



Roj: **STS 4894/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:4894**

Id Cendoj: **28079110012015100633**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/11/2015**

Nº de Recurso: **2105/2013**

Nº de Resolución: **636/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP T 849/2013,**
STS 4894/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Noviembre de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Tarragona, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Reus, cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **LIDL Supermercados SAU**, representada ante esta Sala por el procurador de los Tribunales don Gustavo Gómez Molero; siendo parte recurrida **Esxapigrup, S.A.** representada por la procuradora de los Tribunales doña Blanca Grande Pesquero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de la entidad LIDL Supermercados, SAU contra la mercantil Esxapigrup, S.A.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitada, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que "... dicte sentencia en la que se contengan los siguientes pronunciamientos: a) *Se declare resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes por medio de escritura de compraventa de 27 de noviembre de 2003, otorgada ante el Notario Miguel Alemany Escapa, número 3605 de su protocolo.*- b) *Se condene a "Esxapigrup, SA" a devolver a LIDL la suma de Un Millón Novecientos Ochenta y Tres Mil Trescientos Cuarenta Euros (1.983.340 euros) abonados por mi mandante en concepto de precio, más los intereses legales desde el 30 de junio de 2008, fecha del requerimiento notarial a la demandada.*- c) *Una vez acreditado el pago de la cantidad anterior, se ordene la inscripción a favor de "Esxapigrup, SA" de la finca registral 1234-N de Cambrils, librando el correspondiente mandamiento al Registro de Propiedad núm. 3 de Reus a fin de hacer efectiva la indicada inscripción.*- d) *Se condene en costas a la adversa.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de Esxapigrup, S.A., contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "... *por la que se desestime en su totalidad la demanda de la parte contraria. Asimismo, dada la estimación total de los pedimentos esgrimidos por esta parte en el presente escrito de contestación solicita esta parte la imposición de costas a la parte actora.*"

3 .- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 16 de marzo de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: "**FALLO** : *Desestimar la demanda interpuesta por LIDL Supermercats S.A.U. contra Esxapigrup S.A.*



Absolviendo a dicha demandada de todos los pedimentos deducidos en su contra, con imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora, y sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Tarragona, dictó sentencia con fecha 10 de junio de 2013, cuyo fallo es como sigue: *"Desestimar el recurso de apelación interpuesto por LIDL Supermercados, SAU contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia 5 de Reus en fecha 16 de marzo de 2011 cuya resolución confirmamos íntegramente con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta instancia."*

TERCERO.- El procurador don Ángel Ramón Fabregat Ornaque, en nombre y representación de **LIDL SUPERMERCADOS SAU**, interpuso recurso por infracción procesal y de casación, apareciendo fundado el primero en los siguientes motivos: 1) Al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 24 de la Constitución Española derivada de error en la valoración de la prueba; 2) Al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 24.1 de la Constitución Española al haber valorado erróneamente la prueba de documentos públicos; y 3) Al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 24 de la Constitución Española por vulneración del derecho a la utilización de medios de prueba.

Por su parte el recurso de casación contiene un solo motivo, por infracción del artículo 1281.1 del Código Civil sobre la interpretación literal de los contratos.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 2 de septiembre de 2014 por el que se acordó admitir ambos recursos, con traslado a la parte recurrida, habiéndose opuesto a su estimación **Esxapigrup SA**, representada por la procuradora doña Blanca María Grande Pesquero.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 14 de octubre de 2015, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO- Con fecha 16 de marzo de 2010, Lidl Supermercados SAU interpuso demanda frente a Esxapigrup SA, en ejercicio de acción sobre resolución de contrato de compraventa de terreno celebrado entre las partes mediante escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2003, por el cual la hoy demandante adquiriría determinada superficie en Cambrils para la construcción de un supermercado con aparcamiento. Se trataba en concreto de la finca sita en Cambrils, Partida Horta de Santa María, antes Albareda, Polígono 19, parcela 10, inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Reus, folio 19, tomo 1066, libro 683 de Cambrils, finca 1234-N. La demandante instó la referida resolución y, como consecuencia, la devolución del precio satisfecho (1.983.340 euros) más intereses legales desde el día 30 de junio de 2008, en que formuló requerimiento notarial de resolución a la demandada.

En el citado contrato de compraventa se pactó como condición resolutoria que *"la compradora podrá solicitar la resolución de esta compraventa, si tramitado el plan parcial necesario para la urbanización de la finca de referencia se derivase la imposibilidad, una vez aprobado definitivamente el mismo, de la instalación de un supermercado en las condiciones pactadas"*, formulando la actora la demanda por entender que dicha condición resolutoria se había cumplido.

La demandada se opuso y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Reus dictó sentencia de fecha 16 de marzo de 2011 por la que desestimó la demanda con imposición de costas a la demandante; sentencia que fue confirmada por la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 1ª) al conocer del recurso de apelación interpuesto por dicha parte demandante.

Sostiene la Audiencia Provincial que no existe prueba de que se haya cumplido la condición resolutoria pactada por las partes, según la documentación presentada por la actora *«así, el doc. 5 acompañado al escrito de demanda, de fecha 17 de junio de 2009, del que se quiere deducir que la zona en que se ubica la finca en cuestión es zona verde es un mero documento informativo expedido por la Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona, y donde además se dice que el referido Plan Parcial es un documento todavía en trámite y que hasta su ejecución no tendrá carácter ejecutivo, documento además posterior al doc. 8 donde se dice que la finca en cuestión no admite la instalación de un supermercado si bien está pendiente de tramitación el correspondiente Plan Parcial.»*

Contra dicha sentencia recurre la misma parte por infracción procesal y en casación.



Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- El primer motivo del recurso se formula al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 24 de la Constitución Española derivada de error en la valoración de la prueba.

La sentencia recurrida, en su fundamento jurídico primero, afirma que en el contrato de compraventa de terrenos cuya resolución se insta «*se pactó bajo la denominación de condición resolutoria que "la compradora podrá solicitar la resolución de esta compraventa, si tramitado el plan parcial necesario para la urbanización de la finca de referencia se derivase la imposibilidad, una vez aprobado definitivamente el mismo, de la Instalación de un supermercado en las condiciones pactadas"*».

Con la demanda, presentada transcurridos más de seis años desde la celebración del contrato y pago de la totalidad del precio pactado, se aportó un certificado del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Cambrils de 29 de septiembre 2008 en el cual se indicaba que *"Los terrenos objeto de este informe están situados en el Sector 1- Les Comes, calificados en el POUM, como suelo urbanizable delimitado y en el cual está en tramitación un Plan Parcial de Ordenación. Los terrenos a que se refiere la instancia y situados entre la CN-340, el barranco de la Mare de Déu del Camí (Madre de Dios del Camino) y la vía del tren están calificados la mayor parte como Parque Urbano y Vía Pública y una pequeña parte en el suroeste como equipamiento público, por tanto, en todos ellos, no está permitido el uso de un supermercado con aparcamiento y no existe en consecuencia ninguna posibilidad para instalar un supermercado"*.

No obstante, la sentencia considera que no se ha acreditado tal imposibilidad y que por tanto no se ha cumplido la condición resolutoria pactada.

No puede ser compartida tal conclusión en tanto que el citado documento núm. 8 acredita indudablemente la imposibilidad de que pueda construirse el supermercado proyectado sobre los terrenos adquiridos y ello por sí justifica que se tenga por cumplida la condición resolutoria por cuanto la finalidad de la adquisición del terreno por parte de la compradora, elevada a elemento esencial determinante de la propia eficacia o ineficacia del contrato, no se ha cumplido, según ha quedado acreditado en el proceso.

Ello comporta la estimación del motivo y del recurso por infracción procesal, así como que, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final 16ª.1, regla 7ª, se resuelva sobre el fondo teniendo en cuenta lo alegado en el recurso de casación.

Resolución sobre el fondo de la cuestión planteada

TERCERO.- La cuestión litigiosa versa en realidad sobre la interpretación que ha de darse a la condición resolutoria impuesta en el contrato de compraventa, según la cual *"la compradora podrá solicitar la resolución de esta compraventa, si tramitado el plan parcial necesario para la urbanización de la finca de referencia se derivase la imposibilidad, una vez aprobado definitivamente el mismo, de la instalación de un supermercado en las condiciones pactadas"*.

En el contrato se especifica cuál es la finalidad de la adquisición de los terrenos por parte de Lild Supermercados SAU, que no es otra que la de construir un supermercado con aparcamiento, pactándose que en caso de que ello no pudiera llegar a realizarse -porque no lo permitieran las condiciones urbanísticas del terreno- podría aplicarse por la compradora la condición resolutoria convenida. Esta era la voluntad e intención patente de las partes y esa es la interpretación que corresponde a dicha cláusula por aplicación del artículo 1281 del Código Civil, pues si bien no se fijó un plazo máximo por las partes para que hubieran de darse las condiciones urbanísticas necesarias para edificar el supermercado, es claro que la condición de edificabilidad impuesta no se cumple -ni puede cumplirse con arreglo a la ordenación actual- por lo que el interés en el contrato para la compradora ha dejado de existir y, como ello se elevó a condición para que el mismo pudiera quedar ineficaz, ha de estimarse la demanda interpuesta.

En igual sentido cabe citar la sentencia de esta Sala núm. 816/2012, de 28 diciembre, respecto de la contemplación de la edificabilidad como elemento esencial del contrato que de no poderse obtener puede dar lugar a su resolución según lo pactado.

Procede por ello la estimación de la demanda, declarando resuelto el contrato con todas las consecuencias inherentes a ello, con devolución de la cantidad entregada más los intereses reclamados desde la fecha en que la compradora ejerció su derecho requiriendo a la vendedora al efecto.

Costas

CUARTO.- Procede condenar a la parte demandada al pago de las costas causadas en primera instancia, sin especial declaración sobre las de apelación y las causadas por los presentes recursos, con devolución de los depósitos constituidos (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).



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

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS:**

- 1) **Haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal** interpuesto por la representación procesal de **Lidl Supermercados SAU** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 1ª) de fecha 10 de junio de 2013, en Rollo de Apelación nº 67/2012 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Reus con el número 590/2010, en virtud de demanda interpuesta por la hoy recurrente contra **Esxapigrup SA**.
- 2) **Anulamos la sentencia recurrida**.
- 3) **Estimamos la demanda** interpuesta en su día por **Lidl Supermercados SAU** contra **Esxapigrup SA**.
- 4) **Declaramos resuelto** el contrato de compraventa de terreno celebrado entre las partes mediante escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2003, sobre la finca sita en Cambrils, Partida Horta de Santa María, antes Albareda, Polígono 19, parcela 10, inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Reus, folio 19, tomo 1066, libro 683 de Cambrils, finca 1234-N.
- 5) **Condenamos** a la demandada a devolver a la demandante la cantidad de **un millón novecientos ochenta y tres mil trescientos cuarenta euros (1.983.340 €)** más los intereses legales que correspondan a partir del 30 de junio de 2008.
- 6) **Condenamos** a la demandada al pago de las costas causadas en primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y las producidas por los presentes recursos.
- 7) **Devuélvase** a la recurrente los depósitos constituidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Eduardo Baena Ruiz.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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 Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.