



Roj: **STS 1410/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:1410**

Id Cendoj: **28079110012015100175**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/04/2015**

Nº de Recurso: **404/2013**

Nº de Resolución: **192/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP IB 2832/2012,**
STS 1410/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho de Abril de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, ha visto los recursos de casación y extraordinario de infracción procesal interpuestos por la representación de la entidad "CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, SA", contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo de apelación 498/2012, dimanante de los autos de juicio ordinario 954/2011 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Palma de Mallorca.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente "CENTROS COMERCIALES CARREFOUR", representada por el procurador don Ramón Rodríguez Nogueira.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrida doña Andrea y don Severiano, representados por la procuradora doña Ruth Oterino Sánchez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia.

1. El procurador don Juan María Cerdo Frías, en nombre y representación de doña Andrea y don Severiano, presentó demanda de juicio declarativo ordinario contra la entidad "CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, SA", suplicando al Juzgado dictase sentencia en los siguientes términos:

«[...] *Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, junto con los documentos y copias acompañadas, tener por interpuesta demanda de Juicio ordinario contra la sociedad CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, SA, dándole traslado para que la conteste en el término legal y, previos los trámites legales oportunos, se dicte Sentencia, estimando íntegramente la presente demanda y en consecuencia, se condene a la sociedad CENTROS COMERCIALES CARREFOUR SA, a abonar a doña Andrea la cantidad de 770.583,22? y a su hermano Severiano la de 181.635,79 ?, en cumplimiento de los acuerdos adoptados en la escritura de fecha 21 de octubre de 1988, más los intereses legales de estas cantidades que correspondan, imponiendo las costas a la parte demandada.* »

2. Por Decreto de 15 de junio de 2011 se admitió a trámite la demanda, emplazándose a la parte demandada para comparecer por término de veinte días hábiles.

3. El procurador de los tribunales don Ángel Montada Segura, en nombre y representación de Centros Comerciales Carrefour SA, contestó a la demanda formulada de contrario y suplicó al Juzgado:



«[...] para que, tras dar al procedimiento su pertinente curso legal, en su día, dicte sentencia por la que desestime íntegramente la demanda formulada de contrario, con expresa imposición de costas a la actora. »

4. El Juzgado de primera instancia número 11 de Palma de Mallorca dictó sentencia el 9 de mayo de 2012 , cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«[...] Que estimando parcialmente la demanda de Juicio Ordinario, promovida por el Procurador Sr. Ceró, en nombre y representación de doña Andrea y don Severiano , contra CENTROS COMERCIALES CARREFOUR SA, debo condenar y condeno a la referida demandada a abonar a los actores las sumas de 665.766,47 euros y 156.929,21 euros, respectivamente, más sus respectivos intereses desde la interpelación judicial, sin efectuar imposición de costas. »

Tramitación en segunda instancia

5. Contra la anterior resolución de 9 de mayo de 2012, la representación procesal de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR SA, interpuso recurso de apelación, cuya resolución correspondió a la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca que dictó sentencia el 11 de diciembre de 2012 , cuya parte dispositiva dice:

«[...] 1) Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador don Miguel Ferragut Rosselló, en nombre y representación de la entidad Carrefour SA, contra la sentencia de fecha 9 de mayo de 2012 , dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Palma, en los autos de juicio ordinario, de los que trae causa el presente rollo.

2) Debemos confirmar íntegramente dicha resolución.

3) Se imponen las costas de esta alzada a la parte recurrente, y con pérdida del depósito constituido para recurrir.
»

Interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación .

6. Contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 11 de diciembre de 2012 , la representación procesal de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR SA, interpuso recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, con base en los siguientes motivos:

Recurso extraordinario por infracción procesal. Se articulan cuatro motivos que son los siguientes:

Motivo primero. Al amparo del número cuarto del artículo 469. 1 LEC , por infracción del artículo 216 LEC .

Motivo Segundo. Al amparo del número cuarto del artículo 469.1 LEC , infracción del artículo 281.3 y 4 de la LEC .

Motivo Tercero. Al amparo del número cuarto del artículo 469 .1. LEC , por infracción del artículo 386.1 LEC que regulan las presunciones judiciales, y vulneración del artículo 24.1 CE .

Motivo Cuarto. Al amparo del número cuarto del artículo 469 .1 LEC , por infracción del artículo 386.1 LEC que regula las presunciones judiciales y vulneración del artículo 24.1 CE .

Recurso de Casación. Se articulan diez motivos del recurso de casación de los que los nueve primeros se encuentran íntimamente relacionados con la interpretación del contrato de compraventa de 21 noviembre 1988. Tales motivos son los siguientes:

Motivo Primero. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.1º del Código Civil .

Motivo Segundo. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.20 Código Civil .

Motivo Tercero. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281. 10 del Código Civil .

Motivo Cuarto. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción de los arts. 1445 y 1147 el Código Civil por considerar la sentencia de instancia que parte del precio estaría compuesto por un elemento aleatorio.

Motivo Quinto. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción de los art. 1272 del Código Civil .

Motivo Sexto. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1271 en relación con el art 339 del Código Civil .

Motivo Séptimo. Subsidiariamente, y solo para el caso de que se considere válida la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988. al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 128.1º del Código Civil .



Motivo Octavo. Subsidiariamente, y sólo para el caso de que se considere válida la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988, al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.2º del Código Civil en relación con el art. 99.1 TRLS y arts. 86.1 y 167.1.g) del RGU.

Motivo Noveno. Subsidiariamente, y sólo para el caso de que se considere válida la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988, al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.1º del Código Civil,

Motivo Décimo. Al amparo del artículo 477.1 LEC por infracción del principio general del derecho sobre el enriquecimiento injusto.

7. Por diligencia de ordenación de 11 de febrero de 2013, se tuvo por interpuesto el recurso acordándose remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, emplazando a las partes para comparecer por término de treinta días.

8. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecieron las partes con sus respectivos procuradores ya mencionados anteriormente.

9. Esta Sala dictó Auto el 5 de noviembre de 2013, cuya parte dispositiva dice:

«1º) ADMITIR LOS RECURSOS EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN interpuestos por la representación procesal de "CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, SA", contra la Sentencia dictada, con fecha 11 de diciembre de 2012, por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 5ª), en el rollo de apelación nº 498/2012, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 954/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Palma de Mallorca ».

10. Admitidos los recursos y evacuado el traslado, la representación de doña Andrea y don Severiano, manifestó su oposición a los recursos formulados de contrario.

11. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el 18 de marzo de 2015 en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Eduardo Baena Ruiz**, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de Antecedentes.

PRIMERO.- Son hechos relevantes de la instancia para resolver el recurso los siguientes:

1. Doña Andrea y don Severiano a través de la demanda formulada en esta litis reclaman a la entidad Carrefour SA la suma de 952.219,01 euros de principal en virtud de una cláusula contenida en el contrato de compraventa de fecha 21 noviembre 1988 que suscribieron los demandantes con la entidad Almar SA, de la que la actual demandada es sucesora por distintas absorciones.

2. El objeto principal de la escritura de compraventa citada era una finca de 8.375 m² de superficie sita en la zona de Son Ferragut, por un precio de 54.437,500 pesetas.

3. En ella se incluía la cláusula quinta, fundamento de la pretensión actora, por la que se hacía constar que los vendedores, en distinta proporción, son propietarios de dos parcelas sitas en la misma zona de Son Ferragut, una de 682,44 m² otra de 427 m², que se describen en la misma, recogiendo a continuación: "Los compradores se obligan a que la segunda finca descrita sea respetada como solar edificado en su actual situación y superficie y que en el futuro proceso de urbanización, y que las cesiones y costes de urbanización que le pudieran corresponder se haga cargo del comprador.

Y la parcela descrita en primer lugar de este pacto sea compensada en el proceso urbanizador en un solar de igual superficie en la situación más cercana posible a la actual, corriendo, asimismo, a cargo de la parte compradora las cesiones y costes de urbanización que pudieren corresponderle".

4. La finca objeto del contrato de compraventa forma parte desde el año 1995, según se infiere de la documentación aportada, del sector del suelo urbanizable programado, denominado Son Ferragut, código SUP 51.01 del PGOU de la ciudad y cuenta con un plan parcial aprobado definitivamente. En escritura pública de 18 mayo 2001 se constituyó una junta de compensación para organizar dicho terreno, además de los restantes que integraban el polígono. El día 14 marzo 2007 se aprobó definitivamente el proyecto de compensación por el Ayuntamiento de Palma, con realización de diversas cesiones de terrenos.

5. En escritura de fecha 15 octubre 1999 la entidad Centros Comerciales Pryca SA, a la sazón sucesora por absorción de la entidad Almar SA, enajenó a la entidad Promociones Son Dameto SA la anterior parcela y,



además, otras fincas, que suponen, entre todas, un total de 72.724,82 metros cuadrados, estipulándose una obligación esencial de destino de las aludidas parcelas, en el sentido de que no pudieran ser ocupadas por grandes superficies comerciales.

6. El pacto incluido en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa de fecha 21 noviembre 1988, que no fue inscrito en el Registro de la Propiedad, no ha sido admitido ni por la entidad compradora en la escritura pública de 15 octubre 1999 ni por la Junta de Compensación, alegando ambas que no les afecta.

7. La sentencia del juzgado de primera instancia estimó parcialmente la demanda en la suma de 822.695,68 ? de principal con la siguiente motivación:(i) Interpretando el contrato no hay condición alguna relativa a la participación de la demandada en el proceso de urbanización ni la posible extinción de la obligación en el caso de que finalmente no tomará parte en dicho proceso;(ii) Si así se hubiera querido pactar se habría hecho constar, al ser la demandada una persona jurídica asesorada;(iii) Esta participó en los inicios del proyecto de urbanización y el Plan Parcial del Polígono Son Ferragut es del año 1995 y fue en 1999 cuando vendió a terceros esta finca junto con otras que representaban más del 60% de todo el suelo urbanizable, por lo que participó en el proyecto de urbanización en posición de poder como mayor propietario;(iv) Que luego desechara la idea no puede perjudicar a la actora;(v) La cláusula no es nula por ser viable al ser la demandada propietaria de más de la mitad de los terrenos de la urbanización;(vi) Al resultar imposible su cumplimiento por causas imputables a la parte demandada, los actores pueden instar su cumplimiento por equivalencia;(vii) Se consideran adecuados los cálculos de indemnización efectuados por la parte actora en cuanto al valor de los terrenos que debió haber cedido a ella la parte demandada;(viii) No se entienden acreditados los gastos de urbanización, rechazándose este pedimento, no recurrido por la actora y, por ende, devenido firme.

8. La sentencia fue recurrida por la parte demandada, pudiendo sistematizarse los motivos del recurso de apelación, a juicio del Tribunal, en cuatro grupos:(i) inaplicabilidad de la cláusula por haber vendido el terreno;(ii) nulidad de ella por imposibilidad e ilicitud del objeto;(iii) que los demandantes no tienen perjuicio alguno y se discrepa del método de cálculo, proponiéndose otro alternativo sobre la superficie total del terreno;(iv) petición subsidiaria con limitación a la superficie lucrativa cedida al Ayuntamiento;(v) el enriquecimiento sin causa.

9. El conocimiento del recurso de apelación correspondió a la Sección nº 5 de Palma de Mallorca que dictó sentencia el 11 diciembre 2012 , desestimatoria del mismo y confirmatoria de la dictada en primera instancia.

10. El alegato del primer motivo consistía en que la representación de la demandada suscribió la cláusula quinta del contrato como obligación accesoria para el caso de que participase en el proceso urbanístico, sin obligarse Almar SA a intervenir en él y sin que, finalmente, participase en el proceso urbanizador.

La sentencia recurrida niega tal argumentación, ratifica la de la primera instancia, y afirma que la demandada no podía, en una interpretación literal de la cláusula, desligarse de ella a su propia voluntad, sin consecuencia alguna, por el solo hecho de enajenar la finca a un tercero. Ello vulneraría el artículo 1256 CC , sin que tal conclusión se constate en el texto de ella, ni directamente ni por vía de indicios. Si del compromiso contraído se desligó y no le avisó de él al tercero que le sucedió en el proceso urbanizador, poniendo en su conocimiento la existencia de la cláusula, se da un incumplimiento contractual.

Si la entidad compradora promociones Son Dameto SA desconocía la cláusula, y ésta no se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad, es obvio que no le afecta.

Añade el Tribunal dos circunstancias relevantes: (i) que ocultó a la compradora dicha cláusula, pues de serle comunicado y subrogarse la compradora en tal compromiso, le supondría una rebaja en el precio; (ii) que concordando la argumentación de la sentencia de instancia y documentación aportada, especialmente la escritura de compraventa de 1999, se infiere que en el mismo día 21 octubre 1988 la demandada Almar SA adquirió cinco fincas en la misma zona colindantes entre sí por un total de 72.724,82 m², sobre un total de urbanización de 110.848 m², de lo que se desprende que referida entidad se constituyó en titular de más del 60% de lo que integraría la Junta de Compensación, lo que implicaba una posición predominante en ella y la posibilidad de cumplir la obligación accesoria de la cláusula.

11. En el segundo motivo, con extensa cita de normas relativas al proceso urbanizador, sostiene la recurrente que la cláusula es nula, tanto por imposibilidad como por ilicitud del objeto. En esencia argumenta que un propietario no puede garantizar a otro que la superficie de la finca resultante mantenga la misma superficie que las iniciales y sea liberado de las cesiones obligatorias y gratuitas que le corresponden en el proceso urbanístico, por lo que sería un objeto ilícito fuera del comercio de los hombres.

La sentencia recurrida afirma que: (i) extraña que una entidad que se dedica activamente a un proceso urbanizador en la forma ya recogida, presumiblemente con asesoramiento legal, afirme ahora, pasados casi 20 años, que lo que convino era imposible e ilícito, cláusula que provocó una rebaja en el precio pagado en efectivo, pues la contraprestación a la que se obligó la compradora lo era en una cantidad cierta, que fue



pagada en el acto, y en una obligación futura de ceder unos metros cuadrados determinados de suelo lucrativo cuando culminase el proceso urbanizador; (ii) no se pone en tela de juicio la normativa que rige un proceso de urbanización y cómo se desenvuelve la Junta de Compensación. Pero a partir de tal reconocimiento no aprecia el Tribunal que un pacto de cesión entre partícipes de una Junta de Compensación de terrenos o unidades de aprovechamiento sea ni ilegal ni imposible, ni norma que lo prohíba. Se trataría de que Almar SA, en la posición dominante ya expresada, cedería a la entonces vendedora los metros cuadrados de suelo lucrativo que, legalmente, perdería en relación con los iniciales.

12. Como tercer motivo alude la recurrente a que los demandantes han recibido las unidades de aprovechamiento que le corresponden en virtud de la superficie aportada, sin sufrir déficit alguno, poniendo de relieve los errores del cálculo en que incurrían.

La sentencia recurrida argumenta que tal alegato supone una interpretación errónea de la cláusula que nos ocupa. Resalta que lo que se pretende con ella es que "al concluir el proceso urbanizador los demandantes no pierdan un solo metro cuadrado lucrativo como consecuencia de las diversas cesiones de terreno", de forma que la demandada deberá compensarles con la cesión de los metros cuadrados resultantes y, si ello no resultare posible, con su valor.

13. En el cuarto motivo, y con carácter subsidiario, se pretende que la obligación de indemnización a los actores sea sólo del 10% correspondiente al aprovechamiento lucrativo cedido al Ayuntamiento.

El Tribunal vuelve a insistir, interpretando la cláusula en cuestión, en que lo perseguido con ella "es que los dos solares queden con el mismo número de metros cuadrados lucrativos, en número igual al anterior al inicio del proceso urbanizador". Naturalmente como los dos solares han de ceder metros a causa del proceso, ello se conseguirá compensando con cesión de metros cuadrados lucrativos que correspondiesen a la compradora.

14. En el quinto motivo se aduce que al haber recibido los actores el precio de la finca, de prosperar su pretensión existiría un enriquecimiento sin causa.

Para el Tribunal tal argumento resulta improcedente, ya que la reclamación es debida al cumplimiento de una cláusula contenida en el contrato y supone una contraprestación que fue o debió ser tenida en cuenta para rebajar correlativamente el precio pagado en efectivo.

15. La representación de Centros Comerciales Carrefour SA. interpuso contra la sentencia de la Sala de apelación recurso extraordinario de infracción procesal y recurso de casación, articulando en cada uno de ellos los motivos que a continuación se enunciarán y se decidirán.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO.- Se articulan cuatro motivos que son los siguientes:

1. Motivo primero. Enunciación y Planteamiento.

Al amparo del número cuarto del artículo 469. 1 LEC , por infracción del artículo 216 LEC , relativo al principio de justicia rogada, y vulneración del artículo 24.1 CE , al considerar acreditado la sentencia de segunda instancia que Almar "oculto" a Promociones Son Dameto la existencia de la cláusula V del contrato de compraventa de 21 octubre 1988, con lo que habría evitado una rebaja en el precio, cuando ninguna prueba se practicó al respecto.

En su planteamiento se afirma que la argumentación de la sentencia es errónea y arbitraria, pues no existe prueba sobre la ocultación, por no haberse practicado ninguna a tal fin, ni tampoco que así se hiciese para conseguir una rebaja en el precio.

2. Motivo Segundo. Enunciación y Planteamiento.

Al amparo del número cuarto del artículo 469.1 LEC , infracción del artículo 281.3 y 4 de la LEC , contrario sensu, y vulneración del artículo 24.1 CE , al considerar acreditado la sentencia de segunda instancia que Almar "ocultó" a Promociones Son Dameto la existencia de la cláusula V del contrato de compraventa de 21 octubre 1988, con lo que habría evitado una rebaja en el precio, cuando ninguna prueba se practicó al respecto.

Su planteamiento se entiende, a partir de la falta de prueba que denuncia, a que sólo están exentos de prueba, y no es el caso, los hechos sobre los que exista plena conformidad de las partes y los hechos notorios.

3. Motivo Tercero. Enunciación y Planteamiento.

Al amparo del número cuarto del artículo 469 .1. LEC , por infracción del artículo 386.1 LEC que regulan las presunciones judiciales, y vulneración del artículo 24.1 CE , al presumir la sentencia de segunda instancia que Almar "ocultó" a Promociones Son Dameto la existencia de la cláusula V, con lo que habría evitado una rebaja en el precio, al establecer tal conclusión sin partir de un hecho admitido o probado.



Plantea el motivo en el sentido de que no hay prueba directa ni indirecta sobre el hecho de la ocultación a Promociones Son Dameto de la existencia de la cláusula V, de manera que la conclusión a la que llega la Audiencia de que ello se hizo para evitar una rebaja en el precio, no está basada en ningún hecho admitido y, por lo tanto, no puede presumirse la conclusión.

4. Motivo Cuarto. Enunciación y Planteamiento.

Al amparo del número cuarto del artículo 469 .1 LEC , por infracción del artículo 386.1 LEC que regula las presunciones judiciales y vulneración del artículo 24.1 CE , al considerar acreditado la sentencia de segunda instancia que "hubo una rebaja en el precio pagado en efectivo" previsto en el contrato de compraventa de 21 octubre 1988 como consecuencia de la obligación establecida en la cláusula V, cuando nada quedó acreditado al respecto.

El planteamiento es similar al recogido en el anterior motivo, considerándose infringida la prueba de presunciones por no existir entre el hecho probado y el presunto un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano.

TERCERO.- Decisión de la Sala.

Conforme a doctrina reiterada de la Sala se va a ofrecer una respuesta a conjunta a los cuatro motivos por la íntima interrelación que presentan entre sí.

1. Es cierto que el hecho de no avisar la recurrente a Promociones Son Dameto de la existencia de la cláusula V que había pactado con los recurridos en el contrato de compraventa de 21 octubre 1988 celebrado entre ellos, y que tal falta de aviso u "ocultación" cuando celebro con aquella Promoción el contrato de compraventa el 15 octubre 1999 fuese con la intención de que no se despreciase la venta, son circunstancias fácticas sobre las que no existe conformidad de las partes ni son notorias, con lo que precisan ser objeto de prueba.

2. Precisamente por ello la propia parte recurrente denuncia como infringidas las presunciones judiciales, previstas en el artículo 386.1 de la LEC , por apreciar que son las que aplica la sentencia recurrida.

3. Es constante la doctrina de la Sala (STS de 27 mayo 2008 y las que en ella se recogen) que sólo cabe la denuncia casacional de la norma que disciplina la prueba de presunciones cuando el proceso deductivo no se ajusta a las reglas de la lógica por no ser el hecho deducido producto de una inferencia lógica desarrollada a partir de los hechos acreditados. Se añade, siguiendo la doctrina de la Sala, que la prueba indirecta no requiere de la existencia de un resultado único, sino que es posible admitir diversos resultados lógicos de unos mismos hechos base, pues de no ser así no nos encontraríamos ante una verdadera presunción, sino ante los "*facta concludentia*". Por tanto, como recordaba la sentencia de 25 de noviembre de 2014, Rc. 1969/2013 , lo que se somete al control casacional es, en definitiva, la sumisión a la lógica de la operación deductiva, quedando reservada a la instancia la opción discrecional entre diversos resultados posibles (STS de 6 febrero 1995 , 20 diciembre 1996 , 21 noviembre de 1998 , 1 de julio de 1999 , 10 abril 2000 entre otras). Más recientes son al respecto la sentencia de 25 marzo 2013 y 28 abril 201 4.

4. Aplicando la doctrina citada de la Sala al supuesto enjuiciado los motivos del recurso extraordinario de infracción procesal deben ser desestimados, ya que los hechos que necesitaban ser probados lo están a través de la prueba de presunciones por las siguientes razones:

(i) En el contrato de compraventa celebrado el 15 octubre 1999 entre la entidad Centro Comercial Pryca SA (sucesora por absorción de la entidad Almar SA) y Promociones Son Dameto SA, cuya escritura se encuentra aportada a autos, no se hizo constar el contenido pactado por la recurrente con los recurridos en la cláusula V del contrato de 21 noviembre 1988.

(ii) Tal cláusula supone una prestación gravosa para la compradora.

(iii) Promociones Son Dameto SA y la Junta de Compensación no admiten tal pacto, alegando que no les afecta.

(iv) Al no estar inscrito en el Registro de la Propiedad ni constar que lo conociesen es por lo que niegan su vinculación por aplicación de la relatividad de los contratos previstos en el artículo 1257. 1 del Código Civil .

(v) Teniendo en cuenta todos esos datos resulta lógica la operación deductiva del Tribunal de que se ocúltase o no se pusiese en conocimiento de la compradora la citada cláusula V , pues, de ser así, al ser esta entidad causahabiente de la vendedora quedaría vinculada por el pacto y le sería oponible y, por ser gravoso, resulta "lógico" deducir o inferir que la intención de tal omisión obedeciese a no depreciar la venta si se subrogaba la compradora en tal obligación.

Recurso de Casación.



CUARTO.- Se articulan diez motivos de recurso de casación de los que los nueve primeros se encuentran íntimamente relacionados con la interpretación del contrato de compraventa de 21 noviembre 1988. Tales motivos son los siguientes:

1.Motivo Primero . Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.1º del Código Civil , al apreciar la Sala de instancia que conforme a la interpretación literal de la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de noviembre de 1988, si ALMAR se desligaba del proceso urbanizador incurriría en incumplimiento contractual lo que en modo alguno se desprende del tenor literal, siendo en todo caso tal interpretación ilógica y arbitraria.

2.Motivo Segundo. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.2 Código Civil , al ser ilógica la apreciación de la sentencia de segunda instancia relativa a que el pacto reflejado en la Cláusula V era de aplicación aun cuando ALMAR no participase en la Junta y Proyecto de Compensación.

3.Motivo Tercero. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281. 1 del Código Civil por ser errónea y arbitraria y contraria a la literalidad la interpretación que hace la sentencia recurrida del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988 al considerar que el precio del contrato era doble, por una parte el precio pagado en efectivo y, por otra, la obligación futura de ceder unos determinados metros de suelo lucrativo cuando culminase el proceso urbanizador, cuando de la literalidad del contrato resulta que el precio era únicamente la cantidad fijada en efectivo

4. Motivo Cuarto. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción de los arts. 1445 y 1147 el Código Civil por considerar la sentencia de instancia que parte del precio estaría compuesto por un elemento aleatorio.

5.Motivo Quinto. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción de los art. 1272 del Código Civil , al considerar válida la obligación establecida en la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de noviembre de 1988, pese a que la misma contenía un objeto imposible por estar fuera del poder de disposición de las partes el mantenimiento de la situación, edificaciones y superficie respecto a parcelas sujetas a un proceso urbanístico por un sistema de compensación.

6.Motivo Sexto. Al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1271 en relación con el art 339 del Código Civil , al interpretar la Sala de instancia que era lícito el pacto relativo a que la compradora habría de ceder a los vendedores los metros cuadrados lucrativos de terreno que las dos parcelas perdieren en el proceso urbanístico, cuando las cesiones son inherentes a todo proceso urbanístico sujeto a un sistema de compensación y se trata de bienes de dominio público.

7.Motivo Séptimo. Subsidiariamente, y solo para el caso de que se considere válida la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988. al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 128.1,1º del Código Civil , al interpretar la Sala de instancia que lo que se pactó es que la compradora habría de ceder a los vendedores los metros cuadrados lucrativos de terreno que las dos parcelas perdieren en el proceso urbanístico, siendo tal interpretación arbitraria y contraria a la literalidad de la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de noviembre de 1988.

8. Motivo Octavo. Subsidiariamente, y sólo para el caso de que se considere válida la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988, al amparo del art. 477.1 LEC por infracción del art. 1281.2º del Código Civil en relación con el art. 99.1 TRLS y arts. 86.1 y 167.1.g) del RGU, al estimar que ha de tomarse en consideración como base para el cálculo la superficie de suelo lucrativo como considera la demandante, cuando, según la normativa urbanística y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación lo que ha de tomarse en consideración es la superficie total del sector.

9. Motivo Noveno. Subsidiariamente, y sólo para el caso de que se considere válida la Cláusula V del contrato de compraventa de 21 de octubre de 1988, al amparo del art. 477.1 LEC por Infracción del art. 1281.1º del Código Civil , al no interpretar que en todo caso las cesiones a las que se refiere la Cláusula V sólo podrían ser las obligatorias derivadas de un proceso de urbanización, que ascienden 10% que correspondía por Ley a la Administración y cuyo valor era de 31.194,905 euros.

QUINTO.- Tratar conjuntamente la respuesta a tales motivos deviene necesario porque desde diversos planteamientos se está cuestionando sólo y exclusivamente el alcance de la cláusula V del contrato celebrado entre las partes el 21 noviembre 1988, disintiendo de la interpretación efectuada de la misma por el Tribunal de Apelación.

Como recoge la sentencia de 13 enero 2015, Rc. 2691/12 "La jurisprudencia de esta Sala , en sentencias que por su abundancia y reiteración es innecesario precisar, ha declarado que los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación no constituyen una tercera instancia que permita exigir la total revisión fáctica y jurídica de las cuestiones litigiosas, como sí es posible hacer ante un tribunal de apelación. Por el contrario, estos recursos extraordinarios constituyen un grado de enjuiciamiento jurisdiccional "limitado y peculiar", que



exige que el recurrente identifique con claridad y precisión la norma que entiende infringida y razone por qué se ha infringido, individualizando con claridad el problema jurídico planteado para que este Tribunal cumpla la función nomofiláctica que le asigna nuestro sistema. Ello obliga a los recurrentes a observar determinadas reglas exigidas por la configuración de los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación".

Precisamente para clarificar todo el amplio planteamiento de la recurrente acudiremos a la doctrina de la Sala sobre interpretación de los contratos, que la propia parte recoge y conoce, para posteriormente concluir si la Sala de apelación conculca o infringe la misma.

SEXTO.- Según afirma la sentencia de 19 noviembre 2014, Rc. 1227/2013 (reiterada, entre otras, en sentencia de 17 diciembre 2014 y 29 enero 2015, Rc. 2332/2013). *"Hay que decir que constituye doctrina consolidada que la interpretación de los contratos es función de los tribunales de instancia, de tal manera que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario, sin que haya lugar a considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor hermenéutica abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial efectiva -por prescindir de las reglas de la lógica racional en la sentencia de las premisas, en la elaboración de las inferencias o en la obtención de las conclusiones-, el recurrente se limita en su recurso a justificar el desacierto de la apreciación -inherente a la labor interpretativa- realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto ya que también e ha dicho reiteradamente por la jurisprudencia que lo discutible no es lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, siendo así que en estos casos deberá prevalecer el criterio del tribunal de instancia por no darse esa abierta contradicción aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS, entre las más recientes, la de 5 de mayo de 2010 [RC n.º 699/2005], 1 de octubre de 2010 [Rc n.º 633/2006] y 16 de marzo de 2011 [Rc n.º 200/2007]). La sentencia de esta Sala de fecha 29 de febrero de 2012 (recurso de casación n.º 495/2008), recoge esta doctrina que establece que salvo supuestos excepcionales no se permite revisar la interpretación del contrato, ya que otra cosa supone convertir la casación en una tercera instancia, alejada de la finalidad que la norma asigna al Tribunal Supremo como órgano jurisdiccional superior en el orden civil consistente, como recoge el preámbulo del acuerdo de esta Sala sobre criterios de admisión de 30 de diciembre de 2011, en la unificación de la aplicación de la ley civil y mercantil.*

Tal doctrina se recuerda, entre otras, en recientes sentencias de 7 de noviembre de 2013, 4 de noviembre de 2014 (Rc. n.º. 2841/2012). La antigua sentencia de 23 de noviembre de 1988 advirtió que debe prevalecer la realizada por la Audiencia Provincial "incluso existiendo dudas sobre su bondad" y asimismo debe prevalecer "aunque no sea la única posible". Incluso advierte la sentencia de 12 de mayo de 2009 "aunque pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto. Más recientemente la sentencia de 8 de abril de 2010 añade que "en la casación no permite discurrir acerca de cual es el mejor criterio o la solución más adecuada a las circunstancias".

De otra parte los artículos 1281 a 1289 del CC , cuya cita reitera la recurrente *"no contienen meras reglas lógicas o de buen sentido, puestas a disposición del intérprete para que libremente se sirva o no de ellas en la búsqueda de la llamada voluntad contractual, sino verdaderas normas jurídicas de las que debe hacer uso en su actividad... que, el control de la interpretación del contrato es, en esta sede [casacional] sólo de legalidad, razón por la que queda fuera del ámbito del recurso de casación toda revisión del resultado de la labor de investigación del sentido jurídicamente relevante de las declaraciones de voluntad que resulte respetuoso con los imperativos legales que disciplinan la labor del intérprete, aunque no sea el único admisible conforme a ellos. Y que, siempre que aquellas normas hubieran sido respetadas, el recurso de casación no permite decidir cuál es la interpretación del contrato que parece mejor o más adecuada a las circunstancias del caso, porque tal tipo de conclusión excedería del ámbito propio del recurso extraordinario y significaría, no un control de legalidad, sino una intromisión en funciones que corresponde ejercer a los Tribunales de las instancia", (STS 688/2013, de 13 de noviembre)*

A esta exposición de la doctrina de la Sala cabe añadir que, en cualquier caso, debe prevalecer lo realmente querido por las partes si no tuviese encaje en la interpretación literal de los contratos (SSTS 294/2012, de 18 mayo ; 285/2012, de 8 mayo y 690/2012, de 21 noviembre).

Como corolario conviene señalar que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala, según afirma la sentencia de 24 noviembre 2014, Rc. 232/2013 , ha destacado dentro del plano satisfactivo del cumplimiento de la dinámica contractual la instrumentación técnica de la doctrina de la base del negocio como criterio de interpretación contractual (SSTS de 12 abril 2013 y 18 noviembre 2013 , entre otras).

SÉPTIMO.- Decisión de la Sala.



Tomando como referencia la doctrina de la Sala que hemos recogido en el anterior fundamento de derecho, la conclusión que se alcanza es que la sentencia recurrida no opta por una interpretación ilógica, absurda o arbitraria de la cláusula objeto de debate, sino que por el contrario, tras sistematizar los motivos del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, y que coinciden en esencia con los articulados como motivos del presente recurso de casación, va ofreciendo respuestas plenas de inferencias más que razonables a partir de la literalidad de la cláusula, para alcanzar cuál fue la interpretación concorde de las partes y que además se compadecía con la base del negocio.

Precisamente para hacer ver que así sucede es por lo que se ha hecho por esta Sala un amplio resumen de antecedentes en que se separa cada motivo del recurso de apelación y la respuesta interpretativa que ofrece a ellos la Sala de instancia.

En síntesis, para apreciar la lógica interpretación de la sentencia recurrida, los argumentos empleados son los siguientes:

(i) Que dicha cláusula, en contra de la tesis de la recurrente, no es accesoria para el caso de que participase en el proceso urbanístico pero sin obligarse a intervenir en él, sino vinculante para ella y sin poder desligarse de la misma por su propia voluntad, desprendiéndose así de la literalidad de ella.

(ii) Si al enajenar los terrenos no le hizo saber la recurrente tal compromiso a quien le sucedió en el proceso urbanizador, quedando este, por ende, desvinculado de tal compromiso por falta de conocimiento registral y extraregistral, consumó aquella de ese modo el incumplimiento contractual con los actores vendedores en la escritura pública de 21 noviembre 1988.

(iii) La obligación contraída no era imposible ya que, al constituirse la entidad recurrente en titular de más del 60% de lo que integraría la Junta de Compensación, le era posible cumplir su compromiso.

(iv) Además de ser posible la obligación no era ilícita, pues con ella se consiguió una rebaja del precio pagado en efectivo en atención a que la compradora se obligaba como contraprestación a pagar una cantidad cierta en el acto y se comprometía de futuro a ceder a la vendedora unos determinados metros cuadrados de suelo lucrativo cuando culminase el proceso urbanizador.

(v) El Tribunal de instancia no desconoce la normativa que disciplina un proceso de urbanización y cómo se desenvuelve en su aplicación la Junta de Compensación. Por tanto no niega que los propietarios de terrenos aportados al referido proceso no soporten las cesiones que el mismo exija. Lo que afirma es que, realizadas las pérdidas de metros por tales cesiones, es lícito un pacto de cesión entre partícipes de una Junta de Compensación de terrenos o unidades de aprovechamiento, sin que exista norma que lo prohíba.

(vi) Consecuencia de ello es que Almar SA se obligaba a ceder a los vendedores los metros cuadrados lucrativos de suelo que "legalmente" perdiesen en relación con los realmente aportados al inicio del proceso urbanizador.

(vii) Lo que se pretende, pues, con la cláusula interpretada es que "al concluir el proceso urbanizador los demandantes no pierdan un solo metro cuadrado lucrativo como consecuencia de las diversas cesiones de terreno"; de forma que la compradora recurrente debería compensarles con la cesión de los metros cuadrados resultantes y, si ello no resultase posible por causa de su incumplimiento, con su valor.

(viii) Se insiste por la Sala de apelación en que lo perseguido, y sería la base del negocio, "es que en los dos solares queden con el mismo número de metros cuadrados lucrativos, en número igual anterior al inicio del proceso urbanizador". Naturalmente como los dos solares han de ceder metros a causa del proceso, ello se conseguiría compensando con cesión de metros cuadrados lucrativos que correspondiesen a la compradora.

Es por todo ello por lo que procede la desestimación de los nueve motivos.

OCTAVO.- Motivo Décimo.

Al amparo del artículo 477.1 LEC por infracción del principio general del derecho sobre el enriquecimiento injusto.

La jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto contenida en la sentencia 128/2006, de 16 febrero, lo conceptúa como un enriquecimiento sin causa. Bajo esta concepción, como se afirma en la doctrina « *por justa causa de una atribución patrimonial debe entenderse aquella situación jurídica que autoriza, de conformidad con el ordenamiento jurídico, al beneficiario de la atribución para recibir ésta y conservarla, lo cual puede ocurrir porque existe un negocio jurídico válido y eficaz o porque existe una expresa disposición legal que autoriza aquella consecuencia* »



En nuestro caso lo autoriza el negocio jurídico concertado, y en concreto la cláusula objeto de interpretación, por lo que la atribución patrimonial de la que aparece como beneficiarios los actores obedece a una causa. No se contemplaría aquí el enriquecimiento injusto con la simple significación de un principio de Derecho aplicable como fuente de carácter subsidiario, sino como una institución jurídica autónoma (enriquecimiento sin causa) que descansa sobre la concurrencia de un elemento económico (la ganancia de uno, correlativa al empobrecimiento de otro, mediante un nexo de causalidad entre ambas), y una condición jurídica (la ausencia de causa justificada).

Este último elemento es el que no existe en el supuesto que se enjuicia y, por ende, el motivo se desestima.

NOVENO.- Habiéndose desestimado el recurso extraordinario de infracción procesal y el de casación en todos sus motivos procede imponer las costas de ambos a la parte recurrente, conforme a los artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con pérdida del depósito para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso extraordinario de infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por la representación de la entidad "CENTROS COMERCIALES CARREFOUR, SA", contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo de apelación 498/2012, dimanante de los autos de juicio ordinario 954/2011 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Palma de Mallorca.
2. Imponer a la parte recurrente las costas de ambos recursos, con pérdida del depósito para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Firmado y Rubricado.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.-Eduardo Baena Ruiz .- Xavier O'Callaghan Muñoz PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Eduardo Baena Ruiz**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.