



La finca Xantarela de A Portela, Barro, en imagen tomada en 2007, tras la demolición de las tres naves, un edificio, tres galpones, una oficina, seis silos y un depósito de agua. N. PARGA

Una sentencia condena al Grupo Sofía a pagar 1,3 millones por la finca Xantarela

►La empresa de Alejandro Remiseiro había derribado una avícola para construir 30 chalés, cuando la Xunta suspendió la licencia ►El propietario, Manuel Outón, se quedó con una hipoteca de medio millón, sin cobrar la venta y sin medio de vida

A. PIÑEIRO
#comarca@diariodepontevedra.es

BARRO. Una sentencia del Juzgado de Primeira Instancia número 1 de Pontevedra obliga a la empresa constructora Promociones Semarf, perteneciente al Grupo Sofía, al pago de 1,3 millones de euros a un empresario del municipio de Barro por la pérdida de las instalaciones industriales de la Granja Xantarela, cuyo contrato de venta para la construcción de chalés quedó en suspenso justo después de una resolución de suspensión de licencias propiciada por la Xunta, que frustró la urbanización.

El caso Xantarela hizo correr ríos de tinta en su día cuando el empresario promotor, Alejandro Remiseiro, y el Concello de Barro, que había concedido la licencia para la segregación del suelo en A Portela y la construcción de 30 chalés, se vieron con los permisos suspendidos y ante la necesidad de llevar a la Xunta a los tribunales para recuperar la legalidad de esta actuación.

Tras desarrollar un proyecto que contaba con las licencias de obras y segregación, Construcciones y Contratas Semarf pidió permiso para demoler todo lo que había en la finca en donde se iban a instalar los chalés. Fue concedido por el Concello el 11 de junio de 2007, en pleno apogeo de la burbuja inmobiliaria. Nadie dudaba de que, por agilizar la construcción de unos chalés que parecían volar de las manos a sus promotores, se podía ir adelantando el proceso de construcción con la demolición de la granja avícola y los trabajos para explanar la finca.

El vendedor, Manuel Outón, contaba con un contrato privado de compraventa que le ofrecía seguridad. Lo había firmado en marzo de 2006, recibiendo 100.000 euros como señal. Aquel documento se elevaría a público en el plazo de un mes a partir del momento en que el comprador, es decir, Contratas Semarf, recibiese la licencia de ejecución. En esa fecha Outón cobraría un millón de euros, para completar así el precio pactado de 1,1 millones.

PESADILLA. Pero el contrato contenía un párrafo que convirtió la vida del empresario de Barro en una pesadilla. Según se recoge en la exposición de los hechos, Outón podría continuar con la posesión de su granja, que estaba en pleno rendimiento, «hasta la elevación a público del contrato o hasta la demolición que exija licencia de edificación de los chalés».

Es decir, que el promotor podía pedirle que lo dejase todo para derribar antes de elevar a público el contrato, como realmente hizo.

Y el empresario cesó de inmediato su actividad, vendió su última remesa de pollos a la granja con la que tenía un contrato cerrado para los próximos años, afrontó la sanción de 60.000 euros impuesta por esta firma por suspender la producción pactada y se dispuso a esperar el ingreso por la venta.

Sin embargo, ese millón de euros nunca ingresó en su cuenta, porque en el lapso entre el inicio de la demolición y la elevación del contrato llegó la suspensión cautelar de la Xunta (Urbanismo alegó que el nivel de consolidación

de la zona no permitía aplicar la normativa bajo la que se segregaron las parcelas).

Ese millón de euros se iba a destinar, en parte, a cancelar las dos hipotecas con las que Outón había comprado y reformado la granja avícola (una superficie de 19.273,3 metros y nueve construcciones) y que, en total, sumaban más de 513.000 euros. El ganadero de Barro garantizaba este crédito con las instalaciones y también con su vivienda familiar.

El vecino se quedó entonces en un limbo legal en el que no le faltaron obligaciones económicas, pero sí medios. Como la actuación de la Xunta fue recurrida, tampoco tenía posibilidades de denunciar el contrato, es decir, pedir la anulación de toda la operación y la devolución de la finca, hasta que ese litigio se terminara.

Esto ocurrió oficialmente el 27 de enero de 2011. En esa fecha, el empresario del Grupo Sofía y el Concello de Barro recibían una buena noticia: el Tribunal Superior de Xustiza de Galicia tumbó las sentencias que se habían dictado en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Pontevedra y que anulaban la licencia. Es decir, desde hace un año y diez meses, Construcciones y Contratas Semarf puede retomar su proyecto y hacer efectiva la compra.

«Deixaron a empresa ao borde da quebra», explicó a la prensa el empresario Alejandro Remiseiro entonces, al anunciar que presentaría una reclamación de diez millones de euros a la Xunta por pérdidas, daños y perjuicios. Sin embargo, de sus propios acreedores no dijo nada.

Outón esperó un mes antes de enviar el primer requerimiento para la denuncia del contrato, por burofax. Finalmente, la falta de respuesta le llevó a denunciar. De todo lo que reclamó: el importe de las naves, el lucro cesante, el importe de la indemnización a la avícola por el cese anticipado de la actividad y el de los intereses de los préstamos hipotecarios vigentes que no se han podido cancelar por el culpa de la demolición, la Xunta ha reconocido la parte principal: el importe de las naves y la necesidad de satisfacer un lucro cesante, es decir, lo que Outón había podido ganar con la granja Xantarela si ésta estuviese en pie.

El responsable del Grupo Sofía, por su parte, ofrecía restituir

la finca y una indemnización de 788.101,30 euros por el «daño emergente», pero argumentó que «las vicisitudes acontecidas a raíz de la impugnación y el tiempo transcurrido le han ocasionado impedimentos agravados por la actual situación del mercado inmobiliario y por la falta de financiación, lo que imposibilita el cumplimiento de su obligación».

SIN PRUEBA S. La jueza concluyó, por una parte, que la impugnación de las licencias podría haber sido previsible ya que había dos informes del secretario alertando de la falta de ciertos informes. Afirma así que «la imposibilidad de que dichas licencias fuesen impugnadas y la paralización de las tareas es una circunstancia que no puede tildarse de imprevisible en el mndo de la construcción y la asunción del riesgo que comporta debería obligar a disponer de recursos para no hacer recaer tal riesgo sobre los vendedores de la finca, a quienes se despojaba de la base para su industria».

También afirma que, por la duración de la demanda y el resultado judicial, la imposibilidad de pagar el millón de euros pendientes se debe imputar a la Xunta, pero recuerda que el demandante esperó a que la empresa recuperase la seguridad jurídica (más de cuatro años) para reclamar la resolución del contrato.

Por último cuestiona los argumentos de la empresa, que imputa la paralización a la crisis con una afirmación «huérfana de pruebas». «No constan intentos de financiación ni sus respectivos rechazos», afirma.

Un embargo complicado

La sentencia obliga al pago de 1.442.458 euros. De ellos, 10.890 del lucro cesante (contabilizado desde hace año y medio) y el resto de la tasación de las dotaciones demolidas aportada por el denunciante. Se restan 100.000 de la señal. Hasta el momento, Outón no ha recibido ni un céntimo. Tanto es así que inició un embargo sobre la empresa del Grupo Sofía, del que no se ha derivado efecto. Recientemente, su abogado, solicitó una ampliación del embargo por la suma de importes pagados por Semarf al Concello por las licencias de cada uno de los chalés. Unos 70.000 € que tampoco ha conseguido ingresar aún.