



Roj: **STS 1449/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:1449**

Id Cendoj: **28079110012019100245**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/05/2019**

Nº de Recurso: **3562/2016**

Nº de Resolución: **266/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 3049/2016,**  
**STS 1449/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 266/2019**

Fecha de sentencia: 10/05/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3562/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/04/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Sevilla (8ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3562/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 266/2019**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 10 de mayo de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 770/2014, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Sevilla; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Projisa S.A., representada ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña María del Mar Gómez Rodríguez, bajo la dirección letrada de don Óscar Arredondo Prieto; siendo parte recurrida doña Miriam , representada por el Procurador de los Tribunales don Manuel Jiménez López de Lemus, bajo la dirección letrada de don Felipe José Zalba Cabanillas.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1.-** La representación procesal de Projisa S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Miriam , alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara

"...Sentencia por la que previa estimación íntegra de la demanda, contenga las siguientes declaraciones y condenas:

"1º.- Se declare resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes litigantes de fecha 29 de abril de 2004, relativo a la finca rústica de cuarenta y siete áreas y seis centiáreas (4.706m<sup>2</sup>), ubicada en el municipio sevillano de Almensilla, e inscrita en el Registro de la propiedad de Sevilla n.º 1, como finca n.º NUM000 del tomo NUM001 , libro NUM002 , todo ello por imposibilidad sobrevenida por frustración del objeto y causa del contrato.

"2º.- Se declare como consecuencia de lo anterior, la parte demandada queda liberada de su obligación de transmisión de la referida finca a la actora por escritura pública, así como viene obligada a restituir a la actora las cantidades entregadas a esta."

"3º.- Condene a la demandada al pago a la actora en la cantidad de EUROS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (66.251,42 €), más sus intereses legales desde la fecha de la presente interpelación judicial hasta Sentencia, y desde Sentencia hasta su efectivo pago el interés procesal.

"4º.- Condene a la demandada a estar y pasar por las presentes declaraciones y condenas.

"5º.- Condene finalmente a la demandada en costas si no se allanasen a la presente demanda....."

**1.-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 para concluir solicitando que dicte:

"...Sentencia por la que se desestime íntegramente la citada demanda en todos sus pedimentos, con expresa imposición de las costas a la parte demandante..."

**1.-3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia 21 de Sevilla, dictó sentencia con fecha 17 de julio de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"DESESTIMADA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por PROJISA SA con Procurador/a D/Dña. JULIO PANEQUE CABALLERO contra Dña. Miriam , absuelvo a la demandada de todos los pedimentos de la demanda, con imposición de costas a la actora."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 22 de septiembre de 2016 , cuyo Fallo es como sigue:

"Se desestima el recurso interpuesto por la representación de PROJISA S.A. contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Sevilla con fecha 17/7/15 en el Juicio Ordinario n.º 770/14, y se confirma íntegramente la misma con imposición de las costas de esta Alzada a la parte apelante."

**TERCERO.-** El procurador don Julio Paneque Caballero, en nombre y representación de Projisa S.A., interpuso recurso de casación por interés casacional fundado en los siguientes motivos:



1.º- Por infracción de los artículos 1281.2.º y 1282 CC , en relación con los artículos 1445 y 1449 del mismo código , y de la doctrina jurisprudencial.

2.º- Por infracción de los artículos 1272 y 1184 , en relación con la doctrina jurisprudencial.

3.º- Por infracción del artículo 1709 CC y de la doctrina jurisprudencial.

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 24 de octubre de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, doña Miriam , que se opusieron mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Manuel Jiménez López de Lemus.

**QUINTO.-** No habiéndose solicitado la celebración de vista por todas las partes, se señaló para votación y fallo el día 30 de abril de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por Projisa S.A., hoy recurrente, se interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Miriam , en la que solicitaba que se declarase resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes litigantes de fecha 29 de abril de 2004, referido a una finca rústica ubicada en el municipio de Almensilla, por imposibilidad sobrevenida, por frustración del objeto y causa del contrato.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, y, recurrida en apelación, la Audiencia Provincial, por sentencia de 22 de septiembre de 2016 , desestimó el recurso. La Audiencia considera que no aparece en el contrato que dicha compraventa tuviera como finalidad un terreno urbanizable residencial.

Contra la anterior sentencia la demandante apelante ha interpuesto recurso de casación al amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC .

La parte recurrente ha aportado, durante la sustanciación de los presentes recursos, sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Sevilla que versan sobre contrato similar al presente, siendo parte también Projisa S.A., documentos que carece de trascendencia a los efectos de la resolución del presente recurso.

**SEGUNDO.-** Acreditado el interés casacional en el presente recurso por la existencia de sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Sevilla que resuelven de forma distinta en relación con el mismo contrato celebrado por distintos vendedores y Projisa S.A., el primero de los motivos de casación se formula por infracción de los artículos 1281, párrafo segundo , y 1282 del Código Civil , respecto de la interpretación del contrato.

Alega la parte recurrente que el convenio de 29 de abril de 2004, suscrito con los demandados, lo fue además con otras diecisiete familias, siendo concertado a través de corredores de la localidad y con la debida asesoría técnica letrada, bajo idéntico precio en todos ellos, abonando los metros resultantes de la edificabilidad futura de la parcela rústica de 11.121 metros cuadrados en Almensilla (Sevilla) dentro del sector SRS-11, que englobaba los suelos de las diecisiete familias.

En el penúltimo párrafo de la estipulación segunda del contrato se dice lo siguiente:

"Se hace constar que como se ha indicado, la presente compraventa se verifica en virtud de la superficie que efectivamente se reconozca por el Excmo. Ayuntamiento de Almensilla como integrada o incluida como suelo urbanizable en la actual revisión del Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio, entendiéndose como inicialmente integrados o incluidos 11.121 m2, de tal forma que *si resultara como integrada o incluida una superficie superior o inferior a la indicada en este contrato, el PRECIO establecido por las partes aumentará o disminuirá en proporción diferencia resultante* ".

Esta sala se ha pronunciado en recientes sentencias núm. 498/2018, de 14 de septiembre (rec. 3919/15 ) y 82/2019 , de 7 febrero, sobre un contrato igual al ahora contemplado celebrado por Projisa S.A. con distintos vendedores.

En dichas sentencias, abordando el mismo problema ahora planteado, la sala dijo lo siguiente:

"Dicha cláusula ha de interpretarse en el sentido de que únicamente queda contemplada la contratación para el caso de que el terreno sea calificado -en todo o en parte- como urbanizable en la revisión del PGOU. Se dice así textualmente; *pero además -a la hora de fijar el precio- se dice que disminuirá en proporción a la posible diferencia resultante entre la porción que se considera que se calificará como suelo urbanizable y la que finalmente resulte como tal, de donde se deduce que -si no existe al final superficie urbanizable- el precio final será cero, lo que resulta incompatible con la subsistencia del contrato*. De ahí que cualquier interpretación contraria a lo expresado ha de ser considerada ilógica y, por tanto, revisable en casación, como esta sala se ha encargado de precisar en numerosas resoluciones. La parte recurrente cita en este sentido las sentencias de 13 Diciembre 1999 , 20 Enero 2000 , 15 Marzo y 24 Junio 2002 , pero cabe añadir a ellas otras más recientes como la



198/2014, de 1 abril , a cuyo tenor "tiene dicho reiteradamente esta Sala que la interpretación del contrato y sus cláusulas, entendida como actividad que busca identificar el conjunto de obligaciones que derivan para las partes de todo contrato a partir de la voluntad común de éstas expresada en el mismo (p. ej. STS de 9 de julio de 2012 (rec. n.º 2048/2008 ) es una labor o función propia de los tribunales de instancia, con la consecuencia de que ha de prevalecer la interpretación realizada por éstos sin que sea posible su revisión en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por el tribunal sentenciador en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario o vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos, por desnaturalización de sus presupuestos y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva ( SSTS, entre las más recientes, de 20 de marzo de 2009, rec. n.º 128/2004 ; 1 de octubre de 2010, rec. n.º 2273/2006 ; 8 de noviembre de 2010, rec. n.º 1673/2006 ; 11 de noviembre de 2010, rec. n.º 1485/2006 ; 17 de diciembre de 2010, rec. n.º 910/2006 ; 14 de febrero de 2011, rec. n.º 529/2006 , 11 de julio de 2011, rec. n.º 584/2008 , 30 de septiembre de 2011, rec. n.º 1290/2008 , 7 de marzo de 2012, rec. n.º 502/2009 , 23 de marzo de 2012, rec. n.º 545/2009 , y 26 de marzo de 2012, rec. n.º 146/2009 )".

En consecuencia, al igual que en el supuesto a que se refiere la citada sentencia, ha de estimarse el recurso de casación por este primer motivo y, asumiendo la instancia, estimar íntegramente la demanda por las razones ya señaladas. De lo anterior se deduce que no resulta necesario el examen del resto de los motivos que integran el recurso de casación.

**TERCERO.-** Dicha estimación comporta que no se impongan las costas del recurso de casación y proceda la devolución del depósito constituido para su interposición. Se imponen a la demandada las costas causadas en primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las causadas por el recurso de apelación ( artículos 394 y 398 LEC ).

## FALLO

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

**1.º-** Estimar el recurso de casación interpuesto por el procurador don Julio Paneque Caballero, en nombre y representación de Projisa S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª) en Rollo de Apelación n.º 4388/2016 con fecha 22 de septiembre de 2016 .

**2.º-** Estimar la demanda interpuesta por Projisa S.A. contra la demandada doña Miriam y, en consecuencia, declaramos resuelto el contrato suscrito entre las partes litigantes de fecha 29 de abril de 2004 y condenamos a la demandada a satisfacer a la entidad demandante la cantidad de sesenta y seis mil doscientos cincuenta y un euro con cuarenta y dos céntimos (66.251,42 €) más sus intereses legales desde la interposición de la demanda, que serán los previstos en el artículo 576 LEC desde la fecha de esta sentencia.

**3.º-** Condenar a la demandada al pago de las costas causadas en primera instancia, sin especial declaración sobre las de alzada y las del presente recurso.

**4.º-** Devuélvase a la parte recurrente el depósito constituido para su interposición.

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

Así se acuerda y firma.