



Roj: **STS 2029/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:2029**

Id Cendoj: **28079110012017100313**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/05/2017**

Nº de Recurso: **580/2015**

Nº de Resolución: **325/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GC 3250/2014,**
STS 2029/2017

SENTENCIA

En Madrid, a 24 de mayo de 2017

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 500/11, y los acumulados n.º 910/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Alfredo , don Cesar , doña Melisa , la mercantil Europe Meat Producers And Traders S.A., la mercantil J.L.O. Vending Canarias S.L. y doña Trinidad , representados ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Ana María Arauz de Robles Villalón; siendo parte recurrida la mercantil Gestión Urbanística de las Palmas S.A., representada por el procurador de los Tribunales don Ramiro Reynolds Martínez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario n.º 500/11, promovidos a instancia de la procuradora doña Trinidad , actuando en su propio nombre y en representación procesal de don Alfredo , don Cesar , doña Melisa , la mercantil Europe Meat Producers And Traders S.A., y la mercantil J.L.O. Vending Canarias S.L., contra la mercantil Gestión Urbanística de las Palmas S.A. y, los acumulados n.º 910/11 promovidos a instancia de Gestur Las Palmas, contra don Alfredo , doña Trinidad , la mercantil Europe Meat Producers and Traders S.A., don Cesar y J.L.O. Vending Canarias S.L.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

«1.- Se declare el incumplimiento, por parte de la entidad demandada, de la obligación de pago del precio que como parte compradora en los referidos contratos de compraventa le incumbía, concretamente en lo que se refiere al pago del precio correspondiente al exceso de cabida de la finca NUM000 , una vez inscrito este exceso en el Registro de la Propiedad.

»2.- Se condene consecuentemente a la entidad demandada a abonar a mi representada, de forma inmediata y en un solo plazo, la cantidad de 4.568.748,50 ? [correspondiente al precio del exceso de cabida de la finca registral NUM000 que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria (a razón de 52€/m² por los 83.597,10 m² cuyo exceso ha sido finalmente inscrito en el referido Registro -ocho hectáreas, treinta y cinco áreas, noventa y siete centiáreas y un decímetro cuadrado-), actualizado con el I.P.C. de los últimos 3 años].



- »3.- Se condene a la parte demandada a abonar los intereses de la referida cantidad, desde la fecha de su devengo conforme a lo pactado por las partes hasta la fecha de su efectivo pago;
- »4.- Se condene a la parte demandada a estar y pasar por dichos pronunciamientos y a cumplirlos, y al pago de las costas.»
- 2.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, al tiempo que formulaba reconvencción, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado:
- «...dicte sentencia por la que se estime la presente reconvencción y se condene a los demandantes reconvenidos a::
- »1) Que se declare rescindido (resuelto) los contratos de compraventa de fecha 4 de noviembre de 2005 y 23 de junio de 2006.
- »2) Que se restituyan las prestaciones realizadas por las partes, procediendo los vendedores a devolver el precio que la mercantil Gestur Las Palmas abonó en virtud de sendos contratos de compraventa, esto es, SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETENTA Y NUEVE CON CUARENTA Y OCHO (7.477.079'48) Euros, más los intereses legales correspondientes.
- »3) Como consecuencia de lo anterior, se indemnice a mi representado en concepto de daños y perjuicios. Los daños y perjuicios son los derivados de los intereses judiciales dejados del percibir sobre el precio objeto de devolución una vez instada la resolución contractual, así como en la cuantía de los gastos e intereses que ha tenido que abonar por el crédito solicitado a la entidades financieras desde que debió procederse a la resolución de la compraventa mediante el informe solicitado.
- »4) Se condene a la parte demandada a pasar por las anteriores declaraciones.
- »5) Se condene a los demandantes al pago de las costas causadas y que se causen en el presente litigio por su manifiesta temeridad y mala fe.
- 3.-** Dado traslado de la reconvencción a la parte actora, por la representación de la misma se contestó, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que:
- «tenga por formulado en tiempo y forma escrito de contestación a la reconvencción interpuesta por GESTUR, declarando la inadmisibilidad de la misma al amparo del artículo 416.1.5º de la L.E.C . o, subsidiariamente, desestimándola íntegramente, condenando expresamente a GESTUR al pago de todas las costas procesales causada.»
- 4.-** Por resolución de 19 de diciembre de 2011 se acordó la acumulación de los autos n.º 910/11 seguidos en el Juzgado de igual clase número 6 de Las Palmas, promovidos a instancia de Gestur Las Palmas, contra don Alfredo y doña Trinidad , la mercantil Europe Meat Producers and Traders S.A., don Cesar y J.L.O. Vending Canarias S.L, solicitando la parte en suplico al Juzgado que se dictara sentencia en los mismos términos que en la reconvencción de la primera demanda.
- 5.-** Admitida a trámite la demanda 910/11, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, para terminar suplicando al Juzgado,
- «...[.....] la acumulación del presente procedimiento al que se está tramitando ante el juzgado de primera instancia nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria como procedimiento ordinario número 500/2011, de modo que en definitiva se dicte por el Juzgado que esté conociendo el proceso más antiguo una única sentencia desestimatoria de la demanda formulada por GESTUR en este procedimiento y estimatoria en cambio de la demanda interpuesta por esta representación procesal en el referido procedimiento 500/2011, condenando expresamente a GESTUR al pago de todas las costas procesales causadas.
- »Subsidiariamente, para el supuesto de que se declare no haber lugar a la acumulación de procesos interesada, solicita esta parte de este Juzgado que, teniendo por presentado este escrito de contestación a la demanda, ordene continuar el procedimiento por sus trámites ordinarios hasta dictar sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda ejercitada por GESTUR y se condene a esta entidad al pago de las costas causadas.»
- 6.-** La mencionada representación procesal antes indicada, al tiempo de contestar la demanda, formulaba reconvencción, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado en los mismos términos que en el suplico de su demanda 500/2011.



7.- Dado traslado de la reconvencción a la parte actora (en el procedimiento 910/11), por la representación de la misma se contestó, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, e interesando asimismo la acumulación de este procedimiento, terminó suplicando al Juzgado que

«... desestimándola, declare el incumplimiento contractual de la demanda y la nulidad de las actuaciones realizadas por esta con base en el poder otorgado, procediendo a la rescisión contractual instada por esta parte en su demanda, procediendo a la restitución de las prestaciones recibidas por las partes y, en concreto, el precio pagado por mi mandante, más los intereses que correspondan, así como la imposición de las costas a la parte contraria.»

8.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria, dictó sentencia con fecha 22 de abril de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que estimando las demandas formulada D^a. Trinidad, Procuradora de los Tribunales, actuando en su propio nombre y representación y en representación, asimismo, de D. Alfredo, de D., Cesar, de Dña. Melisa, de la mercantil EUROPE MEAT PRODUCERS AND TRADERS S.A., y de la mercantil J.L.O. VENDING CANARIAS S.L. contra GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS PALMAS, SOCIEDAD ANÓNIMA", declaro el incumplimiento, por parte de la entidad demandada, de la obligación de pago del precio que como parte compradora en los referidos contratos de compraventa -de 4 de noviembre de 2005 y 23 de junio de 2006- le incumbía, concretamente en lo que se refiere al pago del precio correspondiente al exceso de cabida de la finca NUM000, una vez inscrito este exceso en el Registro de la Propiedad; condenando a la entidad demandada a abonar a la parte demandante, la cantidad de 4.568.748,50 ? y a abonar los intereses de la referida cantidad, desde la fecha de su devengo conforme a lo pactada por las partes hasta la fecha de su efectivo pago.

»Desestimando las demandas formuladas por GESTUR URBANÍSTICA DE LAS PALMAS, SOCIEDAD ANÓNIMA contra D^a Trinidad, D. Alfredo, D. Cesar, Dña. Melisa, la mercantil EUROPE MEAT PRODUCERS AND TRADERS S.A., y la mercantil J.L.O. VENDING CANARIAS S.A. absuelvo a los citados demandados de las pretensiones contra ellos ejercitadas.

»Se condena a GESTUR a pagar las costas del presente procedimiento.»

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la, y sustanciada la alzada, la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, dictó sentencia con fecha 3 de diciembre de 2014, cuyo Fallo es como sigue:

«Se estima el recurso de apelación interpuesto por "Gestión Urbanística de Las Palmas S.A." frente a la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Las Palmas de Gran Canaria que fue dictada el día 22 de abril de 2013 en los autos de Juicio ordinario 500/2011 de dicho Juzgado, a los que se acumularon los autos de Juicio Ordinario 910/2011 del Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Las Palmas de Gran Canaria.

»Se revoca la Sentencia recurrida, y, en su lugar:

»1º Se desestima la demanda de Dña. Trinidad, D. Alfredo, D. Cesar, Dña. Melisa, la mercantil "Europe Meat Producers and Traders S.A." y la mercantil "J.L.O. Vending Canarias SA." frente a "Gestión Urbanística de Las Palmas SA."

»Se desestima la reconvencción de Dña. Trinidad, D. Alfredo, D. Cesar, Dña. Melisa, la mercantil "Europe Meat Producers and Traders SA." y la mercantil "J.L.O. Vending Canarias SA." frente a "Gestión Urbanística de Las Palmas S.A."

»Las costas causadas por la demanda de Dña. Trinidad, D. Alfredo, D. Cesar, Dña. Melisa, la mercantil "Europe Meat Producers and Traders y la mercantil "J.L.O. Vending Canarias S.A." se imponen a los demandantes.

»No se imponen las costas de la reconvencción de Dña. Trinidad, D. Alfredo, D. Cesar, Dña. Melisa, la mercantil "Europe Meat Producers and Traders SA." y la mercantil "J.L.O. Vending Canarias SA." frente a Gestión Urbanística de Las Palmas SA." a alguno de los litigantes.

»2º Se estima en parte la demanda de "Gestión Urbanística de Las Palmas SA." frente a Dña. Trinidad, D. Alfredo, D. Cesar, Dña. Melisa, la mercantil Europe Meat Producers and Traders S.A. y la mercantil "J.L.O.Vending Canarias SA."

»Se declara la resolución del contrato de compraventa celebrado el día 4 de noviembre de 2005 y la resolución del contrato de compraventa celebrado el día 23 de junio de 2006. Como consecuencia de ello las parte han de restituirse las prestaciones recibidas por esos contratos, de modo que los vendedores han de devolver a "Gestión Urbanística de Las Palmas SA." el precio que pagó (un total de 7.477.079,48 euros), con los intereses



legales del mismo calculados desde el día 9 de noviembre de 2010, y la entidad compradora debe devolver a Dña. Trinidad , D. Alfredo , D. Cesar , Dña. Melisa , la mercantil "Europe Meat Producers and Traders S.A." y la mercantil "J.L.O. Vending Canarias SA." la finca y las participaciones de fincas que adquirió.

»Se estima en parte la reconvencción de "Gestión Urbanística de Las Palmas S.A." frente a Dña. Trinidad , D. Alfredo , D. Cesar . Dña. Melisa , la mercantil "Europe Meat Producers and Traders SA." y la mercantil "J.L.O. Vending Canarias S.A.".

»No se impone a alguno de los litigantes el abono de las costas causadas por la demanda de "Gestión Urbanística de Las Palmas S.A.", ni por la reconvencción que ésta presentó.

»No se imponen las costas del recurso de apelación a alguno de los litigantes.»

TERCERO.- La procuradora doña Trinidad , en nombre y representación de don Alfredo y otros interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación fundado el primero en los siguientes motivos:

1. Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC , por infracción de los arts. 216 y 218.1 LEC , en relación con el artículo 458 LEC
2. Al amparo del artículo 469.1.3.º LEC , por infracción del artículo 456 LEC , en relación con el artículo 218.2 LEC .
3. Al amparo del artículo 469.1.4.º LEC , por vulneración del artículo 24 CE alegando errónea valoración del prueba

Por su parte el recurso de casación se funda en los siguientes motivos:

1. Por infracción del artículo 1281 CC y de la jurisprudencia.
2. Por infracción del artículo 1282 CC y de la jurisprudencia.
3. Por infracción del artículo 1124 CC y de la jurisprudencia.
4. Por infracción del artículo 1902 CC y de la jurisprudencia.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 18 de enero de 2017 por el que se acordó la admisión de ambos recursos y dar traslado de los mismos a la parte recurrida, que se opuso a su estimación.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista ni estimándolo necesario este tribunal, se señaló para votación y fallo de los referidos recursos el día 3 de mayo de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña Trinidad , don Alfredo , don Cesar , doña Melisa , Europe Meat Producers and Traders, S.A. y J.L.O. Vending Canarias S.L., interpusieron demanda contra Gestión Urbanística de las Palmas, S.A. (en adelante, Gestur), dando lugar a juicio ordinario n.º 500/2011, en ejercicio de acción de cumplimiento contractual para exigir el pago del precio de las compraventas celebradas en escrituras públicas de 4 de noviembre de 2005 y 23 de junio de 2006, en relación con el exceso de cabida de una de las fincas registrales vendidas, y la condena al pago de 4.568.748 euros.

La demandada Gestur contestó oponiéndose a dicha pretensión y formuló reconvencción solicitando que se declarasen rescindidos o resueltos los contratos de compraventa, con restitución de las prestaciones, por lo que los demandantes reconvenidos habían de ser condenados a la devolución del precio abonado por la mercantil Gestur (7.477.079 euros). Los demandantes reconvenidos contestaron oponiéndose a la reconvencción.

Igualmente se inició por Gestur juicio ordinario n.º 910/2011 contra los mismos demandantes y con el mismo objeto, cuyo suplico coincidía con el de la demanda reconvenccional del juicio ordinario 500/2011. Del mismo modo los ahora demandados contestaron y formularon reconvencción con las mismas pretensiones anteriormente deducidas.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Las Palmas dictó sentencia de fecha 22 de abril de 2013 por la que estimó la demanda interpuesta por los vendedores, declarando el incumplimiento contractual de Gestur concretamente en lo que se refiere al pago del precio correspondiente al exceso de cabida de la finca NUM000 , una vez inscrito este exceso en el Registro de la Propiedad, condenando a la entidad demandada, cuyas pretensiones desestimó, a abonar a la parte demandante, la cantidad de 4.568.748,50 €, más los intereses de la referida cantidad desde la fecha de su devengo conforme a lo pactado por las partes hasta la fecha de su efectivo pago, con imposición de costas a Gestur.



Gestur interpuso recurso de apelación y la Audiencia Provincial de Las Palmas (sección 4.ª) dictó sentencia de fecha 3 de diciembre de 2014 por la que estimó el recurso, acogiendo las pretensiones de la recurrente y desestimando las de los actores iniciales, sin imposición de costas en ambas instancias.

Contra la anterior sentencia la vendedora ha interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Parte la sentencia dictada por la Audiencia de que lo solicitado por la compradora Gestur es que se declare el incumplimiento contractual de la parte vendedora, dado que compró unas fincas y la ubicación de una parte del suelo vendido no es la recogida en las escrituras de compraventa, lo que le impide destinar lo adquirido al fin que perseguía al contratar. Considera así la Audiencia que los contratos de compraventa litigiosos han de ser resueltos por incumplimiento imputable a los vendedores, pues el objeto vendido a Gestur es inhábil para la finalidad perseguida por la compradora, en tanto que la ubicación de una parte del suelo vendido no es la recogida en las escrituras de compraventa, lo que le impide destinar lo adquirido al fin que perseguía al contratar; y añade que ello hace innecesario examinar si, como también alegó la apelante, procede su resolución por una diferencia de superficie en la entrega de los inmuebles.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- El motivo primero, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC , se funda en la infracción de los arts. 216 y 218.1 LEC , en relación con el artículo 458 LEC . Se denuncia la incongruencia *extra petita* de la sentencia recurrida, al haber resuelto sobre una pretensión distinta a la realmente ejercitada por Gestur, tanto en la demanda principal del procedimiento 910/2011 como en la demanda reconvenicional, formulada en el procedimiento 500/2011.

Se argumenta que Gestur ejercitó una acción «rescisoria» de los contratos de compraventa objeto del procedimiento, tal y como resulta de sus pretensiones formuladas en su escrito de demanda (proceso 910/2011) y de reconvenición (proceso 500/2011), en los que solicitaba que se declarasen «rescindidos (resueltos)» dichos contratos, aclarando en el cuerpo de la demanda que la acción ejercitada era la de rescisión del artículo 1469 CC . Continúa la recurrente afirmando que las posibles dudas derivadas de la falta de claridad de estos escritos quedaron definitivamente disipadas en la propia audiencia previa en la que, según declara la sentencia de primera instancia, quedó fijado que la acción ejercitada era la rescisoria del artículo 1469 CC ; acción que fue desestimada en primera instancia. Sin embargo -continúan los recurrentes- la Audiencia Provincial no ha resuelto sobre dicha acción, sino que declara la resolución del contrato por incumplimiento esencial, consistente en la entrega por parte de los vendedores a la compradora de una cosa supuestamente distinta a la pactada, con la consiguiente frustración de los intereses de esta última; obviando que la acción ejercita por Gestur no fue una acción de resolución por incumplimiento esencial, sino una acción rescisoria ex artículo 1469 CC , por haber dejado de adquirir más del 10% del total suelo objeto de la compraventa.

El motivo se desestima pues, pese a que la parte recurrente considera que en primera instancia (audiencia previa) quedó fijado el objeto del proceso exclusivamente en relación con el ejercicio de una acción rescisoria fundamentada en el artículo 1469 CC , no es así y ha de ser tenido en cuenta que la propia sentencia de primera instancia dice (fundamento de derecho octavo, párrafo octavo) lo siguiente al respecto: « Por tanto, lo alegado por la demandada podría incluirse en una resolución por incumplimiento contractual y aun cuando no queda del todo claro, también se puede entender que en realidad la parte demandante está ejercitando una acción de resolución por incumplimiento contractual a la vista del alegado incumplimiento y las referencias al artículo 1124 del Código Civil . Sin embargo, tampoco cabe hablar de un incumplimiento resolutorio...».

Es la Audiencia Provincial la que, al resolver el recurso de apelación, estima que sí se ha producido tal incumplimiento de carácter resolutorio y, en consecuencia, estima las pretensiones de Gestur. Dice al respecto (fundamento de derecho segundo) que «La entidad "Gestión Urbanística de Las Palmas S.A." pidió en este procedimiento, en primer lugar, que se declarara resuelto el contrato de compraventa de fecha 4 de noviembre de 2.005 y el que fue celebrado el día 23 de junio de 2.006. La recurrente solicitó en este procedimiento que se declarara el incumplimiento contractual de la parte vendedora porque, en síntesis, compró unas fincas y la ubicación de una parte del suelo vendido no es la recogida en las escrituras de compraventa, lo que le impide destinar lo adquirido al fin que perseguía al contratar».

La exigencia de congruencia está en relación con el propio principio de defensa impidiendo que el tribunal pueda resolver sobre aquello que no fue pedido o por fundamentos jurídicos -no normas jurídicas, cuya elección corresponde al tribunal- no utilizados, siendo así que en el caso presente la sentencia de la Audiencia no puede tacharse de incongruente ya que resuelve dentro de los límites de lo efectivamente pedido y acudiendo a fundamentos expresados por la parte, de modo que la contraria ha podido defenderse en relación con ellos y efectivamente lo ha hecho.



De ahí que el motivo ha de ser desestimado.

TERCERO.- El motivo segundo, al amparo del artículo 469.1.3.º LEC , se funda en la infracción del artículo 456 LEC , en relación con el artículo 218.2 LEC . Se argumenta que la sentencia recurrida prescinde totalmente de las apreciaciones contenidas en la sentencia de primera instancia sin explicar por qué rechaza dicha valoración.

Dado que el motivo afectaría a la propia sentencia dictada, en cuanto al cumplimiento de requisitos de carácter procesal, debería haber sido formulado por la vía del apartado 2º del artículo 469.1 LEC , y no por el 3.º.

En todo caso, dicho motivo ha de decaer porque en su propia formulación contiene el germen de su desestimación al citar como infringido el artículo 456 LEC , pues dicha norma establece que mediante el recurso de apelación se podrá solicitar que se revoque la resolución de primera instancia y se dicte otra favorable al recurrente «mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal». De ahí que, como recoge la doctrina procesalista, si el recurso de apelación se interpone sin aceptación de ninguno de los pronunciamientos de la sentencia de primera instancia, el tribunal de apelación puede examinar lo actuado y adoptar su decisión libremente sin necesidad de dar explicación pormenorizada de las razones por las que se aparta de lo resuelto en primera instancia, con plena libertad para valorar la prueba practicada y obtener las consecuencias jurídicas oportunas según las pretensiones formuladas por las partes. No resulta contraria a dicha afirmación la cita que se hace en el motivo de la sentencia de esta sala número 295/2009, de 6 de mayo . Dice esta sentencia que

« La apelación coloca al juzgador de segunda instancia en la misma posición del de la primera, con plenitud jurisdiccional para la valoración de la prueba, pero la "revisio prioris instantiae" en que consiste el recurso no le autoriza para prescindir de las apreciaciones del juzgador "a quo" *sin dar otras razones distintas, o decir por qué se rechazan* , lo que se conculca cuando se efectúan afirmaciones apodícticas sin razonamiento alguno (STC 6/2002, 14 de enero), o se elude cualquier referencia a los concretos hechos que está llamado a juzgar y hurta cualquier motivación que permita al recurrente comprender por qué adopta una determinada decisión sobre cada uno de ellos (STC 149/2005, 6 junio). Y en tal sentido se viene manifestando también la doctrina de esta Sala en Sentencias, entre otras de 5 de junio de 1998 , 6 de julio y 7 de diciembre de 2004 y 29 de abril de 2005 ».

Lo anterior no significa nada distinto a la exigencia de motivación que, como a toda sentencia, afecta también a la dictada en apelación, de modo que lo que el tribunal no puede hacer es resolver de modo distinto respecto de la sentencia de primera instancia sin dar las razones de su decisión, lo que en absoluto le obliga a explicar concretamente por qué lo hace de forma distinta y en concreto en qué y porqué difiere de los razonamientos de primera instancia.

CUARTO.- El tercer motivo, al amparo del artículo 469.1.4.º LEC , se funda en la vulneración del artículo 24 CE por la errónea valoración de la prueba, al no superar el test de la racionalidad, según considera la parte recurrente ya que no se compraron parcelas catastrales, sino participaciones indivisas sobre fincas identificadas por sus descripciones físicas y por sus datos registrales y Gestur sigue siendo dueña de lo que compró conforme a su descripción registral.

Reconoce la parte recurrente que esta sala ha declarado reiteradamente que la valoración de la prueba, como función soberana y exclusiva del tribunal de instancia, no es revisable en el recurso extraordinario, salvo cuando, por ser manifiestamente arbitraria o ilógica, no supera el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en artículo 24 CE , y cita al respecto varias sentencias y singularmente la núm. 261/2011, de 20 de abril de 2011 .

No obstante afirma que «a la luz de esta doctrina esta representación procesal viene a denunciar, al amparo de lo previsto en el art. 469.1 , 4º de la L.E.C ., la existencia de una infracción procesal imputable a la sentencia impugnada en la medida en que la misma incurre en errores patentes y en arbitrariedad al valorar la prueba, no superando el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en artículo 24 CE ».

La referencia a «errores patentes», en plural, pone de manifiesto la verdadera intención de la parte recurrente de contradecir globalmente la valoración probatoria llevada a cabo en la instancia, en lugar de referirse concretamente a un medio de prueba que haya sido valorado con notorio error. Además alude al contenido de los contratos celebrados, lo que lleva más bien a una cuestión de interpretación de los mismos que cuestiona en el seno del recurso de casación, que es su lugar propio.

Hay que tener en cuenta que la sentencia impugnada viene a sentar lo siguiente:

a) Según los apelados -demandantes- la alusión a las parcelas NUM001 , NUM002 y NUM003 contenida en la estipulación sexta del contrato de 4 de noviembre de 2005 y en la estipulación sexta del contrato de 23 de junio de 2006 no se hizo a efectos de delimitar e identificar el objeto de la venta. Si ello fuese así, la



Sala no entiende porqué se dice en esos negocios que «a efectos de identificación catastral las cuatro fincas registrales integran las parcelas NUM001 , NUM002 y NUM003 del plano.», y porqué uno de los vendedores (D. Alfredo) defendió en otro proceso (en los autos de Juicio Ordinario 1.736/2007 del Juzgado de Primera Instancia Número 12 de Las Palmas de Gran Canaria) la coincidencia entre las fincas NUM004 , NUM005 , NUM006 y NUM007 del Registro de la Propiedad Número 2 de Las Palmas y esas parcelas (fundamento sexto «in fine»).

b) Los demandantes, y, a través de sus representantes, las entidades «Euomeat Producers and Traders S.A.», y «J.L.O. Vending Canarias S.L.» manifestaron en el «contrato de reserva» que «todas las fincas» (las que por agrupación formaron después la número NUM000 , y 1/5 de la finca número NUM004 , 3/5 de la finca NUM005 , 1/5 de la finca NUM006 , y 1/5 de la finca número NUM007 , todas ellas del Registro de la Propiedad Número 2 de Las Palmas) son «colindantes y contiguas entre sí». Ello era para la entidad «Gestión Urbanística de Las Palmas S.A.» fundamental para alcanzar el acuerdo (el hecho de «la colindancia y límites constituye para ella el elemento esencial y determinante», dice ese negocio). Como reconocieron los apelados en su demanda inicial (folio 12), «Gestión Urbanística de Las Palmas S.A.» tenía «expectativas de transformación urbanística de los terrenos rústicos» que fueron objeto de las compraventas, y «Gestur tenía previsto desarrollar en las parcelas adquiridas» (un proyecto urbanístico). (Fundamento octavo, penúltimo párrafo).

Se trata en realidad de apreciaciones que inciden en la interpretación de los contratos celebrados y no en la valoración de la prueba.

Recurso de casación

QUINTO.- El motivo primero se funda en la infracción del artículo 1281 CC , que obliga a estar al tenor literal de las cláusulas contractuales cuando sus términos son claros.

Sostiene la parte recurrente que la sentencia realiza una interpretación de los contratos en cuestión que vulnera abiertamente el mandato contenido en el artículo 1281 del Código Civil , a cuyo tenor «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». Afirma que la sentencia de apelación hace una interpretación del objeto de los contratos de compraventa y de la finalidad o expectativa que con su celebración perseguía Gestur que choca abiertamente con el sentido literal de lo pactado por las partes en dichos contratos (escrituras de 4 de noviembre de 2005 y de 23 de junio de 2006), lo que supone desconocer el mandato contenido en el citado artículo 1281 del Código Civil .

Refiere cómo la Audiencia Provincial dice que se transmitieron las parcelas catastrales NUM001 , NUM002 y NUM003 (fundamento jurídico sexto) y que la colindancia y contigüidad de todas las fincas fue fundamental para alcanzar el acuerdo de reserva (fundamento jurídico octavo), constituyendo dicha colindancia y contigüidad para Gestur el elemento esencial y determinante de ese negocio y, por ende, de las compraventas; y concluye que las participaciones indivisas transmitidas sobre las fincas NUM004 a NUM007 «son inhábiles para la finalidad perseguida por la apelante», frustrándose la expectativa perseguida por Gestur con la firma de los contratos para la satisfacción de sus intereses (que según la propia sentencia consistiría en el desarrollo o transformación urbanística del suelo).

En el anterior fundamento cuarto ya se puso de manifiesto cómo la sentencia recurrida considera razonadamente que la inclusión en el terreno objeto de la venta de las parcelas señaladas y la colindancia entre las fincas resultaba elemento esencial para la compradora Gestur. A tal conclusión se llega con estricto cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 1281 CC , ya que el mismo sólo reduce la labor interpretativa al sentido literal de las cláusulas cuando ellas contienen y permiten deducir la completa intención de los contratantes que en realidad se constituye como primer elemento de interpretación, pues la literalidad sólo prevalece cuando es fiel reflejo de dicha intención.

Por otra parte, como se reconoce en el propio motivo, esta sala tiene declarado con reiteración que la labor de interpretación de los contratos corresponde a los tribunales de instancia, sin que deba ser revisada por este Tribunal al quedar fuera del ámbito del recurso extraordinario, cuya función primordial consiste en corregir infracciones jurídicas sustantivas y no apreciaciones sobre el sentido de un contrato y las obligaciones que quisieron incorporarse al mismo, fuera de aquellos caos flagrantes en que se ponga de manifiesto que la interpretación dada ha sido ilógica, arbitraria o absurda.

No ocurre así en el presente caso, por lo que el motivo ha de ser desestimado.

SEXTO.- El motivo segundo se funda en la infracción, por aplicación indebida, del artículo 1282 CC .

Considera la parte recurrente que la obligada aplicación del artículo 1281 CC excluía la posibilidad de tomar en consideración otros criterios interpretativos distintos a los de la mera interpretación literal de las



cláusulas contractuales, afirmando que el artículo 1282 ha sido aplicado incorrectamente, al haber tomado en consideración el tribunal un hecho posterior que no constituye propiamente un «acto de los contratantes» y haberse basado además en un acto de los mismos que, siendo anterior, no podía reputarse hábil para juzgar sobre su intención.

Comienza así la parte haciendo supuesto de la cuestión ya que la improcedencia de acudir a otros elementos interpretativos distintos del literal únicamente encuentra explicación en el caso de que se acepte plenamente la interpretación que dicha parte sostiene, sin posibilidad de entender -como ha hecho el tribunal- que es necesario acudir a otros medios para averiguar la verdadera intención de los sujetos del contrato.

Esta sala ha declarado en relación con el artículo 1282 CC que «el silencio de la norma sobre el valor interpretativo de los actos anteriores a la celebración del contrato no ha significado obstáculo para que se admita el mismo, ya que la norma no los excluye y, de hecho, la expresión "principalmente" referida al comportamiento coetáneo y posterior, supone la admisión implícita de la posibilidad de tenerlos en cuenta - en este sentido, las sentencias 210/2000, de 8 de marzo, y 294/2008, de 29 de abril - pese a que, como ha puesto de relieve la doctrina, se trata de una "voluntad contractual aún itinerante" (sentencia núm. 285/2012 de 8 mayo y, en igual sentido, la núm. 696/2012 de 26 noviembre .

Se funda el motivo en la afirmación de que un hecho posterior -la sentencia dictada el 19 de marzo de 2009 por el juzgado de primera instancia número 12- no puede propiamente conceptuarse, a los efectos de este artículo 1282, como un «acto de los contratantes». Pero no es así, ya que lo que la Audiencia toma en consideración es que de que en el procedimiento judicial que dio lugar a esa sentencia uno de los vendedores (D. Alfredo) aludió a la coincidencia entre las fincas registrales NUM004 a NUM007 y las parcelas NUM001 , NUM002 y NUM003 .

De otro lado resulta perfectamente adecuado en orden a averiguar la intención de los contratantes, en cuanto a la determinación del objeto del contrato, aludir al pacto previo de reserva y resulta determinante que en los propios contratos se diga que "a efectos de identificación catastral las cuatro fincas registrales integran las parcelas NUM001 , NUM002 y NUM003 del plano".

En consecuencia no cabe afirmar que se haya vulnerado lo dispuesto por el artículo 1282 CC .

SÉPTIMO.- El tercer motivo se funda en la infracción del artículo 1124 CC y en la errónea aplicación de la jurisprudencia sobre el incumplimiento esencial.

Alega la parte recurrente que la sentencia impugnada viene a estimar el recurso de apelación por entender que se transmitieron las parcelas catastrales NUM001 , NUM002 y NUM003 (fundamento jurídico sexto) y que la colindancia y contigüidad de todas las fincas era fundamental para alcanzar el acuerdo de reserva, constituyendo dicha colindancia y contigüidad para Gestur, «el elemento esencial y determinante de ese negocio» y, por ende, de las compraventas; y concluye que las participaciones indivisas transmitidas sobre las fincas NUM004 a NUM007 «son inhábiles para la finalidad perseguida por la apelante», frustrándose la expectativa perseguida por Gestur con la firma de los contratos para la satisfacción de sus intereses que, según pone de manifiesto la sentencia, consistirían en el desarrollo o transformación urbanística del suelo.

Sostienen los recurrentes que aun cuando hubiera existido incumplimiento, en ningún caso podría tener el carácter de esencial que le atribuye la sentencia impugnada ni, consecuentemente, podría tener trascendencia resolutoria, de conformidad con la doctrina jurisprudencial sentada a tales efectos.

Esta sala se ha referido -para caracterizar el incumplimiento carente de esencialidad- a los supuestos de obligaciones accesorias o complementarias (sentencias n.º 215/2012, de 12 abril, y n.º 568/2012, de 1 de octubre) y singularmente se ha tratado en relación con el cumplimiento del plazo establecido para satisfacer la prestación debida (sentencia núm. 348/2016 de 25 mayo , entre otras).

En el supuesto de que el incumplimiento se refiera al propio objeto del contrato, que no reúne las condiciones o características pactadas, la regla general es que haya de calificarse como esencial dicho incumplimiento ya que rompe la equivalencia de las prestaciones según lo pactado y no puede ser obligado un contratante a recibir un objeto que no tiene las condiciones pactadas. Así sucede en algún caso previsto por el CC, como es el de defecto de cabida de los inmuebles (artículo 1469).

En el supuesto presente se trata de la frustración para la parte compradora del fin del contrato en cuanto no podía dedicar lo adquirido al destino previsto, que era conocido de ambas partes. Dice al efecto la sentencia recurrida que «Las participaciones en las fincas NUM004 a NUM007 del Registro de la Propiedad número 2 de Las Palmas que fueron vendidas a "Gestión Urbanística de Las Palmas S A." son inhábiles para la finalidad perseguida por la apelante, que desconoce ahora incluso dónde en realidad se hallan. La recurrente esperaba, para la satisfacción de sus intereses, que las fincas se correspondieran con las parcelas NUM001 , NUM002



y NUM003 del Catastro. La frustración de su expectativa supone un incumplimiento de los contratos de compraventa que autoriza su resolución, conforme al artículo 1124 del Código Civil ».

Tales circunstancias determinan que nos encontramos ante un incumplimiento de carácter esencial y, por ello, resolutorio. En consecuencia, el motivo se desestima.

OCTAVO.- El cuarto motivo se funda en la infracción de los arts. 1445, 1461 y 1462 CC , y la errónea aplicación de la doctrina sobre el *aliud pro alio* .

Como ya se ha razonado en relación con el anterior motivo, la Audiencia ha considerado razonablemente que se trata de un incumplimiento de carácter esencial puesto que el terreno objeto de la venta no cumplía con las condiciones que inicialmente fueron contempladas por las partes y que eran las que habrían permitido a la parte compradora satisfacer la finalidad perseguida con la compra.

Basta ahora reiterar lo ya expuesto en el anterior fundamento de derecho quinto sobre la inhabilidad de los terrenos vendidos según la consideración que había llevado a la compradora a contratar, siendo los vendedores conscientes de que tales condiciones de los terrenos resultaban esenciales para la parte compradora. Se trata por tanto de un incumplimiento esencial que, a veces, la doctrina y la jurisprudencia califican de «*aliud pro alio*» dado que es tal la diferencia e inadecuación de lo entregado a lo efectivamente pactado que viene a equivaler a la entrega de una cosa distinta y determina un incumplimiento tal que permite a la parte perjudicada optar por la resolución del contrato, como ha sucedido en el caso presente (STS,1ª 706/2012, de 20 noviembre , entre otras).

NOVENO.- Desestimados ambos recursos, procede condenar a los recurrentes al pago de las costas causadas por los (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con pérdida de los depósitos constituidos

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala

ha decidido

1.º- Desestimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación formulados por la representación procesal de don Alfredo y otros, contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (sección 4.ª) de 3 de diciembre de 2014 en Rollo de Apelación n.º 367/2013 , dimanante de autos de juicio ordinario n.º 500/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de dicha ciudad. 2.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por dichos recursos con pérdida de los depósitos constituidos para su interposición. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.