300€);
- 35º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 36º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL EUROS (169.000€);
- 37º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO SETENTA Y UN MIL EUROS (171.000€);
- 38º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS EUROS (155.300€);
- 39º. D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (61.800€);
- 40º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (87.200€);
- 41º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA MIL NOVECIENTOS EUROS (90.900€);
- 42º. D. [REDACTED], la suma de CUARENTA Y UN MIL





DOSCIENTOS EUROS (41.200€);
 43º. DÑA. [REDACTED], la suma de CUARENTA Y DOS MIL
 OCHOCIENTOS EUROS (42.800€);
 44º. DÑA. [REDACTED] Z, la suma de CUARENTA MIL
 CUATROCIENTOS EUROS (40.400€);
 45º. DÑA. [REDACTED] la suma de SESENTA Y
 CUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (64.200€);
 46º. DÑA. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y OCHO
 MIL DOSCIENTOS EUROS (88.200€); y
 47º. -DÑA. [REDACTED] la suma de TREINTA MIL TRESCIENTOS
 EUROS (30.300€). Más los correspondientes intereses y costas.

SEGUNDO.- Previa declaración de competencia, se admitió a trámite la demanda dando traslado a las demandadas que contestaron oponiéndose en forma. A continuación se convocó a las parte a la audiencia previa, y dentro del plazo se solicitó por la procuradora Sra. Cabrera Sebastián, la acumulación a los presentes autos, los de Juicio Ordinario 392/07, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Valencia, a instancia de D. [REDACTED], D. [REDACTED], contra los mismos demandados y por los mismos hechos, acordándose estimar la acumulación solicitada y la solicitud de los autos al Juzgado de Primera Instancia nº 20. Remitidas los referidos autos, en el suplico de los mismos los actores se solicita por:
 48º. D. [REDACTED] Z, la suma de CIENTO CINCUENTA MIL TRESCIENTOS EUROS (150.300€);
 49º. D. [REDACTED], la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS EUROS;
 50º. Por DÑA. [REDACTED] Z, la suma de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS EUROS (186.300€), más los correspondientes intereses y costas. Apartandose del procedimiento durante la tramitación de los autos DÑA. [REDACTED] en fecha 25-4-07.

TERCERO.- A continuación a se señaló la audiencia previa, que se celebró el día señalado y en el que tras instar a las partes a llegar a un acuerdo se recibió el pleito a prueba convocando a juicio. Sin embargo por auto de 1o de octubre del 2007 se acordó la falta de competencia objetiva por entender que correspondía la competencia a los juzgados de lo Mercantil. Las partes interpusieron recurso de apelación por mostrar la disconformidad con el auto declarando la falta de competencia y se elevaron los autos a la Audiencia Provincial para la resolución del recurso. La cual resolvió mediante auto de 9 de junio del 2008 recibido el 25 de junio en el sentido de manifestar que la competencia era la de este juzgado, por lo que se reabrieron los autos y se convocó a las partes a juicio donde se practicó la prueba propuesta,



quedando finalmente conclusos los autos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la parte actora demanda de juicio ordinario en reclamación de indemnización de daños y perjuicios derivados de incumplimiento contractual en base a los siguientes hechos que resumidamente se exponen: 1) Que entre años 1995 a 1998 la mercantil MERCADO DE CONSTRUCCIONES S.A. confeccionó varios folletos publicitarios anunciando la promoción y construcción de viviendas y apartamentos en la playa de La Patacona en Alboraya (Valencia) con la garantía de BAUTISTA SOLER S.A.. Destacando la ubicación de viviendas unifamiliares en primera línea de playa, escasa distancia del paseo marítimo y fantásticas o magníficas vistas al mar (Doc. 1 y 2) o "Apartamentos turísticos" en primera línea de playa, magníficas vistas al mar y la mención en la parte posterior del folleto "INMOBILIARIA LASHO" también con la garantía de Bautista Soler (Doc. 3); 2) Que en los años 2005 y 2006 INMOBILIARIA LASHO confeccionó un folleto publicitario correspondiente a las Edificaciones que se están construyendo actualmente delante de las viviendas describiéndolas como junto al mar, junto al paseo marítimo o primera línea con todas las ventajas, apareciendo como promotora INMOBILIARIA LASHO y con la garantía de BAUTISTA SOLER (Doc. 4); 3) Estos apartamentos que se están construyendo por su altura y ubicación están tapando las vistas al mar de manera parcial o total de las que venían disfrutando las viviendas familiares y apartamentos; 4) Que la entidad MERCADO DE CONSTRUCCIONES S.A. está realizando campañas publicitarias tanto en la radio (emisora Onda Cero) como en la prensa (Las Provincias) anunciando la construcción de apartamentos turísticos y viviendas con vistas al mar (Doc. 5 y 6); 5) Que el grupo BAUTISTA SOLER ha sido el que ha desarrollado todo el programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución Zona 1 y Zona B, del plan de reforma interior "Playa Patacona" del P.G.O.U. primero a través del MERCADO DE CONSTRUCCIONES S.A. que desarrolló el PAI en playa Patacona y tras la venta de las viviendas situadas en el polígono Residencial de Vera, la otra demandada presentó el 10-12-98 ante el Ayuntamiento de Alboraya un Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Zona B; 6) Que ambas entidades demandadas forman parte del grupo empresarial denominado BAUTISTA SOLER ya que así se desprende tanto de los folletos publicitarios como de las certificaciones del Registro Mercantil.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

aportadas (Doc. 7 y 8) teniendo idéntico objeto social, domicilios sociales, selección de administradores solidarios y nombramiento de nuevo administrador solidario; 7) Por tanto eran conocedoras que las viviendas que vendieron a los actores no podían tener en un futuro más o menos inmediato vistas al mar, que fue el fundamental reclamo publicitarios, considerándose que ambas campañas forman parte de un entramado empresarial para considerarlos como unidad; 8) Que cuando tuvieron conocimiento que se iban a derribar las casitas de pescadores y veraneo que había y se iban a construir otras edificaciones se movilizaron propietarios y vecinos para impedirlo (Doc. 16 a 26) habiendo sido INMOBILIARIA LASHO la que solicitó y efectuó el Programa de Actuación Integral antes citado; 9) Los datos vertidos a través de la publicidad fueron decisivos para la adquisición de la vivienda considerando que dicha publicidad es engañosa infringiendo lo dispuesto en el art. 8 LGDCU, 51 CE, art. 4 de la Ley General de Publicidad entre otros preceptos; 10) Como consecuencia de estos incumplimientos contractuales se han causado daños y perjuicios a los demandantes, aportando informe pericial emitido por la entidad Consulting Inversores Valencianos S.L. siendo su autor D. Pedro Joaquín San Leandro Quiñero (documento 142)

La representación de la parte demandada se opuso a la demanda alegando en primer lugar: 1º. La excepción de falta de legitimación ad causam de MERCADO DE CONSTRUCCIONES S.A. respecto de DÑA. [REDACTED]

[REDACTED] pues pese a lo manifestado en la demanda lo cierto es que la entidad promotora y vendedora de la promoción inmobiliaria fue INMOBILIARIA LASHO (documento nº 26 y 30 de la demanda); 2º. A continuación alego la falta de legitimación ad causam de INMOBILIARIA LASHO S.A. respecto de todos los demandantes con los que no tuvo ninguna relación contractual excepto de [REDACTED]

[REDACTED] con los que sí estableció relación contractual (documentos 9 a 129 de la demanda); 3º. En tercer lugar alegó la falta de legitimación ad causam de MERCADO DE CONSTRUCCIONES S.A. y INMOBILIARIA LASHO S.A. respecto de D. [REDACTED]

[REDACTED] toda vez que su título no es originario de la entidad promotora de los apartamentos turísticos APARTHOTEL LAS INFANTAS sino que adquirió de los consortes [REDACTED]

[REDACTED] (da por reproducido el documento 110 de la demanda); 4º. Discrepa de la interpretación que efectúa la contraparte de los folletos publicitarios por lo que no es cierto que pudieran llevarse a engaño los demandantes respecto a la situación



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

urbanística de la zona ubicada justo delante de sus casas (aportando fotografías como documento 1 a 15 de la contestación), ni que pudieran pensar que estaban en primera línea de playa, por tanto la publicidad realizada por las entidades demandadas se ajusta tanto a lo dispuesto en el artículo 8 la Ley 26/1984 de Defensa de los consumidores como en el artículo 3 de la Ley 34/88 General de la Publicidad toda vez que la información contenida en los folletos publicitarios era clara objetiva y veraz y suficiente para determinar que las viviendas objeto de compraventa tenían delante un vial y una zona de suelo urbano destinada inicialmente en el Plan General de Ordenación Urbana a la construcción de espacios comerciales y lúdicos que fue desarrollada posteriormente si bien el uso predominante sigue siendo terciario razón por la cual se han construido apartamentos turísticos y no viviendas residenciales; 5º. Insiste en que Inmobiliaria Lasho S.A. nada tiene que ver con lo que resulta objeto de este procedimiento alegando la inaplicabilidad de la teoría del Levantamiento del Velo del denominado Grupo Bautista Soler pues la aplicación de esta teoría exige la utilización fraudulenta de las sociedades, que se haga en perjuicio de terceros que exista confusión de patrimonios y que se haya actuado de mala fe, requisitos que no concurren en el presente caso; 6º La publicidad por tanto no puede ser calificada de engañosa en los términos de la L.G.P. ni ha podido inducir a error a sus destinatarios quienes eran conscientes de que no adquirirían viviendas o apartamentos en primera línea de playa sino que fueron informados de que delante de sus viviendas debían ejecutarse en el futuro los viales y edificaciones en ejecución y desarrollo e las previsiones del P.G.O.U. de Alborada del año 1991 como se desprende de las fotografías aportadas como documentos uno a quince de la contestación; 7º. Por tanto no existe incumplimiento contractual ni se ha generado a los demandantes perjuicio alguno y por ello la publicidad reflejaba exactamente la realidad del entorno en que las edificaciones objeto de compraventa estaban ubicadas

SEGUNDO.- La resolución de la presente controversia comienza por analizar que efectos tiene el contenido de los folletos publicitarios en el contrato posterior de compraventa. La doctrina jurisprudencial relativa a esta cuestión es clara en cuanto a considerar que el contenido de la publicidad pasa a ser parte del contrato. En palabras de la **sentencia de la AP Vizcaya, sec. 3ª, S 23-5-2007, (nº 295/2007, rec. 96/2007. Pte: Marco Cacho, Concepción EDJ 2007/165573)** "nos encontramos ante lo que puede denominarse como "integración publicitaria del contrato", en la que la oferta contractual divulgada por la publicidad pasa a ser parte del contenido del contrato mismo (STS 27-1-1977; 9-2-1981), habiéndose regulado la integración citada en la Ley 26/1984 para la defensa de los Consumidores y Usuarios". A esta doctrina jurisprudencia se refiere la **sentencia del**



GENERALITAT
VALENCIANA

TS Sala 1ª, de 29-9-2004, nº 910/2004, rec. 2253/1998. Pte: González Poveda, Pedro; EDJ 2004/143894) en cuanto resume la jurisprudencia de esta Sala, y así dice:

La jurisprudencia de esta Sala se ha pronunciado con reiteración sobre los efectos de la publicidad en la determinación del contenido obligacional de los contratos; así, dice la sentencia de 7 de noviembre de 1938 que "la publicidad sobre un objeto, sobre todo si es un objeto aún no existente, forma parte esencial de la oferta, como se reconoce por la doctrina y ha venido a proclamar el art. 8 de la Ley 26/1984, general para la defensa de los consumidores y usuarios EDL 1984/8937 , y origina responsabilidad del oferente"; la de 3 de julio de 1993 señala "la obligación exclusiva de la promotora de finalizar la obra de modo que reúna las características constructivas ofrecidas públicamente a los futuros compradores, conforme a lo que establecen los arts. 1096, 1101, 1256 y 1258 del Código Civil EDL 1889/1 y art. 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios EDL 1984/8937 ".

La sentencia de 8 de noviembre de 1996 EDJ 1996/8003 , después de citar las dos anteriores además de otras varias, concluye:

"Quiere decirse con el resumen jurisprudencial que antecede que, bien por la vinculación a la oferta, ya por la Ley General de Protección de Consumidores y Usuarios, sea por los artículos generales sobre obligaciones y contratos que se han ido citando, la Audiencia no podía prescindir de los treinta y cinco folletos de propaganda aportados a los autos; y al tenerlos en cuenta, su valoración de la prueba se muestra, cuando menos, ilógica, ya que se trata de documentos que contienen actividad publicitaria, con intención de atraer a los clientes (art. 2 del Estatuto de la Publicidad, Ley 61/1964, de 11 de junio), constituyendo una clara oferta, de forma que al no entenderlo así se infringen los arts. 57 del Código de Comercio, el principio de la buena fe y el art. 1283, a que alude el motivo tercero, debiendo tal publicidad integrar los contratos, pues para que no fuese así tenía que excluirse expresamente de los mismos el contenido de los folletos, sin que para tal consideración fuera necesario apreciar engaño o fraude, extremo que no requiere el art. 8 de la Ley de Consumidores (sobre sus principios y compatibilidad con las normas de derecho sustantivo, civil y mercantil, ver sentencia de 22 de julio de 1994), que también ha de considerarse infringido (motivos 4º y 5º, en relación con la jurisprudencia acotada), máxime si la interpretación se relaciona con el Real





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Decreto 515/1989, de 21 de abril EDL 1989/12931 ". Doctrina que igualmente mantiene la sentencia de 30 de junio de 1997 con cita expresa del art. 8 de la Ley 26/1984.

Doctrina recogida por las sentencias de la denominada jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales como la **sentencia dictada por la AP Valencia, sec. 9ª, de 27-10-2004, (nº 663/2004, rec. 546/2004. Pte: Caruana Font de Mora, Gonzalo; EDJ 2004/224166)** en cuanto dice:

Sobre la eficacia jurídica de los folletos publicitarios de las promociones inmobiliarias -aún no mentados en el contrato privado- que la vendedora entrega al comprador-consumidor para concertarse el contrato de compraventa, es de traer a colación el artículo 8 de la Ley 26/1984 de 19 de julio, que establece que la oferta, promoción y publicidad de los productos, actividades o servicios se ajustarán a su naturaleza, características, condiciones, utilidad o finalidad sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones sobre publicidad.

Su contenido, las prestaciones propias de cada producto o servicio y las condiciones y garantías ofrecidas serán exigidas por los consumidores y usuarios aun cuando no figuren en el contrato celebrado o documento recibido. Dicho precepto fue calificado por la sentencia del Tribunal Supremo de 23-mayo-2003 EDJ 2003/17204 , de norma moderna pero que respondía a dos principios clásicos el de veracidad, en el sentido de que tal actividad publicitaria no podía llevar a engaño y error en el particular y el principio de buena fe que en el ámbito contractual ya estaba instaurado en el artículo 1258 del Código Civil EDL 1889/1 .

En materia de vivienda, aquel precepto legal dada la importancia social que implica su adquisición se ha desarrollado en el Real Decreto 515/1989 mencionado EDL 1989/12931 "supra", pues su artículo 2 obliga a que la oferta, promoción y publicidad dirigida a venta de viviendas se ajuste a sus verdaderas características y el artículo 3 repite el contenido del artículo 8 de la Ley citada si bien se añade que, " los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicio e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluya en la oferta, promoción y publicidad será, exigible aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado".

El artículo 8 del citado texto legal obliga a que los folletos o documentos similares contengan entre otros extremos los datos



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

sobre la ubicación, descripción, planos etc.. Por su parte, la Ley 34/98 EDL 1998/45503 de 11 de noviembre General de Publicidad, aplicable a la contratación de inmuebles por expresa mención de su artículo 2, califica de engañosa (artículo 4) la publicidad que de cualquier manera pueda inducir a errores a sus destinatarios, pudiendo afectar a su comportamiento económico.

Fundamento de dichas imposiciones legales no es otro que el adquirente de una vivienda no construida, como es el caso presente en la modalidad de venta sobre plano o de cosa futura, pueda tener con esa información un conocimiento preciso sobre el contenido del contrato de compraventa y por ende de la vivienda a construir, es decir entre otros extremos, conocer las características, utilización y emplazamiento del inmueble que se compra, a cuyo efecto es esencial en la voluntad del comprador la publicidad, oferta y promoción desplegada por el vendedor en la que éste confía plenamente y de ahí que dichos folletos integren o complementen el contrato de compraventa. Conforme a este cuerpo legal aplicado al caso presente, se ha de concluir que los folletos son documentos que forman parte del contrato y por los que puede medirse la diligencia exigible del empresario, pues implica la obligación del Promotor de que la obra tenga las características y condiciones con que se han ofertado al público y sobre la base de las cuales se contrata, teniendo derecho el adquirente a exigir del vendedor que se cumpla aquello que ha sido ofertado, en el presente supuesto las calidades publicitadas.

Así venía incluso mantenido por el Tribunal Supremo antes de entrar en vigor las leyes mencionadas, en concreto en las sentencias de 14-junio de 1976 EDJ 1976/257 y 27-enero de 1977 EDJ 1977/411 y que con mayor razón se ha consolidado posteriormente como muestran las sentencias, entre otras, de 8-noviembre 1996 EDJ 1996/8003 , 4-diciembre- 1998 EDJ 1998/26408 , 7-diciembre-1999 EDJ 1999/40432 y 23 mayo-2003 EDJ 2003/17204 .

Citar también la sentencia de la AP de Valencia sección 8 del 26 de Julio de 2004 (Recurso: 470/2004 Ponente: MARIA



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

FE ORTEGA MIFSUD; ROJ: SAP V 3613/2004):

Tercero.- En cuanto a la publicidad engañosa el apelante incide en que según el folleto publicitario está su vivienda más adelantada respecto del otro sector y sin embargo en la realidad esto no es así y que el precio pagado lo fue en relación a esa situación de privilegio. A este respecto el motivo del recurso debe parecer y ello por lo que a continuación se expone. El artículo 4 de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad establece que es engañosa la publicidad que de cualquier manera, incluida su presentación, induce o puede inducir a error a sus destinatarios, pudiendo afectar a su comportamiento económico, o perjudicar o ser capaz de perjudicar a un competidor; indicando el segundo párrafo del mencionado precepto, que es asimismo engañosa la publicidad que silencie datos fundamentales de los bienes, actividades o servicios cuando dicha omisión induzca a error de los destinatarios, normativa de la que resulta claramente que es requisito imprescindible para considerar que la publicidad es engañosa que la inexactitud u omisión en que esta haya podido incurrir sea bastante para inducir a error al destinatario.

En el mismo sentido citar la sentencia de la AP Asturias, sec. 7ª, de 28-4-2006, (nº 234/2006, rec. 593/2004. Pte: Pavesio Fernández, Julián EDJ 2006/96160) o la de la AP Murcia, sec. 5ª, de 23-1-2001, (nº 23/2001, rec. 263/2000. Pte: Nicolás Manzanares, José Manuel; EDJ 2001/6776) en cuanto resumen la evolución de la doctrina jurisprudencial y legal concluyendo esta última sentencia diciendo que:

Toda esa normativa ha permitido a la doctrina hablar de los efectos contractuales de la publicidad y de su integración en el contenido contractual, cuya principal referencia legislativa vino constituida por el citado artículo 8.1 de la Ley 26/1984, si bien incluso con anterioridad a esta Ley la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 1977 ya resolvió que servicios detallados en los folletos de propaganda difundidos por una empresa que, ante la carencia de referencia alguna en el contrato firmado, eran vinculantes para la misma de acuerdo con el principio de buena fe en la contratación proclamado en el artículo 1258 del Código Civil. En parecidos términos la sentencia del mismo Tribunal de 19 de febrero de 1981 entendió incluidas en el contrato la zona deportiva y piscina porque la pública oferta de venta lo comprendía y lo que sirvió de público y general ofrecimiento indudablemente, y en tanto no se excluya expresamente, es comprendido con base a esa oferta, y por tanto en manera alguna supone interpretación errónea del art. 1253 EDL 1889/1 en relación con el art. 1283, ambos del Código Civil EDL



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

1889/1 . También puede traerse a colación la sentencia de 21 de julio de 1993 EDJ 1993/6098 , en cuanto que señala la obligación exclusiva de la promotora a finalizar la obra de modo que reúna las características constructivas ofrecidas públicamente a los futuros compradores, conforme a lo establecido en los arts. 1096 EDL 1889/1 , 1101 EDL 1889/1 , 1256 y 1258 CC EDL 1889/1 q y 8 Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios EDL 1984/8937 .

Asimismo estas sentencias consideran que dicho incumplimiento derivado de una publicidad engañosa da derecho a indemnización pues como recoge la sentencia de la AP Granada, sec. 5ª, de 12-5-2006, (nº 128/2006, rec. 186/2006. Pte: **Albiez Dohrmann, Klaus-Jochen**) "el incumplimiento genera un perjuicio en el interés material y moral que ha de ser resarcido", y más concretamente dice que "Un concepto amplio del daño puede alcanzar hasta la decepción, el trastorno que supone tener que reclamar una cantidad cuya devolución no admite duda alguna, problemas de todo tipo para reclamar lo que objetivamente es justo (STJCE 12 marzo 2002 EDJ 2002/5824 en relación con artículo 5 de la Directiva sobre contratos de viajes combinados). Una vez que se ha determinado que ha habido efectivamente un daño moral, se debe valorar económicamente, lo cual no es tarea fácil (SSTS 17 febrero 2005 EDJ 2005/11819 y 28 marzo 2005 EDJ 2005/33585). Así la sentencia del TS Sala 1ª, de 29-9-2004 claramente dice en su fundamento de derecho sexto en el que se alegaba infracción del art. 1124 del Código Civil por acordar la sentencia en base a dicho artículo una indemnización por daños y perjuicios sin que éstos nazcan de haber acordado "el cumplimiento o resolución de la obligación", resolviendo que:

El motivo desconoce la paladina declaración de la sentencia recurrida de haber incumplido la recurrente la obligación que sobre ella pesaba de entrega de lo ofertado en la propaganda emitida, **incumplimiento causante de la indemnización fijada al no ser posible el cumplimiento "in natura"**.

Asimismo citar la sentencia de la AP Córdoba, sec. 3ª, de 11-3-2002, (nº 56/2002, rec. 322/2001. Pte: **Moreno Gómez, Felipe Luis**; EDJ 2002/14885) en cuanto *confirma la sentencia dictada en primera instancia estimatoria de la demanda, y condena a la demandada a abonar a los actores la cantidad reclamada, toda vez que ha quedado acreditado la negligencia de la promotora vendedora, por razón del retraso en la entrega de las viviendas a los actores, publicidad engañosa, cuyo incumplimiento implica el deber indemnizatorio, que por dicha negligencia pesa sobre la demandada.*



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Para finalizar este fundamento citar también la sentencia de la sec. 7ª, AP Valencia, que recoge la doctrina expuesta tanto en lo relativo a que se debe entender por publicidad engañosa como a las consecuencias indemnizatorias en la sentencia de 23-1-2007, (nº 27/2007, rec. 833/2006. Pte: Ibáñez Solaz, María; EDJ 2007/117609) al *declarar en el supuesto allí resuelto que la demandada ha Incumplido la oferta publicitaria del edificio, por tanto debe indemnizar a los recurrentes y en la que resalta que el entorno en el que se sitúan las viviendas no cabe duda que para muchos consumidores, adquirentes de viviendas es un elemento decisivo. En concreto dice:*

Efectivamente, la publicidad sobre un objeto, sobre todo si es un objeto aún no existente, forma parte esencial de la oferta, y así se deduce del art. 8.1 de la Ley 26/1984 , General para la Defensa de Consumidores y Usuarios al decir que "la oferta, promoción y publicidad de los productos, actividades o servicios, se ajustarán a su naturaleza, características, condiciones, utilidad o finalidad, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones sobre publicidad y de acuerdo con el principio de conformidad con el contrato regulado en su legislación específica. Su contenido, las prestaciones propias de cada producto o servicio y las condiciones y garantías ofrecidas, serán exigibles por los consumidores y usuarios, aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido". Debe también recordarse que conforme al art. 4 de la LGP "es engañosa la publicidad que de cualquier manera, incluida su presentación, induce o puede inducir a error a sus destinatarios, pudiendo afectar a su comportamiento económico, o perjudicar o ser capaz de perjudicar a un competidor." Y por supuesto lo establecido en el RD 515/1989 EDL 1989/12931 , que en orden a la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda dispone en su art. 2 que "...toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido; y en su art. 3 que "1 . La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición,



GENERALITAT
VALENCIANA

utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado."

En este contexto normativo, las condiciones de la publicidad originan responsabilidad en el oferente (SSTS 9 de febrero de 1981 , 27 de enero de 1977 y 7 de noviembre de 1988 EDJ 1988/8769) y pueden ser exigidas por el adquirente (SSTS Sala de 4 de junio de 2002 EDJ 2002/22234 , 8 de mayo de 1997 EDJ 1997/2330 y 24 de julio de 2003 EDJ 2003/50773) si, de cualquier manera, incluida su presentación, induce o puede inducir a error a sus destinatarios, pudiendo afectar a su comportamiento económico, siendo engañosa la publicidad que silencia datos fundamentales de los bienes actividades o servicios, cuando dicha omisión induzca a error en los destinatarios. Los requisitos para apreciar si una determinada publicidad es o no engañosa, como se desprende de los preceptos citados, guardan relación con el deber de diligencia pues, aunque no sea obligación del anunciante informar a los destinatarios de todas y cada una de las características de los productos o servicios que oferta, sí debe desvelar aquéllas que sean necesarias para no generar con el mensaje falsas expectativas en el público a que alcanza, teniendo muy presente el tipo de personas o círculo de destinatarios a que se dirige, a fin de conocer la interpretación que las mismas den al mensaje, conforme al criterio de un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, y que cause una impresión similar a los destinatarios en su conjunto (SAP Barcelona, Sec. 15ª, 7 de mayo de 2001) y siempre, en relación con la información que contenga la publicidad, con su presentación (SAP Baleares, Sec. 3ª, 31 de mayo de 2003 EDJ 2003/157303).

Pues bien en el presente caso, tal como puede deducirse de la publicidad en la prensa escrita y en televisión, la mercantil demandada promocionaba la venta de sus viviendas en el edificio "Residencial Urbem Avenidas", no solo por el entorno de la zona (Ciudad de las Artes, Jardines del Turia, Centros comerciales, etc.) sino informando de la existencia de instalaciones deportivas y recreativas independientes de la Comunidad pero adyacentes a la misma respecto de las que los



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

compradores podían utilizar con "ventajas especiales". No cabe duda que para muchos consumidores, adquirentes de viviendas el entorno es decisivo, como también lo es la utilidad o destino de los locales del edificio. No es lo mismo que se coloque al lado de la vivienda un taller de reparación de vehículos o una gasolinera que un espacio deportivo y de ocio, con piscinas, talasoterapia, aguas termales, cafetería y amplias zonas verdes. De este modo, la demandada, al incluir en toda su publicidad como reclamo tales instalaciones, dio base a la existencia de una concreta relación jurídica, creando unas expectativas en los adquirentes que se han convertido en auténticos derechos accesorios al contrato y que aquellos pueden exigir y la demandada estar obligada a cumplir.

TERCERO.- Expuesta por tanto la doctrina jurisprudencial sobre la integración de la publicidad en el contrato así como que el incumplimiento de lo ofertado en la publicidad da lugar a consecuencias indemnizatorias procede entrar a analizar la prueba practicada y en concreto el contenido de los folletos publicitarios para determinar que es lo que se ofertaba y si luego se cumplió o no dicha oferta. Discrepan las partes en la interpretación del contenido de los folletos publicitarios. Comenzar por recordar que en materia de interpretación el Código Civil consagra diversos principios a tener en cuenta en los artículos 1281 a 1288 CC.. Así el Artículo 1281 dice que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas, así como que "si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas", mientras que el artículo 1282 dice que para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato. En cuanto a como deben aplicarse las normas interpretativas citar la **sentencia de la AP Valencia, sec. 8ª, de 16-5-2005, (nº 271/2005, rec. 333/2005. Pte: Sánchez Alcaraz, Eugenio)** en cuanto señala que:

En este sentido es reiterada la jurisprudencia que declara que las normas o reglas interpretativas contenidas en los artículos 1.281 al 1.289, ambos inclusive, del Código Civil, constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1.281, de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes que vienen a funcionar con el carácter de subsidiarias respecto de la que preconiza la



GENERALITAT
VALENCIANA

Interpretación literal (SS. del T.S. de 19-1-90 EDJ 1990/329, 30-12-95 EDJ 1995/7593, 19-2-96 EDJ 1996/1321 y 20-9-01 EDJ 2001/28850, entre otras), de modo que el artículo 1.281 del Código Civil, contiene un criterio preferente al que hay que atenerse (SS. del T.S. de 17-2-90 EDJ 1990/1650, 10-5-91, 3-7-91, 24-9-91 EDJ 1991/8916, 1-3-93 EDJ 1993/1973, 29-3-94 EDJ 1994/2867, 28-6-95 EDJ 1995/3858 y 20-9-01), puesto que si los términos del contrato son claros, nada hay que interpretar, según el aforismo "In claris non fit interpretatio" y en esta situación huelga hacer uso de otras formas interpretativas.

Asimismo habrá que tener en cuenta como recoge la **sentencia nº 771 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia de 30 de noviembre del 2005**, en cuanto recoge que:

"Es doctrina jurisprudencial (sentencias octubre de 1989 y 16 de julio 1992 entre otras muchas) la de que cuando de lo alegado y probado en el proceso surjan dudas acerca de la verdadera intención de los contratantes el órgano judicial no puede detenerse en la mera literalidad del contrato, por claros que éstos puedan parecer sino que tiene el deber de indagar lo verdaderamente querido o intención evidente de los contratantes, acudiendo para ello a los demás medios exegéticos que le brinda el ordenamiento jurídico, uno de los cuales es atender a los actos coetáneos y posteriores de los contratantes conforme establece el art. 1282 del C.C. De manera que en palabras de la sentencia de 24 de junio del 2002 los criterios interpretativos legales no son excluyentes y el medio hermenéutico denominado de la totalidad se haya expresamente reconocido en el artículo 1285 C. C. Sentencias de 24 de junio y 4 de diciembre de 1989, 21 de febrero y 23 de junio de 1991, 22 de mayo de 1992 t 26 de abril de 2002 entre otras.)"

En el folleto aportado como documento uno se habla de viviendas unifamiliares junto al paseo marítimo, con "fantásticas vistas al mar desde todas las viviendas", en el folleto número dos se dice en mayúsculas "Magníficas vistas al mar", "ofrecemos mejor calidad de vida. Asimismo en el folleto número tres y cuatro correspondientes a la promoción que efectúa INMOBILIARIA LASHO en año 2005 y 2006 ofrece los apartamentos que se están construyendo delante de las viviendas de los demandante con la expresión "a orillas del mediterráneo en 1ª línea de playa". Lo mismo ocurre con la publicidad en los periódicos aportados. Pero es que en el análisis de los folletos publicitarios hay que tener en cuenta tanto las expresiones escritas como los dibujos que



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

constan en los mismos pues dan una idea real de lo que se estaba publicitando, llegando este Magistrado a la conclusión que lo que se estaba ofertando eran unas viviendas que iban a estar situadas frente al mar bien sin ninguna edificación delante que limitase su visibilidad, o bien con unas edificaciones como las que había en el momento de ofertarse y posteriores contratos, es decir de apenas una planta. Los dibujos o figuraciones que constan en los citados folletos publicitarios no dejan a juicio de este Magistrado duda al respecto, y en esos términos debe interpretarse las menciones "vistas al mar". En este sentido llama la atención que en ninguno de los folletos publicitarios se hace referencia al posterior derribo de esas casas de pescadores o chabolas que había, ni a si el posterior desarrollo urbanístico de la Patacona les iba a afectar. No sólo no consta ninguna mención sino que de la prueba practicada en juicio tanto el interrogatorio de los demandantes como la del testigo que compareció resulta que eran los compradores los que preguntaron si luego se iba construir o no, ninguna prueba hay de que fuera a iniciativa de los representantes de la promotora o personas que se encargaron de la venta los que informaran de tal cuestión, y ello pese a que se trataba de una promotora perteneciente a un grupo empresarial importante en el sector que debe tener suficientes asesores como para saber que se debe informar al comprador de una forma veraz de forma que no se le induzca a error.

En el acto del juicio declararon como demandantes

[Redacted names]

[Redacted] y [Redacted], siendo prácticamente idénticas sus contestaciones a las preguntas de la representación de la parte demanda pues coincidieron en manifestar que se han sentido engañados, pues en ningún momento se les informó de esa posterior construcción que ha acaecido sino que se les decía que como mucho se derribarían las viejas casas de pescadores o chabolas que había y se harían otras de la misma altura (una planta), "que lo vendido no se corresponde a lo que hay", y no sólo en el tema de vistas que se han visto reducidas sino en lo relativo a la calidad de vida que les ofertaban en la publicidad como una zona tranquila y no con el tráfico que hay en la zona sobre todo en fines de semana. Todos ellos compraron sobre plano. Sus declaraciones no quedan desvirtuadas por la del testigo que compareció [Redacted]. Ya que este responde de lo que se le dijo a él pero no puede saber lo que se dijo a los demás. En cualquier caso también dijo que fue él quien preguntó y le dijeron que se tirarían las chabolas y se construiría edificaciones de dos o tres alturas, aunque también preciso "pero no lo que se ha construido", lo que también corroboraría que se estaba produciendo una publicidad engañosa pues si ya lo sabían debían haber incluido dichos extremos en los folletos publicitarios. También contestó que las vistas se le han reducido en una





parte Las fotografías aéreas aportadas en la audiencia previa, junto con las que constan en los diversos informes periciales aportados a autos, corroboran que la situación actual no es la que se publicitó ya que esta ofertaba unas viviendas que no tenían prácticamente nada delante y por tanto en ese sentido se debe entender la expresión "vistas al mar", en el presente caso a juicio de quien resuelve prácticamente equivalente a "primera línea de playa". El perito de la actora explico acertadamente que primera línea no deja de ser una fórmula coloquial aceptada comúnmente entendiéndose que una primera línea goza de más y mejores vistas al mar; considera que las pequeñas edificaciones terciarias en planta baja de servicios o dotacionales situadas frente al mar, y que no tengan una volumetría relevante no se tendrán en cuenta a la hora de valorar las viviendas situadas justo detrás ya que su incidencia sobre todo en la pérdida de vistas es casi nula. En la vista oral aclaro que implica que no hay construcciones delante, menos tráfico y que hay más luz natural. Basta comparar los dibujos de los folletos publicitarios con dichas fotografías aéreas para comprobar que lo posteriormente construido no aparecía mencionado en los folletos publicitarios. Pero es que además lo relevante en el presente caso no es que no tengan vistas al mar, sino que tengan las mismas vistas que les ofertaron, y que tendrían, si no se hubiera construido con posterioridad, y tanto al mar como al paseo, y estas vistas no son las ofertadas, teniendo en cuenta el entorno en el que quedan situadas.

Dicha conclusión no puede quedar desvirtuada por el hecho de que sólo hayan reclamado 50 propietarios del total de las viviendas ya que cada propietario es libre de ejercitar o no acciones civiles como las que en el presente caso se han ejercitado. Tampoco puede quedar desvirtuada dicha conclusión por el hecho de que el restaurante "La Ferraura" que se ha construido delante de las viviendas de los demandantes lo haya sido en parcela no perteneciente al grupo empresarial al que pertenecen las entidades demandadas pues si sabían que dichas parcelas no eran suyas, no podían ofertar las viviendas de la forma que lo hicieron sino que debían haber indicado que cabía la posibilidad que en dichas parcelas su propietario construyera o no, y ello teniendo en cuenta que el desarrollo urbanístico de la Patacona según se manifestó en el juicio la ha llevado a cabo las empresas del Grupo Soler. Por tanto en base a la doctrina jurisprudencial antes expuesta y que doy por reproducida considero probado que en el presente caso se ha producido una publicidad engañosa pues se indujo a error a los compradores sobre la verdadera situación en que iba a quedar la zona donde están ubicadas las viviendas, lo que ha afectado no sólo a las





ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

vistas que tienen sino también a otros factores que indudablemente afectan a la calidad de vida como es el mayor tráfico existente en la zona, sobre todo los fines de semana al convertirse en una zona de ocio donde acude mucha gente, o la luminosidad que tengan las viviendas.

La conclusión de lo expuesto es que hubo una publicidad que no se corresponde a lo que finalmente se ha producido, es decir que hubo una publicidad que se debe calificar como engañosa y que llevo a error a los demandantes en cuanto al lugar en el que iban a vivir viciando su consentimiento, y ello ha originado por tanto un incumplimiento contractual que debe ser indemnizado. Todo ello de conformidad con las normas generales sobre el derecho y fundamentalmente por lo establecido en el **art. 1089 del Código Civil**, que prevé la fuerza de ley entre los contratantes, de las obligaciones nacidas de los contratos, así como por lo establecido por los **arts. 1.254 y 1.258** del mismo cuerpo legal en virtud de los cuales los contratos obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sin también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe el uso y a la Ley en relación con lo dispuesto en art. 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios así como lo dispuesto en el art. 4 y concordantes de la Ley General de Publicidad, en el Real Decreto 515/1989 y lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Asimismo tener en cuenta los argumentos expresados en la **sentencia de la AP Toledo sección 1 del 23 de Febrero de 2005; Recurso: 248/2004 Ponente: MANUEL GUTIERREZ SANCHEZ-CARO; ROJ: SAP TO 172/2005**) resolvió que:

Por tanto, la construcción en la forma ofertada es condición sustancial de la oferta (art. 8.1, Ley 26/1984 , General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, 3.b) y 4 de la Ley 34/1988 , y arts. 1091, 1254, 1255, 1256 y 1258, CC .), por lo que los adquirentes podían exigir que las viviendas se construyeran con ese elemento, y de su falta nace el derecho a ser indemnizado, en cuanto supone un incumplimiento contractual del que nace la obligación de resarcir (arts. 1124, 1101 y concordantes, CC .), que se traduce en una indemnización concreta (11.893,2 €), dado que la reposición no parece viable, estando su justificación en esa publicidad falsa, engañosa y por ende dolosamente fraudulenta, de la que no cabe duda -de la revisión llevada a cabo en el presente recurso y por la prueba practicada-, que entró a formar parte directa de la oferta. No existen dos momentos diferenciados en la formación del consentimiento, cualquiera que fuera el momento en que



GENERALITAT
VALENCIANA

se firmó contrato, sino que la publicidad ("engañosa", por el resultado final), incidió en la formación del consentimiento (incluso se exhibió en bancarias que ofertaban hipotecas para su pago) y en la aceptación de la oferta, lo que indujo a pensar que los adquirentes compraban sus viviendas con esos elementos, y por su ausencia deben ser indemnizados.

CUARTO.- La siguiente cuestión ha resolver es determinar el quantum indemnizatorio reclamado y para ello comenzar por señalar que lo que se reclama en la demanda es una indemnización de daños y perjuicios tanto morales como patrimoniales que los demandantes consideran se les ha producido. Conviene adelantar que no se esta ejercitando una acción "quanti minoris" de rebaja del precio del bien comprado por la perdida de vistas sino de una compensación de los perjuicios por haber obtenido el consentimiento de los compradores mediante una publicidad engañosa ofreciéndoles unas viviendas en un entorno y con unas calidades que no son las que finalmente tienen. En este sentido citar la sentencia de la AP Asturias de 4 del 10 de Enero de 2008 (ROJ: SAP O 108/2008) que en un supuesto en que no se había construido conforme a lo que se había publicitado señala en su fundamento de derecho octavo relativo al quantum indemnizatorio que:

"... que no ha existido devaluación de los predios porque del Informe antedicho y del de la sociedad tasadora Tecnitasa aportado con la contestación resulta que el valor actual de los predios es superior al de adquisición, extremo no discutible, consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y no decisivo pues no estamos ante una acción "quanti minoris" de rebaja del precio del bien comprado sino de una compensación de los perjuicios que la escollera genera, minorando el valor que tendrían los pisos de no existir tal barrera,.."

La citada sentencia da unos criterios que se deben tener en cuenta y que por su similitud con el presente caso se reproducen en parte a continuación:

SIXTO.-Continuando con el estudio de estos pronunciamientos, no se discute que la sociedad demandada era propleitaria de una amplia extensión de terrenos en la zona donde se ubican los edificios de la Comunidad actora, construida en el área AV- EVI "El Villar", urbanizando la sociedad los inmuebles de la Comunidad y la zona contigua del área indicada y siendo



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

propietaria del área anexa UG-22, obteniendo licencia para edificación de los tres bloques de la Comunidad en Julio de 2001 y habiendo promocionado la venta de sus viviendas durante todo el 2001 con carteles publicitarios en el solar y anuncios en el diario La Nueva España, representándose en ambos con nitidez las características urbanísticas pregonadas del complejo de bloques, lindando por un vial y por otro con una amplia zona ajardinada seguida de un vial que a aparentemente mismo nivel físico conducía a una glorieta y separaba de otro conjunto de edificios del área urbanística, resultando que en la actualidad este vial, en los lindes sur y oeste de los edificios de la actora, **está levantado sobre un talud o escollera, apreciable en las fotografías obrantes y comprobado por el Juzgador in situ, privando o mermando seriamente de luces y vistas a algunos de los pisos, limitando la intimidad y aumentando la contaminación acústica de otros por la prevista circulación de vehículos y resultando asimismo que en la descrita zona ajardinada la demandada tiene previsto levantar otro edificio, afectando igualmente la capacidad de luces y vistas y de intimidad aparentada en la publicidad inicial y mermando radicalmente el espacio verde común presentando en las mismas a los interesados como compradores.**

SÉPTIMO.- Debemos incidir en la nitidez de la configuración urbanística del entorno apreciable en los carteles y anuncios, características del entorno que constituían el núcleo del mensaje promocional de la vendedora a los potenciales clientes, "conjunto urbanístico de gran calidad, con amplios viales, espacios verdes y una orientación perfecta para aprovechar el máximo cada hora de sol", espacios y aprovechamiento en gran medida cercenados por el edificio proyectado y el talud levantado, actuaciones, una acometida y otra futura, que vulneran las condiciones ofertadas precontractualmente a los interesados al publicitar los inmuebles y que adquieren relevancia y exigibilidad contractual al formalizarse el negocio de compraventa sobre las mismas, teniendo acción por ende los compradores para exigir el respeto a aquellas, vetando el levantamiento del edificio que las infringe, y para solicitar indemnización por los perjuicios ocasionados por su quebranto, al construirse un vial mediante un talud no anunciado, sobre la base de la normativa ciada en la recurrida



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Para justificar su reclamación y para oponerse a las cantidades fijadas las partes aportaron respectivos informes periciales. Pues bien respecto a la valoración de los citados informes periciales señalar en primer lugar que tras la entrada en vigor de la vigente L.E.C. los informes periciales aportados por las partes, no pueden considerarse como meros documentos preconstituidos sino verdaderos informes periciales siempre que se cumplan las formalidades legalmente exigidas. Por tanto no cabe atribuir al informe emitido por perito judicial un valor superior al emitido a instancias de las partes. Conforme dispone el artículo 348 de la LEC la prueba pericial se valorara con arreglo a las reglas de la sana crítica. En cuanto a que debe entenderse por sana crítica decir citar la **sentencia de la AP Las Palmas, sec. 4ª, de 26-3-2004, (nº 202/2004, rec. 498/2003. Pte: Soriano Guzmán, Francisco José)** que recoge doctrina jurisprudencial en cuanto a que debe entenderse por la sana crítica diciendo que:

La "sana crítica" se ha identificado con las "más elementales directrices de la lógica humana" -STS de 17 de mayo de 1995 EDJ 1995/3232, entre otras-; con "normas racionales" - STS., Sala Primera, de 3 de abril de 1987 EDJ 1987/2652 -; con el "sentido común" -STS., Sala Primera, de 21 de abril de 1988 EDJ 1988/3259 y 18 de mayo de 1990 EDJ 1990/5247 -; con las normas de la lógica elemental o a las reglas comunes de la experiencia humana -STS., Sala Primera, de 8 de noviembre de 1996 EDJ 1996/7790 -; con el "logos de lo razonable" - STS., Sala Primera, de 13 de febrero de 1990 EDJ 1990/1415 -; con el "criterio humano" - STS., Sala Primera, de 28 de julio de 1994 EDJ 1994/11657-; el "razonamiento lógico" -STS., Sala Primera, de 18 de octubre de 1994 EDJ 1994/8442 -; con la "lógica plena" -STS., Sala Primera, de 8 de mayo de 1995 EDJ 1995/2035-; con el "criterio lógico" -STS., Sala Primera, de 24 de noviembre de 1995 EDJ 1995/6159-; o con el "raciocinio humano" -STS., Sala Primera, de 10 de diciembre de 1990 EDJ 1990/11229-. Resulta conforme con estos criterios que a la hora de valorar los dictámenes periciales se preste una atenta consideración a elementos tales como la cualificación profesional o técnica de los peritos; la magnitud cuantitativa, clase e importancia o dimensión cualitativa de los datos recabados y observados por el perito; operaciones realizadas y medios técnicos empleados; y, en particular, el detalle, exactitud, conexión y resolución de los argumentos que soporten la exposición, así como la solidez de las deducciones; sin que, en cambio, parezca conveniente fundar el fallo exclusivamente en la atención aislada o exclusiva de sólo alguno de estos datos.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Asimismo tener en cuenta como dice la **A.P Lleida, sec. 2ª, S. 30-5-2002, (nº 295/2002, rec. 54/2002. Pte: Sainz Pereda, Cristina)** que *existiendo posiciones contradictorias entre los informes periciales que constan en los autos respecto de la parte que fue causante del accidente, es el juzgador de instancia el competente para valorar dichos informes conforme a las reglas de la sana crítica, llegando a una conclusión que no es ilógica, arbitraria o absurda, por lo que no puede ser sustituida por la opinión de la parte recurrente.*

La parte actora aportó con su demanda informe pericial emitido por la entidad Consulting Inversores Valencianos S.L. que fue ratificado en el acto del juicio por su autor D. Pedro Joaquín San Leandro Quiñonero explicando que la metodología empleada fue el valor de mercado por comparación, es decir el que tendrían las viviendas si se hallaran en primera línea y no se hubiera construido posteriormente y aplicando un factor de homogeneización para viviendas que dispongan de servicios y dotaciones privadas que sitúa en un 15 % que es que normalmente se aplica para Valencia. Para la valoración hay que tener en cuenta no sólo la primera o segunda línea sino también las vistas, aumentos de viviendas, tráfico más intenso o pérdida de luz o ventilación. También ha tenido en cuenta para las viviendas de protección oficial el precio de mercado, dictaminando que el valor de las viviendas ya construidas sería sensiblemente diferente en caso de que las nuevas construcciones no se hubieran llevado a cabo y esa diferencia es la que hemos reflejado en las tasaciones, así como que si las nuevas edificaciones hubieran sido de uso terciario o dotacional con una volumetría similar a las que había no cabría imputar diferencia significativas.

Frente al informe de la parte actora la parte demandada aportó informe emitido por el Arquitecto D. Rafael Jardón Giner en cuyas conclusiones resume los criterios que ha tenido en cuenta y así dice que ha realizado una valoración de cada uno de los tipos de vivienda incluyendo el precio y fecha de venta y actualizando este valor con los índices correspondientes del incremento del precio de la vivienda del Ministerio de Vivienda entendiendo que ese es el valor a considerar en la hipotética depreciación de los inmuebles y resaltando que se ha realizado un estudio de mercado si bien no se pueden comparar a nivel de dotaciones y calidades los apartamentos turísticos La Patacona situados en primera línea y de reciente construcción no siendo el factor vistas ni



GENERALITAT
VALENCIANA

distancias al mar un coeficiente tipificado en la obtención del valor catastral ni en normativa de valoraciones a efectos financieros e inmobiliarios concluyendo que del estudio de mercado inmobiliario en la zona considera que las viviendas del Sector Residencial Vera han tenido un incremento de valor muy superior a la media del incremento de precios de la vivienda debido a la urbanización y consolidación del conjunto de la Patacona, no siendo representativa la posible pérdida de valor de las viviendas ocasionado por la merma de vista al mar respecto al plusvalor que ha originado la nueva urbanización.

No obstante frente a lo expuesto por dicho perito el cual contestó a las cuestiones que le formulo la parte demandada hay que reiterar que lo que se trata de indemnizar son los daños y perjuicios causados por la publicidad engañosa que se ha estimado como probada en el fundamento anterior que han sufrido los demandantes, y no si sus viviendas se han revalorizado ya por la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años ya por la consolidación del conjunto de la Patacona.

Asimismo a instancias de la parte demandada se practicó pericial judicial emitiendo dictamen el arquitecto D. Juan Manuel Castañer Mollá contestando a las preguntas que le había formulado la parte propuso la prueba pericial. De su dictamen cabe destacar las siguientes contestaciones. Así a la pregunta tercera en la que se le pregunta que determine si la valoración de las viviendas o apartamentos turísticos propiedad de los actores ha podido o no verse afectada por la pérdida (total o parcial) o disminución de las vistas al mar y en caso de que considere que se ha visto afectada que la cuantifique, determinando asimismo el porcentaje que respecto de la valoración del mercado de cada una de las viviendas pueda suponer la citada situación de pérdida o disminución de las vistas", contestó que el valor de mercado de acuerdo con la Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras generalmente se obtiene por el Metodo de comparación siempre que exista un mercado representativo de inmuebles comparables, considerando que la ubicación de las viviendas con la consiguiente cercanía al mar y vistas al mar sea un factor que influya de manera especial en el valor de las mismas, y finaliza diciendo que considera "que pudiera aplicarse una reducción en el valor de las viviendas del 3% del mismo en aquellas que no tienen en la actualidad vistas al mar y que se relacionan en la contestación nº 3". A continuación a la pregunta quinta consistente en "determinar el valor que hubieran tenido las viviendas y apartamentos turísticos de los actores al tiempo de su adquisición teniendo en cuenta las vista al mar que actualmente mantienen cada uno de ellos" contesto que "no aprecia que por su



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

ubicación o visión de la playa y el mar sufrieran modificaciones en su valor por metro cuadrado sino que "ha sido la demanda de mercado quien ha fijado los valores de venta". A la pregunta octava contesta que las viviendas unifamiliares como los bloques de viviendas plurifamiliares no pueden ser comparables con los apartamentos turísticos pues no disponen de dotación comunitaria alguna por lo que a la hora de realizar una valoración de acuerdo con la Orden ECO 805/2003 no sería aconsejable el utilizar estos inmuebles para aplicar el método de comparación puesto que debería reducirse su valor en algunos casos muy por encima del 15% por lo que se desvirtuaría su homologación. A la pregunta novena contesto que los criterios de valoración utilizados por el Sr. Jardón son los establecidos por la legislación vigente en su momento aunque matizando algunos valores aplicados en cada uno de los tipos de vivienda y así el valor medio en las viviendas unifamiliares se asemeja pues frente a los 3.087 €/m² el perito judicial obtiene 2.950€/m², en cuanto a las viviendas de protección oficial coincide por tener un valor máximo fijado por la ley y en cuanto a las viviendas libres en edificio plurifamiliar hay una pequeña discrepancia del valor medio pues frente a los 3.386 €/m² que dictamina el Sr. Jardón obtiene la suma de 3.290 €/m² en los bloques 1, 2 5 6, 9 y 10 y 3200€/m² en los bloques 3, 4, 7 y 8, y por último en los apartamentos Las infantas la discrepancia es al alza pues frente a los 4.084 €/m², el perito judicial dictamina 4.225 €/m² al ser de superficie reducida (65 €/m²). En la vista oral se ratificó volviendo a contestar que no se pueden comparar las viviendas de los actores con los apartamentos, si bien también contesto que los apartamentos en su mayor parte son de uso residencial, es decir se utilizan como primera vivienda todo el año.

Reiterar como objeción al dictamen que lo que se trata de cuantificar son los daños tanto materiales como morales que se han causado a los demandantes por la publicidad engañosa y para ello resulta irrelevante que las viviendas hayan sufrido un aumento de precio por la subida del mercado inmobiliario o desarrollo urbanístico de la zona. Vistas las alegaciones efectuadas por las partes y teniendo en cuenta las reglas de la sana crítica entendida como se ha expuesto antes procede comenzar por decir que cuando se trata de apartamentos o viviendas cerca de la playa no tienen el mismo valor las que se encuentran en primera línea o con unas vistas privilegiadas que las que están situadas detrás o tienen peores vistas. La ubicación y el entorno en el que se sitúan suele ser un factor esencial a la hora de determinar el precio de las mismas. En el presente caso considero que el método de comparación es adecuado pero que las viviendas han de ser comparables contestando, el perito judicial en la vista oral que considera excesiva la valoración efectuada por el demandante y así sitúa el porcentaje a aplicar en un 3%.



GENERALITAT
VALENCIANA

Frente a las discrepancias respecto a que valor hay que tener en cuenta cuando se trata de viviendas de protección oficial conviene decir que el que sean de protección oficial no significa que no puedan venderse a un precio superior al legalmente establecido, como el de mercado no siendo por ello nulas sin perjuicio de las infracciones administrativas en que incurran por ello y así lo ha declarado reiterada jurisprudencia citando a título de ejemplo la sentencia de la AP Barcelona, sec. 16ª, S 28-2-2002, rec. 237/2001. Pte: Zapata Camacho, Inmaculada; EDJ 2002/40414) en cuanto resolvió un recurso de apelación la sentencia de instancia, desestimatoria de la demanda, en la que ejercitaba acción de nulidad del contrato de compraventa suscrito con los vendedores demandados, por haber pactado un precio superior al legalmente establecido para las viviendas de protección oficial, aparte de alegar como vicios del consentimiento dolo y error, por haberles ocultado los demandados el carácter de la vivienda, desestimando el recurso, por considerar que la jurisprudencia ha establecido que cuando las partes fijan un precio superior al oficial de las viviendas de protección oficial, no cabe la nulidad, siendo el contrato válido, sin perjuicio de las infracciones administrativas a que haya lugar. Por tanto a los efectos de lo dictaminado por los peritos decir que si bien en principio debe respetar los límites legales ello no impide que se pueda vender por un precio superior, por lo que habría estar a cada caso concreto para establecer un precio medio de esas viviendas.

Pues bien partiendo de los criterios expuesto por los peritos considero que se ha declarado un incumplimiento contractual por parte de las demandadas que debe dar lugar a indemnización por la publicidad engañosa efectuada. Resulta imposible saber que habría ocurrido si la información hubiera sabido veraz, es decir saber si los compradores la habrían comprado o como contesto alguno "de haberlo sabido no lo habría comprado". El incumplimiento abarca no sólo a que no tengan las vistas que aparecían en los folletos publicitarios son también a otros aspectos derivados de las posteriores construcciones como aumento de tráfico con la consiguiente contaminación acústica mermando su intimidad por tráfico rodado y peatonal, pérdida de luminosidad o de ventilación, ello teniendo en cuenta que los demandantes son personas que han optado por vivir no en plena ciudad sino cerca del mar, es decir que el entorno en el que han quedado no es el que se les ofertaba.

Por todo ello teniendo en cuenta los dictámenes periciales



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

aportados considero correcto el método de comparación utilizado por el perito de la actora pero no todas sus conclusiones pues a la hora de comparar hay que tener en cuenta si las viviendas son comparables o las limitaciones que existen para las viviendas de protección oficial pues no siempre se puede tomar como criterio el valor de mercado teniendo en cuenta que la ubicación de las viviendas con la consiguiente cercanía al mar y vistas al mar es también un factor que influya de manera especial en su valor. La elección de comprar una vivienda frente al mar o cerca de la playa es una opción que buscaban los compradores que también hay que tener en cuenta. No considero que en supuestos como el presente el valor de mercado se fije de acuerdo a criterios fijados en una Orden, sino en función de la demanda y la oferta. Por todo ello y vista la discrepancia en cuanto al porcentaje que tienen en cuenta en unos casos perito de la actora y judicial considero en uso de la facultad moderadora reconocida en el art. 1.103 del C.C. que procede moderar las cantidades reclamadas en un 50 % entendiéndolo que las cantidades obtenidas comprenden tanto los perjuicios materiales como los morales que se han causado a los compradores pues hay que estimar como probado por las declaraciones de las partes que las construcciones posteriores han creado un estado de desasosiego de incomodidad, penosidad o perturbación suficiente en los compradores pues se ha afectado la calidad de vida que tendrían o hubieran tenido de no haberse efectuado, como son la mayor tranquilidad, el poder dormir mejor por las noches o la menor intensidad de tráfico como para acceder a la declaración de un daño moral indemnizable. Es notorio que se trata de una zona en la que se ha incrementado notablemente el tránsito de personas y público. En este sentido citar nuevamente la sentencia de la **AP Vizcaya, sec. 3ª, S 23-5-2007 en cuanto declara que:**

La situación básica para que pueda darse lugar a un daño moral indemnizable consiste en un sufrimiento o padecimiento psíquico (Sentencias 22 mayo 1995 EDJ 1995/2454 , 19 octubre 1996 EDJ 1996/8164 y 24 septiembre 1999 EDJ 1999/25785). La reciente Jurisprudencia se ha referido a diversas situaciones, entre las que cabe citar el impacto o sufrimiento psíquico o espiritual (S. 23 julio 1990 EDJ 1990/7963), impotencia, zozobra, ansiedad, angustia (S. 6 julio 1990), la zozobra, como sensación anímica de inquietud, pesadumbre, temor o presagio de incertidumbre (S. 22 mayo 1995 EDJ 1995/2454), el trastorno de ansiedad, impacto emocional, incertidumbre consecuente (S. 27 enero 1998 EDJ 1998/572), impacto, quebranto o sufrimiento psíquico (S. 12 julio 1999 EDJ 1999/13412. Pues bien, examinada la prueba practicada, la actividad probatoria desplegada por la parte actora ha permitido acreditar la presencia de situaciones que han alcanzado un grado de incomodidad, penosidad o



GENERALITAT
VALENCIANA

perturbación suficiente como para acceder a la declaración de un daño moral indemnizable,

En concreto cabe citar nuevamente la **sentencia de la AP Asturias, sec. 7ª, de 28-4-2006 (Recurso: 452/2007 Ponente: Jose Antonio Soto-Jove Fernandez)** en cuanto en el supuesto allí resuelto también opto por una reducción del 50% de la indemnización inicialmente concedida y así dice:

En cuanto al tercer motivo, en disconformidad con el juzgador a quo, hemos de admitir que ciertamente con la pérdida de un vial, ofertado en el tríptico publicitario como calle privada, ciertamente las viviendas sufren una depreciación, compatible con la indemnización concedida a la Comunidad de Propietarios, pues los perjuicios de una y otros son diferentes. Ahora bien, ello no implica aceptar la valoración dada por la pericial de parte, por lo que estimamos más ajustada y proporcional fijar dicha indemnización por depreciación individual para cada vivienda en un 50% de dicha valoración, es decir, 3.274,48 € a [REDACTED]; 2.926,22 € [REDACTED]; 3.291,66 € a [REDACTED]; y 3.053,34 € [REDACTED]. Por lo que en dicho sentido se ha de revocar la sentencia y condenar a la demandada a pagar a las personas citadas dichas cantidades por depreciación estimada de su vivienda.

Recapitulando lo expuesto las cantidades que se conceden son las siguientes:

- 1º.D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);
- 2º DÑA. [REDACTED], la suma de QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO CON CINCUENTA EUROS (15.481,50€);
- 3º D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 4º D. [REDACTED], la suma TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (35.350€);
- 5º D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 6º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (31.500€);
- 7º. DÑA. [REDACTED] la suma de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS EUROS (17.300€);





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

- 8º.D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (81.650€)
- 9º.D. [REDACTED], la suma de VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS EUROS (26.400€);
- 10º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 11º. DÑA. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 12º. D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (67.850€);
- 13º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150€);
- 14º. D. [REDACTED], la suma de NOVENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON CINCUENTA EUROS (90.387,50 €)
- 15º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (81.650€);
- 16º. DÑA. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (81.650€);
- 17º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150€)
- 18º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150€)
- 19º D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (67.850€);
- 20º.DÑA. [REDACTED] la suma de VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON CINCUENTA EUROS (29.874,50€);
- 21º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS EUROS (30.900€);
- 22º. D. [REDACTED], la suma de DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS (18.900€);
- 23º. DÑA. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);
- 24º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS EUROS (30.900€);
- 25º. DÑA. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);
- 26º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y UNA MIL QUINIENTOS (31.500€);
- 27º. DÑA. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 28º. DÑA. [REDACTED] la suma de TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE CON CINCUENTA EUROS (34.112,50€);
- 29º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (84.500€);



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

- 30º. DÑA. [REDACTED], la suma de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (77.650€);
- 31º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 32º. D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (79.650€);
- 33º. DÑA. [REDACTED], la suma de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (77.650€);
- 34º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 35º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (84.500€);
- 36º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 37º. D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (77650 €)
- 38º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS EUROS (30.900 €)
- 39º. D, F [REDACTED], la suma de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS (43.600 €)
- 40º. DÑA. [REDACTED], la suma de CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (45.450 €);
- 41º. D. [REDACTED] suma de VEINTE MIL SEISCIENTOS EUROS (20.600 €)
- 42º. [REDACTED], la suma de VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS EUROS (21.400 €);
- 43º. [REDACTED], la suma de VEINTE MIL DOSCIENTOS EUROS (20.200 €);
- 44º. [REDACTED], la suma de TREINTA Y DOS MIL CIEN EUROS (32.100 €);
- 45º. [REDACTED] VIDAL, la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN EUROS (44.100 €);
- 46º. [REDACTED], la suma de QUINCE MIL CIENTO CINCUENTA (15.150 €);
- 47º. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (75.150 €);
- 48º. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (75.150 €);
- 49º. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150 €);

QUINTO.- Procede a continuación analizar si es o no



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

aplicable (a denominada teoría del velo. Como dice la **sentencia del Tribunal Supremo Sección 1 del 12 de Mayo de Recurso: 446/2001 Ponente: VICENTE LUIS MONTES PENADES; 2008 (ROJ: STS 3091/2008):**

Esta doctrina es de aplicación excepcional, como han señalado, entre otras, las SSTS de 4 de octubre de 2002, 11 de septiembre de 2003, 29 de junio de 2006, 30 de octubre de 2007, etc., aunque es cierto que los casos en que cabe aplicarla constituyen un *numerus apertus* (SSTS 17 de octubre de 2000, 18 de abril y 8 de mayo de 2001, 21 de mayo y 24 de junio de 2002, 1 de diciembre de 2006, 30 de marzo de 2007, etc.). La citada STS de 29 de junio de 2006, a la que sigue la de 30 de septiembre de 2007, resumía la doctrina jurisprudencial poniendo de relieve los siguientes extremos: (a) La doctrina del levantamiento del velo trata de evitar que el abuso de la personalidad jurídica pueda perjudicar intereses públicos o privados, causar daño o burlar los derechos de los demás (SSTS 17 de diciembre de 2002, 22 y 25 de abril de 2003, 6 de abril de 2005, 10 de febrero de 2006); (b) Se trata, en todo caso, de evitar que se utilice la personalidad jurídica de una sociedad como un medio o instrumento fraudatorio o con un fin fraudulento (SSTS 17 de octubre de 2000, 3 de junio y 19 de septiembre de 2004, 16 de marzo y 30 de mayo de 2005); (c) Se produce dicho fin fraudulento, entre otros supuestos, cuando se trata de eludir responsabilidades personales, como se dice en las SSTS 28 de marzo de 2000, 14 de abril de 2004, 20 de junio de 2005, 24 de mayo de 2006; y entre otros casos, el pago de deudas (SSTS 19 de mayo de 2003, 27 de octubre de 2004).

Dicha doctrina ha sido recogida por todas las Audiencias Provinciales citando entre otras muchas la reciente **sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid sección 21 del 11 de Junio de 2008 Recurso: 313/2006 Ponente: MARIA ALMUDENA CANOVAS DEL CASTILLO PASCUAL; (ROJ: SAP M 9542/2008):**

"la conocida como doctrina del levantamiento del velo de las personas jurídicas a que la misma se refiere, "expresión que es adaptación de la anglosajona *Disregard* y de la germana *Durchgriff*, tiene como función evitar el abuso de una fórmula



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

jurídica y desvela las verdaderas situaciones en orden a la personalidad para evitar ficciones fraudulentas", como se dice en sentencia de 25 de Junio de 2007 (recurso de casación 2698/01), "siendo un instrumento que se pone al servicio de una persona física o jurídica, para hacer efectiva una legitimación pasiva distinta de la que resulta de la relación, contractual o extracontractual, mantenida con una determinada entidad o sociedad a la que la ley confiere personalidad jurídica propia, convirtiendo a los que serían "terceros " en partes responsables a partir de una aplicación, ponderada y restrictiva de la misma, que permita constatar una situación de abuso de personalidad jurídica societaria perjudicial a los intereses públicos o privados, que causa daño ajeno, burla los derechos de los demás o se utiliza como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento", como refiere el Tribunal Supremo en sentencia de 19 de Diciembre de 2007 (recurso de casación 4602/00), en la que reiterando el contenido de resoluciones anteriores, como por ejemplo las sentencias de 29 de Junio de 2006 o 28 de Enero de 2005 , indica que esta doctrina del levantamiento del velo supone, en definitiva, un procedimiento para descubrir, y reprimirlo en su caso, el dolo o abuso cometido con apoyo en la autonomía jurídica de una sociedad, sancionando a quienes la manejan, con lo que se busca poner coto al fraude o abuso.

A partir de la sentencia de 28 de Mayo de 1984, el Tribunal Supremo ha ido estableciendo el "levantamiento del velo" como medio para llevar a efecto la llamada "comunicación de responsabilidad" entre una persona jurídica y sus miembros o **entre dos personas jurídicas** (sentencia del Tribunal Supremo de 29 de Octubre de 2007 -recurso de casación 4310/00 - en la que se citan otras anteriores), **pudiendo operar por ello esta doctrina** tanto en la perspectiva de un socio respecto de una sociedad, como **en la utilización de varias sociedades, a las cuales debe extenderse la responsabilidad exigible a cualquiera de ellas**, produciéndose la actuación fraudulenta mediante la articulación o manejo unitario, directamente o a través de testaferros, de varias personalidades jurídico-sociales con el resultado de desviar o eludir responsabilidades con perjuicio de terceros o daño de los acreedores, rompiendo con ello el principio de la buena fe negocial, como se dice en sentencia de 1 de Febrero de 2008 (recurso de casación 5163/00).

La constatación de la falsedad de la apariencia de una persona



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

jurídica, por tratarse de una situación no pública, resulta siempre compleja y para llegar a precisar si nos hallamos o no ante una persona jurídica usada con fines distintos de los propios de la personalidad, deben utilizarse los indicios que permitan llegar a la conclusión de que se ha producido un fraude o un abuso de la personalidad, de modo que **solamente está justificada en aquellos supuestos en que aparezca evidente que se ha utilizado, con fines fraudulentos, una confusión de personalidades y de patrimonios** entre una persona física y una jurídica, como se decía en sentencia de 27 de Diciembre de 1997 , y se ha reiterado en otras posteriores como la de 30 de Noviembre de 2007 (recurso de casación 4453/00), **permitiendo así penetrar en el sustrato de las sociedades**, es decir, "rasgar el velo -piercing the veil-, para percibir su auténtica realidad y poder así averiguar si la autonomía patrimonial consustancial a la personalidad jurídica es o no utilizada como una ficción con un fin defraudatorio o abusivo con el propósito de perjudicar a tercero. Y en aplicación de la meritada doctrina, tiene declarado esta Sala que no cabe sostener la prevalencia de la personalidad jurídica o la separación de patrimonios cuando se da una confusión de personalidades y patrimonios, e inexistencia de independencia entre aquéllas, hallándonos en realidad ante una mera configuración formal de dos sociedades que no son otra cosa que el desdoblamiento de una persona con fines fraudulentos, rompiendo el principio de buena fe comercial", como se dice en las sentencias de 5 de Abril de 2001 o 25 de Junio de 2007 (recurso de casación 2698/01).

Ahora bien, la doctrina del levantamiento del velo es de aplicación excepcional, como se ha venido reiterando igualmente por nuestro Tribunal Supremo en numerosas resoluciones, como en las sentencias de 4 y 11 de Octubre de 2002, 11 de Septiembre de 2003, o en las de 10 de Marzo de 2005 (recurso de casación 4180/98), 19 de Abril y 29 de Octubre de 2007 (recursos de casación 1798/00 y 4310/00), o en la mas reciente sentencia de 28 de Mayo de 2008 (recurso de casación 1140/01), indicándose en todas ellas que la aplicación de esta doctrina es de carácter muy restringido, señalándose por ejemplo en la sentencia que hemos referido de 19 de Abril de 2007 , recaída en un supuesto similar al que nos ocupa, que debe acreditarse en estos casos que el patrimonio del grupo es único (global), no estando diferenciado el de las distintas sociedades que se dice integran él mismo.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Procede analizar a continuación la prueba practicada a fin de determinar si cabe en el presente caso aplicar dicha doctrina. Como se ha señalado su constatación es compleja y se realiza a partir de indicios y aunque su aplicación es de carácter excepcional también se señala que los casos en que cabe aplicarla constituyen un numerus apertus. En el presente caso entiendo que concurren en el presente caso los requisitos para su apreciación y ello porque de los documentos aportados con la demanda se desprende que tienen mismo domicilio social tienen idéntico objeto social y mismos administradores sociales. Así consta que se anuncian en los folletos publicitarios con mismo domicilio social, teléfono, fax y designando como oficina de ventas a la agencia Inmobiliaria Valverde con su teléfono y por último en ellos aparece la mención de que la promoción se lleva a cabo "con la garantía de la BAUTISTA SOLER. De la prueba practicada se desprende que el desarrollo urbanístico de la Patacona lo ha llevado a cabo las empresas de Bautista Soler. Si bien una persona puede fundar o ser accionista mayoritario de varias empresas parece lógico que tengan distinto objeto social o distintos socios, pero no lo es tanto cuando hay coincidencia total entre dos sociedades como ocurre en el presente caso. No se ha explicado por la parte demandada porque si tienen el mismo objeto social, domicilio social e idénticos administradores de unas parcelas se encargaba la empresa MERCADO DE CONTRUCCIONES S.A. y las de al lado INMOBILIARIA LASHO. En definitiva entiendo que en el presente caso se produce una confusión de personalidades y de patrimonios entre ambas pues pertenecen a las mismas personas hay, por tanto hay un único patrimonio (global) del grupo perteneciente a Bautista Soler, Crespo y Juan Bautista Soler Luján no estando como dice la sentencia antes citada "diferenciado el de las distintas sociedades que se dice integran él mismo". Existe una situación de abuso de personalidad jurídica societaria perjudicial para los demandantes, pues si bien la personalidad jurídica de las sociedades es un instrumento crucial en el tráfico jurídico, en el presente caso se ha utilizado con abuso o fraude, es decir con un fin fraudulento pues no tiene otra explicación que se haya actuado de esta manera en las obras realizadas en la urbanización de "La Patacona" y en concreto en las viviendas de los actores y resto de parcelas colindantes con las mismas. La conclusión es la de estimar la responsabilidad solidaria de ambas entidades pues han actuado bajo una misma dirección y por tanto una no podía desconocer lo que iba a hacer la otra. En definitiva se trata de dos sociedades que no son otra cosa que el desdoblamiento de una persona con fines fraudulentos, rompiendo el principio de buena fe negocial.

SEXTO.- En cuanto a las excepciones de falta de legitimación ad causam formuladas en primer y segunda lugar, respecto





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

de DÑA. A [REDACTED] y D. [REDACTED] de INMOBILIARIA LASHO S.A. respecto de todos los demandantes con los que no tuvo ninguna relación contractual señalar que dentro de la legitimación debe distinguirse entre la legitimación ad causam que hace referencia a las condiciones o cualidades para ser titular de una relación jurídica discutida en el litigio, y la legitimación ad procesum, entendida esta como capacidad procesal para poder actuar validamente en el proceso. El art. 10 de la LEC se refiere a la legitimación ad causam al considerar partes legítimas a quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Por su parte el 6.1.5 de la LEC se refiere a la legitimación ad procesum o la capacidad procesal al establecer que tienen capacidad para ser partes entre otras las entidades sin personalidad jurídica a las que la ley reconozca capacidad para ser parte. De modo unánime doctrina y Jurisprudencia (SSTs de 10 de julio de 1.982 EDJ 1987/4715 , 17 de mayo de 1.993 EDJ 1993/4623 y 24 de mayo de 1.995 EDJ 1995/3306 , entre otras), distinguen en materia de legitimación, la denominada legitimación ad causam, de la llamada legitimatio ad procesum, refiriéndose la primera a la real y efectiva de disposición o ejercicio que tiene el sujeto activo respecto del acto o de la relación jurídica a realizar mediante el proceso, a diferencia de la segunda que hace referencia a la capacidad para ser parte en un juicio o capacidad procesal, que en principio ostenta toda persona mayor de edad y en pleno ejercicio de sus derechos, de manera que cuando falta ésta se habla de falta de personalidad y de carencia de la misma que se alega como excepción dilatoria (art. 416.1 LEC, cuya apreciación da lugar al sobreseimiento del proceso en el acto de la audiencia previa,, dejando imprejuzgada la acción, y cuando falta aquélla nos referimos a la acción o su falta, y entraña una cuestión a resolver con la cuestión de fondo debatida, falta que la doctrina y la Jurisprudencia entendían apreciable de oficio y que hoy día se recoge así en el art. 9 del nuevo texto procesal, siendo esta falta de legitimación activa la que se invoca. Como recoge la sentencia de la AP Alicante, sec. 5ª, de 19-10-2007, nº 316/2007, rec. 284/2007. Pte: Pérez Serra, Visitación) *"esta legitimación, cuestión de fondo a diferencia de la legitimación ad procesum, se define por la jurisprudencia como la cualidad de un determinado sujeto jurídico consistente en hallarse, dentro de una situación jurídica determinada, en la posición que fundamenta, según el derecho, el reconocimiento a su favor de la pretensión que se ejercita"*. En el presente caso y de conformidad con lo resuelto anteriormente los demandantes tienen legitimación activa ad causam para reclamar solidariamente contra las entidades demandadas.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

En tercer lugar alegó la falta de legitimación ad causam de MERCADO DE CONSTRUCCIONES S.A. y INMOBILIARIA LASHO S.A. respecto de D. [REDACTED] toda vez que su título no es originario de la entidad promotora de los apartamentos turísticos APARTHOTEL LAS INFANTAS sino que adquirió de los consortes D. [REDACTED] T y [REDACTED] Z. El demandante reclama por subrogación en los derechos y obligaciones que tenían los vendedores. Vistas las alegaciones efectuadas resulta acreditado que D. [REDACTED] adquirió mediante escritura pública de compraventa de 29 de marzo del 2000, en cuya virtud se subrogaba en sus derechos y obligaciones. Se trata de determinar que efectos tiene la subrogación. La subrogación conlleva que un tercero se sitúa en la posición acreedora, que pasa a ostentarla por derecho propio, no por representación del primitivo acreedor, que por la transmisión del crédito deja de ser su titular. Como dice la AP Córdoba, sec. 2ª, de 14-12-2005, (nº 261/2005, rec. 313/2005. Pte: Martín Luna, Francisco José) *la actora está legitimada para reclamar por subrogación en la posición del comprador.* Por tanto en virtud de la transmisión de derechos y obligaciones producida por la compraventa se debe entender que esta legitimada para la presente reclamación y más si se tiene en cuenta que cuando se celebró el contrato de compraventa aún no se habían iniciado las obras que han motivado el presente procedimiento.

SÉPTIMO.- Las cantidades objeto de condena devengarán intereses legales desde la fecha de esta resolución al amparo de lo dispuesto en el artículo 576 de la L.E.C. por haber sido necesario el presente litigio para determinar primero si existía responsabilidad de las entidades demandadas y en segundo lugar las cantidades a indemnizar las que además se han estimado parcialmente. A lo anterior añadir que con la demanda no se reclamaron intereses moratorios que requieren petición expresa.

OCTAVO.- En cuanto a las costas al ser estimación parcial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la L.E.C. cada parte pagara las causadas a su instancia y las comunes por mitad. Ha existido una sustancial rebaja de la cantidad solicitada inicialmente ya que se ha visto reducida a la mitad lo que impide considerar que ha habido una estimación sustancial debiendo calificarse como parcial con los efectos que la L.E.C. establece para estos supuestos. Conviene recordar la doctrina del Tribunal Supremo recogida entre otras en la sentencia de la Sala 1ª, de 9-6-2006, (nº 597/2006, rec. 3822/1999. Pte: Corbal Fernández, Jesús; EDJ 2006/89293):

El sistema general, pues había numerosas normas especiales, de la LEC de 1.881, aquí aplicable por razones de derecho



GENERALITAT
LEIDATANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

intertemporal procesal, que se recoge en el art. 523, introducido en aquel Texto Legal de la Ley 34/1984, de 6 de agosto, de Reforma Urgente de la LEC, sistema que con ligeras variantes pasó al art. 394 LEC 2000, se basa fundamentalmente en dos principios: el del vencimiento objetivo y el de la distribución, también llamado compensación -aunque no es estrictamente tal-, que tiene carácter complementario para integrar el sistema.

El primero, representado en la fórmula latina "victus victori" (SS. 29 de octubre 1992 EDJ 1992/10604 , 15 de marzo de 1997 EDJ 1997/1625 , 28 de febrero de 2002), se fundamenta en la regla chiovendana, auténtica "ratio" de la norma legal, de que "la necesidad de servirse del proceso para obtener la razón no debe volverse en contra de quien tiene la razón", y opera cuando las pretensiones hubieren sido totalmente rechazadas -vencimiento total-, debiendo entenderse la expresión pretensión, no en sentido técnico, sino en el amplio comprensivo también del planteamiento opositor, lo que implica la exigencia de observar el precepto en el caso de estimación total de la demanda, que se corresponde con la desestimación total de la oposición. El principio de distribución integra el sistema en el caso de que la estimación o desestimación fueren parciales, y no ser aplicable, por consiguiente, el principio de vencimiento objetivo, por su exigencia de totalidad.

El sistema se completa mediante dos pautas limitativas. La primera afecta al principio del vencimiento, y consiste en la posibilidad de excluir la condena cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su no imposición (lo que en régimen del art. 394 LEC 2000 tiene lugar cuando el caso presente serias dudas de hecho o de derecho). Su acogimiento (art. 523, párrafo primero, inciso final) transforma el sistema del vencimiento puro en vencimiento atenuado. La segunda pauta afecta al principio de la distribución, permitiendo que se impongan las costas a una de las partes (se discute si ha de ser total, o cabe hacerlo proporcionalmente, con opinión mayoritaria favorable a la segunda solución) cuando hubiese méritos para imponerlas por haber litigado con temeridad.

Por otro lado, la doctrina de los Tribunales, con evidente inspiración en la "ratio" del precepto relativo al vencimiento, en la equidad, como regla de ponderación a observar en la aplicación de las normas del ordenamiento jurídico, y en poderosas razones prácticas, complementa el sistema con la denominada doctrina de la "estimación sustancial" de la demanda, que, si en teoría se podría sintetizar en la existencia de un "cuasi-vencimiento", por operar únicamente cuando hay una leve diferencia entre lo pedido



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

y lo obtenido, en la práctica es de especial utilidad en los supuestos que se ejercitan acciones resarcitorias de daños y perjuicios en los que la fijación del "quantum" es de difícil concreción y gran relatividad, de modo que, por mor de la misma, resulta oportuno un cálculo "a priori" ponderado y aproximado, con lo que se evitan oposiciones razonables por ser desproporcionadas las peticiones efectuadas, y además se centra la reclamación en relación al "valor" del momento en que se formula, dejando la previsión de la actualización respecto del momento de su efectividad, a la operatividad de la modalidad que se elija de las varias que en la práctica son posibles.

Aplicada la doctrina expuesta al caso de autos, la respuesta al motivo resulta sencilla. Si se reclama una indemnización de cuarenta millones de pesetas y se concede la de dieciséis millones, es ostensible que ni hubo vencimiento total, ni cabe aplicar la doctrina de la estimación sustancial.

Para finalizar citar la sentencia del **TS Sala 1ª, de 19-10-2007, (nº 1067/2007, rec. 3844/2000. Pte: Montes Penadés, Vicente Luis; EDJ 2007/184372)** en cuanto "estima el motivo relativo a la condena en costas en la medida que la sustancial rebaja implica una razonabilidad en la oposición de los demandados." En el mismo sentido la **sentencia de la AP Madrid, sec. 10ª, S 25-9-2007, (nº 397/2007, rec. 356/2007. Pte: Illescas Rus, Angel Vicente)** " *revoca la sentencia recurrida en el único sentido de reemplazar la condena en costas a las entidades demandadas y no imponerlas especialmente a ninguna de las partes, dado que la estimación de la demanda en la sentencia de instancia no es total y ni siquiera sustancial sino solo parcial, ya que existe un importante diferencia económica entre la suma pedida en concepto de indemnización y la que es objeto de condena*".

Vistos los artículos citados, concordantes y los demás de general aplicación,

FALLO

QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda formulada por



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

representada por el Procurador de los Tribunales D^{ÑA}. BEGOÑA CABRERA SEBASTIAN, **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a las entidades MERCADO DE CONSTRUCCIONES SA y INMOBILIARIA LASHO SA que han estado representada por el Procurador de los Tribunales D^{ÑA}. PURIFICACION GINER LOPEZ, a pagar solidariamente las siguientes cantidades:

1º D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);

2º D^{ÑA}. [REDACTED], la suma de QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO CON CINCUENTA EUROS (15.481,50€);

3º D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);

4º D. [REDACTED], la suma TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (35.350€);

5º D. [REDACTED] la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);

6º D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS (31.500€);

7º D^{ÑA}. [REDACTED], la suma de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS EUROS (17.300€);

8º D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (81.650€)

9º D. [REDACTED], la suma de VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS EUROS (26.400€);

10º D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);

11º D^{ÑA}. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

- 12º. D. [REDACTED], la suma de SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (67.850€);
- 13º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150€);
- 14º. D. [REDACTED], la suma de NOVENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON CINCUENTA EUROS (90.387,50 €)
- 15º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (81.650€);
- 16º. DÑA. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (81.650€);
- 17º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150€)
- 18º. DÑA. [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150€)
- 19º D. [REDACTED] la suma de SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS (67.850€);
- 20º.DÑA. [REDACTED], la suma de VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON CINCUENTA EUROS (29.874,50€);
- 21º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS EUROS (30.900€);
- 22º. D. [REDACTED] la suma de DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS (18.900€);
- 23º. DÑA. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);
- 24º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS EUROS (30.900€);
- 25º. DÑA. [REDACTED], la suma de TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS (37.800€);
- 26º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA Y UNA MIL QUINIENTOS (31.500€);
- 27º. DÑA. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 28º. DÑA. [REDACTED] la suma de TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE CON CINCUENTA EUROS (34.112,50€);
- 29º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (84.500€);
- 30º. DÑA. [REDACTED], la suma de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (77.650€);
- 31º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 32º. D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (79.650€);
- 33º. DÑA. [REDACTED] la suma de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (77.650€);



GENERALITAT VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

- 34º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 35º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (84.500€);
- 36º. D. [REDACTED], la suma de OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (85.500€);
- 37º. D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (77650 €)
- 38º. D. [REDACTED], la suma de TREINTA MIL NOVECIENTOS EUROS (30.900 €)
- 39º. D. [REDACTED], la suma de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS (43.600 €)
- 40º. DÑA. [REDACTED], la suma de CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (45.450 €);
- 41º. D. [REDACTED], la suma de VEINTE MIL SEISCIENTOS EUROS (20.600 €)
- 42º. DÑA. [REDACTED] la suma de VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS EUROS (21.400 €);
- 43º. DÑA. [REDACTED], la suma de VEINTE MIL DOSCIENTOS EUROS (20.200 €);
- 44º. DÑA. [REDACTED], la suma de TREINTA Y DOS MIL CIEN EUROS (32.100 €);
- 45º. DÑA. [REDACTED] la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN EUROS (44.100 €);
- 46º.-DÑA. [REDACTED] la suma de QUINCE MIL CIENTO CINCUENTA (15.150 €);
- 47º. D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (75.150 €);
- 48º. D. [REDACTED], la suma de SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (75.150 €);
- 49º. Por [REDACTED], la suma de NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (93.150 €);

Dichas cantidades devengarán los intereses legales a partir de la fecha de esta resolución y en cuanto a las costas cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Contra la presente resolución cabe recurso de apelación cuyo conocimiento corresponderá a la Audiencia Provincial, debiendo prepararlo ante este Juzgado en plazo de cinco días siguientes a la notificación debiendo citar la resolución apelada y a manifestar su voluntad de recurrir con expresión de los pronunciamientos que impugna de conformidad con el vigente artículo 457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de enero.



GENERALITAT
VALENCIANA

Así, por esta mi sentencia la pronuncio, mando y firmo. ©



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



GENERALITAT
VALENCIANA