



Roj: **STS 2660/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2660**

Id Cendoj: **28079110012018100424**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/07/2018**

Nº de Recurso: **202/2016**

Nº de Resolución: **445/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 3823/2015,**  
**STS 2660/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 445/2018**

Fecha de sentencia: 12/07/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 202/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 03/07/2018

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA SEC. 8.<sup>a</sup>

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

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 202/2016

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 445/2018**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas



D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 12 de julio de 2018.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por Acciona Inmobiliaria S.L.U., representada por la procuradora D.ª Gloria Messa Teichman bajo la dirección letrada de D. Francisco Málaga Diéguez y D. Sebastián Albella Amigo, pertenecientes al despacho colectivo Linklaters S.L.P., contra la sentencia n.º 303/2015 dictada en fecha 30 de septiembre por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla en el recurso de apelación n.º 237/11 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 2144/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L., representada por la procuradora D.ª Carmen del Pino Coperó y bajo la dirección letrada de D. Antonio Jesús Uceda Sosa.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

**1.-** La mercantil Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Acciona Inmobiliaria S.L.U. en la que solicita se dicte sentencia:

«por la que condene a la demandada Acciona Inmobiliaria S.L.U. a cumplir el contrato de compraventa de 12 de julio de 2009, referido en el hecho segundo de esta demanda y, en consecuencia, condene expresamente a la misma a:

» **1-** Otorgar la escritura pública de compraventa de la finca registral 36.103 del Registro de la Propiedad 9 de Sevilla, consistente en la parcela comercial T 2 del proyecto de reparcelación HYTASAL, tal y como se describe con mayor extensión en la certificación registral cuya copia hemos acompañado como documento 2 de esta demanda, todo ello en las condiciones referidas en el citado contrato de compraventa de 12 de julio de 2009, y, por tanto, obligándose mi mandante a:

»a. Entregar en el acto dicho otorgamiento aval bancario a favor de la demandada por importe de 3.300.000 euros para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo de la estipulación quinta del contrato de compraventa.

»b. Otorgar previamente a dicho otorgamiento de escritura de cancelación de la carga hipotecaria actualmente existente sobre la finca.

» **2-** Satisfacer a mi mandante el precio pendiente de la compraventa por importe de 17.600.000 euros, así como las correspondientes cuotas de IVA al tipo vigente en el momento de transmisión del bien, haciendo suyas definitivamente la actora las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa reflejadas en el apartado A de la estipulación cuarta del referido contrato de compraventa.

» **3-** Satisfacer a mi mandante el interés legal del dinero sobre la parte de precio pendiente, de 17.600.000 euros, calculado desde el 16 de agosto de 2009 hasta la fecha de la sentencia en la forma prevista en el hecho sexto de esta demanda, así como los intereses de la mora procesal previstos en el artículo 576 de la LEC .

» **4-** Devolver a mi mandante el aval bancario inscrito en el Registro especial de avales con el n.º 15.347, emitido con fecha 12 de julio de 2007 por Caja Rural de Granada S.C.C. a favor de la demandada, de acuerdo con lo dispuesto en la estipulación cuarta del contrato de compraventa antes referido.

» **5-** En general, a cumplir las demás obligaciones derivadas del contrato de compraventa.

» **6-** Pagar las costas del proceso».

**2.-** La demanda fue presentada el 27 de octubre de 2009 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla y fue registrada con el n.º 2144/2009 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

**3.-** La sociedad Acciona Inmobiliaria S.L.U. contestó a la demanda solicitando se dictara sentencia desestimando íntegramente la demanda con condena en costas a la actora, y formuló reconvención contra Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L. en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

» **1.** Desestime íntegramente la demanda interpuesta por Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L., absolviendo a mi mandante de todos los pedimentos que se efectúan en la misma.



- » 2. Estime íntegramente la demanda reconvenicional presentada por esta parte y, en su virtud,
- »(i) Declare la ineficacia del contrato de compraventa condicionada objeto del presente litigio, con efectos desde el pasado 12 de julio de 2009.
- »(ii) Condene a Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L. a pagar a mi representada la cantidad de CINCO MILLONES CIENTO CUATRO MIL EUROS (5.104.000 €), más los correspondientes intereses moratorios al tipo de interés legal desde el 29 de agosto de 2009 hasta la fecha de la sentencia; y al tipo de interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha en que se dicte la sentencia hasta su completo pago.
- »(iii) Imponga expresamente a la actora y demandada reconvenicional las costas causadas por la demanda y la reconvenición».

Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L. contestó a la reconvenición formulada por Acciona Inmobiliaria S.L.U. mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de dicha reconvenición, con imposición de las costas.

**4.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla dictó sentencia de fecha 14 de septiembre de 2010, con el siguiente fallo:

«Que estimando la demanda deducida por la procuradora D.ª Carmen Pino Copero, en nombre y representación de Inmobiliaria Vegas del Guadaira S.L. contra Acciona Inmobiliaria S.L.U., debo condenar y condeno a la demandada Acciona Inmobiliaria S.L.U. :

«1) A otorgar escritura pública de compraventa de la finca registral 36.103 del Registro de la Propiedad n.º 9 de Sevilla, consistente en la parcela comercial T 2 del proyecto de reparcelación HYTASAL en las condiciones referidas en el contrato de compraventa de fecha 12 de julio de 2007.

»2) A abonar el importe del precio pendiente de la compraventa por importe de 17.600.000 euros, así como las correspondientes cuotas de IVA al tipo vigente en el momento de la transmisión, haciendo la actora definitivamente suyas las cantidades ya percibidas a cuenta del precio y reflejadas en la estipulación cuarta apartado A) del contrato de compraventa.

»3) A abonar el interés legal del dinero sobre la parte del precio pendiente de 17.600.000 euros calculado desde el 16 de agosto de 2009 hasta la fecha de la sentencia y desde esta fecha hasta el completo pago se devengarán los intereses del artículo 576 LEC .

»4) A devolver a la actora el aval bancario emitido por Caja Rural de Granada de fecha 12 de julio de 2007 con número de Registro especial de avales 15.347.

»5) A cumplir las demás obligaciones derivadas del contrato de compraventa.

»Igualmente deberá entregar la actora en el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, aval bancario a favor de la demandada por importe de 3.300.000 euros para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en el párrafo segundo de la estipulación quinta del contrato de compraventa y proceder previamente al otorgamiento de la escritura de cancelación de la carga hipotecaria existente sobre la finca.

»DESESTIMANDO la demanda reconvenicional, debo declarar y declaro no haber lugar a la ineficacia del contrato de compraventa objeto de litis, absolviendo a la entidad Vegas del Guadaira S.L. de todos los pedimentos objeto de la demanda reconvenicional.

»Se condena a la entidad Acciona Inmobiliaria S.L.U. al abono de las costas del presente juicio».

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Acciona Inmobiliaria S.L.U.

**2.-** La resolución de este recurso correspondió a la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 237/11 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 13 de julio de 2011, con el siguiente fallo:

«Se desestima el recurso interpuesto por la representación de Acciona Inmobiliaria S.L.U. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla con fecha 14/09/10 en el Juicio Ordinario n.º 2144/09, y se confirma íntegramente la misma con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante».

#### **TERCERO .- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

**1.-** Acciona Inmobiliaria S.L.U. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.



El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue el siguiente:

«Único.- Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso con resultado de indefensión por valoración arbitraria de la prueba ( artículo 469.1, apartado 4.º LEC ). Vulneración del artículo 24 CE en relación con el derecho a la prueba».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción de las normas sobre interpretación de los contratos, así como de la doctrina jurisprudencial que las aplica y desarrolla. En particular, infracción de lo dispuesto en los artículos 1281 , 1282 , 1285 y 1287 del Código Civil .

»Segundo.- Indevida aplicación del art. 24 de la Ley Hipotecaria en relación con la inaplicación del artículo 1255 del Código Civil .

»Tercero.- Inaplicación del artículo 1117 del Código Civil en relación el artículo 1124 del mismo Código y de la doctrina jurisprudencial que los interpreta y aplica».

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 7 de marzo de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Acciona Inmobiliaria S.L.U. contra la sentencia dictada con fecha 30 de septiembre de 2015 por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 237/2011 , dimanante del procedimiento ordinario n.º 2144/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla».

**3.-** Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación e infracción procesal, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

**4.-** Por providencia de 11 de junio de 2018 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 3 de julio de 2018, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

**1.-** El recurso plantea como cuestión jurídica la interpretación de una cláusula de un contrato de compraventa inmobiliaria en la que la eficacia de la transmisión se vincula a la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación en un plazo de dos años desde la firma del contrato. Dentro del plazo establecido se produce el asiento de presentación en el Registro, pero la inscripción se produce días después de haber transcurrido el mencionado plazo.

**2.-** Inmobiliaria Vegas de Guadaira SL (en adelante, Vegas, la vendedora o la demandante) interpuso demanda en la que alegó, en síntesis, y en lo que importa para la decisión del conflicto, que el doce de julio de dos mil siete celebró, como vendedora, con la demandada, Acciona Inmobiliaria SLU (en adelante, Acciona, la compradora o la demandada), como compradora, un contrato de compraventa de una parcela. En concreto, el objeto del contrato fue la parcela T-2 resultante del proyecto de reparcelación del PERI ARI-DS Hytasal. Dicho PERI había sido presentado en el Ayuntamiento de Sevilla el diez de julio de dos mil siete y, al contratar, ambas partes sabían que no había sido aprobado y que no se habían iniciado los trámites del proyecto de reparcelación.

Añadió que las partes incorporaron al contrato una cláusula, la sexta, con el epígrafe «condición suspensiva», por la que decidieron:

«[S]ometer la eficacia de la transmisión objeto del presente contrato al cumplimiento de la siguiente condición suspensiva: en el plazo máximo de dos años a contar desde la fecha de la firma del presente contrato, se deberá haber inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación del ARI-S-03 Hytasal, en el que se incluye la parcela resultante T-2 objeto de este contrato de compraventa. La vendedora se compromete expresamente a colaborar de la forma más amplia posible a los efectos de conseguir cuanto antes el cumplimiento de la condición suspensiva a que queda sujeta la transmisión U]. Llegado el vencimiento del plazo bianual para el cumplimiento de la condición suspensiva, sin haberse cumplido ésta, podrá la compradora optar por la extinción del presente contrato o prorrogar el plazo inicial durante seis meses más. Llegado este nuevo vencimiento sin cumplimiento de la condición suspensiva podrá la compradora



comunicar unilateralmente la ineficacia del presente contrato o bien renunciar a la condición suspensiva y, en consecuencia, adquirir la referida parcela».

Dicho plazo se cumplía el doce de julio de dos mil nueve.

Añadió que, en la cláusula séptima del contrato, se estableció que:

«[L]a escritura de formalización de la compraventa se otorgará a favor de la compradora en un plazo máximo de sesenta días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. La vendedora enviará a la compradora en plazo de diez días, a contar desde la referida inscripción, certificación registral acreditativa de la inscripción de la finca objeto de compraventa. La compradora notificará a la vendedora, con el suficiente tiempo de antelación, los datos del notario, fecha y hora en el que tendrá lugar la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa...».

También alegó que en el contrato no se estableció sanción alguna para el caso de que no se cumpliera el plazo de diez días señalados para la remisión a la compradora de la certificación registral.

Alegó, asimismo: que el precio de compra convenido fue de veintidós millones de euros (22.000.000 €), más el impuesto sobre el valor añadido correspondiente y que dicho precio se determinó por la edificabilidad de los veinte mil novecientos ocho metros cuadrados de superficie, que fue la definitivamente atribuida a la parcela; que del referido precio se abonó, al firmarse el contrato, cinco millones ciento cuatro mil euros (5.104.000 €: 4.400.000 más el impuesto sobre el valor añadido); que, en garantía de su devolución, ella entregó a la demandada un aval bancario; que los restantes diecisiete millones seiscientos mil euros (17.600.000 €), más el impuesto sobre el valor añadido correspondiente se pagarían al firmarse la escritura.

Precisó que el PERI, presentado en el Ayuntamiento el diez de julio de dos mil siete, fue aprobado finalmente el diecisiete de abril de dos mil nueve, publicándose la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia el ocho de junio de dos mil nueve; que el proyecto de reparcelación, que es siempre un acto posterior, fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el veintidós de mayo de dos mil nueve, publicándose la aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de trece de junio de dos mil nueve; que, por su parte, documentó públicamente el proyecto de reparcelación, por escritura de veinticinco de mayo de dos mil nueve y presentó la escritura en el Registro de la Propiedad el diecisiete de junio de dos mil nueve, como demostraba con el documento aportado con el número 2; que el asiento de inscripción se practicó el cuatro de agosto de dos mil nueve, pero el de presentación lo fue el diecisiete de junio de dos mil nueve; que, por ello, reclamaba la aplicación de la norma del art. 24 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor la fecha del asiento de inscripción es la del de presentación; que, por medio de burofax de diecisiete de junio de dos mil nueve, comunicó a la compradora la presentación del título en el Registro de la Propiedad.

Añadió que la crisis económica había llevado a muchos compradores a intentar liberarse de los contratos celebrados antes de ella. Que eso mismo sucedía con la demandada, que el veintiséis de junio de dos mil nueve le comunicó su voluntad de resolver la relación contractual, como demostraban los documentos aportados con los números 6 y 8; que, por su parte, reiteró a la compradora su voluntad de que el contrato se cumpliera.

Concluyó negando haber incurrido en retraso alguno, dado el tenor del artículo 24 LH y afirmando que, en todo caso, el retraso habría sido solo de veintitrés días naturales y no estaría justificada la resolución, teniendo en cuenta que la demandada no había alegado perjuicio alguno derivado de ese retraso.

En el suplico de la demanda, la representación procesal de Inmobiliaria Vegas de Guadaira S.L. interesó la declaración de que el contrato de compraventa - perfeccionado el doce de julio de dos mil siete- tenía plena eficacia y, consecuentemente, la condena de la compradora, Acciona Inmobiliaria, SLU, a cumplirlo en los términos convenidos.

**3.-** En el escrito de contestación, la representación procesal de Acciona Inmobiliaria SLU, tras un relato de la cronología de los hechos -contrato, fecha de inscripción...-, resumió las posiciones de ambas partes, indicando que la vendedora consideraba el contrato vigente y la compradora que había quedado resuelto por no haberse cumplido la condición a tiempo.

En síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, alegó, respecto del alcance del art. 24 LH, que la finalidad del mismo era resolver los problemas de cierre registral y prioridad, pero que no podía ser utilizado contra la voluntad de las partes para anticipar el cumplimiento de la condición pactada, a cuyo efecto mencionó la jurisprudencia que limitaba el alcance del art. 24 a los fines puramente registrales. Insistió en que lo determinante era estar a la que había sido voluntad de las partes que, en el caso, habría quedado claramente establecida en las cláusulas sexta y séptima del contrato.

Añadió que ella se obligó, en su día, para el caso de que se hubiera cumplido la condición en el plazo señalado y que, pese a ello, la demandante trataba de presentar la condición como una obligación, para afirmar que



el retraso era insignificante; que, además, la demandante había prescindido de que la inscripción se demoró hasta el cuatro de agosto de dos mil nueve, no por una demora en el funcionamiento del Registro, sino por la existencia de graves defectos en los documentos presentados, luego subsanados.

Precisó que la condición pactada era de naturaleza suspensiva, no resolutoria, por lo que así la denominaron, pero que, en todo caso, la cuestión no era determinante.

Alegó que, consecuentemente, no resolvió el contrato, sino que hizo valer su opción por no conceder prórroga.

En el suplico del escrito de contestación, la representación procesal de Acciona Inmobiliaria SLU solicitó una sentencia que desestimara la demanda con imposición de las costas a la demandante.

**4.-** A su vez, la representación procesal de Acciona Inmobiliaria SLU interpuso escrito de reconvencción en el que alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que, al no haberse cumplido a tiempo la condición suspensiva, el contrato quedó ineficaz, por lo que la demandante debía devolverle las cantidades entregadas como consecuencia del contrato.

**5.-** La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda, condenando a la demandada al otorgamiento de la escritura pública, a abonar a la actora 17.600.000 euros más el IVA y más el interés legal del dinero, a devolver el aval bancario de doce de julio de dos mil siete y a cumplir las demás obligaciones del contrato de compraventa. Por otro lado, desestimó la reconvencción.

El juzgado tuvo en cuenta las siguientes razones: que la cláusula sexta, a pesar de que las partes la denominaron como «condición suspensiva», contenía una cláusula resolutoria, pues el contrato surtió efectos a partir de la firma y lo que las partes acordaban era que se podía dejar sin efecto; que la actora había desplegado toda su actividad para que la condición se cumpliera en el plazo establecido y, de hecho, presentó en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación antes de que transcurriera el plazo de dos años pactados desde la firma del contrato y la inscripción solo tuvo lugar veintitrés días después del plazo de dos años pactado; que el principio de conservación de los negocios impone que para entender que hay incumplimiento contractual no basta el mero retraso y en el caso no puede considerarse que sea excesivo ni esencial, dada la complejidad del proceso administrativo que debía seguirse; que no se causó perjuicio a la demandada por el retraso ni la inscripción era necesaria para la perfección del contrato; que la demandada no ha justificado un interés jurídicamente atendible conforme a la buena fe contractual, ni justifica las razones por las que el retraso producido ocasiona una insatisfacción de las expectativas pretendidas por la compradora ni genere la frustración del contrato.

**6.-** Acciona inmobiliaria SLU recurrió en apelación la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, reiterando que la condición puesta no era resolutoria, sino suspensiva. También negó que el art. 24 LH pudiera ser aplicado en contra de la que había sido voluntad contractual de las partes y rechazó que el retraso en la inscripción del título mencionado en la cláusula sexta fuera tratado como el supuesto de cumplimiento tardío de una prestación, por considerar que contenía una condición mediante la que ambas partes habían regulado libremente los efectos del contrato en consideración a hechos previstos para el futuro.

**7.-** La Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia desestimando et recurso. Interpretó el contrato en el sentido de que la condición no había sido convenida en previsión del hecho material de la inscripción, sino de las consecuencias jurídicas de la misma, las cuales consideró sujetas al art. 24 LH .

**8.-** Contra la sentencia de apelación interpuso Acciona Inmobiliaria, SLU recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, en sentencia 25/2014, de 11 de febrero , estimó el recurso extraordinario por infracción procesal y, de conformidad con lo dispuesto en el art. 476 LEC , declaró la nulidad de la sentencia recurrida, con reposición de las actuaciones al momento en que se produjo la infracción, esto es, aquel en que se inadmitieron en la segunda instancia dos medios de prueba, a fin de que fueran admitidos y se practicaran, antes de dictar nueva sentencia de apelación.

Razonó la sala:

«II.- La interpretación que de la cláusula sexta efectuó el Tribunal de apelación soporta, desde luego, un limitado control en casación. Como hemos destacado, entre otras, en las sentencias 352/2008, de 14 de mayo , 257/2010, de 5 de mayo , 371/2010, de 4 de junio , 639/2010, de 18 de octubre , 364/2011, de 7 de junio , 569/2012, de 9 de octubre , 650/2012, de 5 de noviembre , 665/2012, de 15 de noviembre , la revisión de la interpretación del contrato es, en dicho recurso, sólo de legalidad. Sin embargo, no se trata ahora de llevar a cabo una revisión libre de la interpretación del contrato efectuada por el Tribunal de apelación, sino de determinar si la inadmisión de los medios de prueba propuestos por una de las contratantes para demostrar cuál había sido la voluntad contractual a interpretar, respetó o no el derecho que el artículo 24, apartado



2, de la Constitución Española le reconoce. Y la conclusión debe ser negativa, pues los medios de prueba propuestos por la ahora recurrente debieron haber sido admitidos por el Tribunal de apelación, en aplicación de la norma primera del apartado 2 del artículo 460 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dado que no lo habían sido en la primera instancia, improcedentemente -por cuanto precisar el sentido jurídicamente relevante de las declaraciones litigiosas guardaba directa relación con la tutela judicial pretendida en demanda y reconvencción y los medios propuestos para demostrarlo no eran inútiles ni impertinentes-, pese al intento de reposición de la decisión denegatoria llevado a cabo por la proponente, en ella y luego en la alzada. La relevancia de los medios de prueba propuestos e inadmitidos guarda directa relación con la escasa claridad de la cláusula discutida, sin que la argumentación contenida en la resolución recurrida, al respecto, baste para desvirtuar la conclusión sobre la utilidad de los dos medios de prueba de que se trata».

**9.-** Dictada nueva sentencia de apelación tras la práctica de las pruebas practicadas consistentes en declaraciones testificales e interrogatorio de parte, la Audiencia volvió a interpretar el contrato en el sentido de que la condición no había sido convenida en previsión del hecho material de la inscripción, sino de las consecuencias jurídicas de la misma, que habían de retrotraerse al momento del asiento de presentación realizado antes del transcurso del plazo pactado.

La Audiencia tuvo en cuenta para ello, en síntesis: i) que, de acuerdo con lo pactado, el objeto del contrato era una parcela que derivaba del proyecto de reparcelación y a sus condiciones urbanísticas, y que también el precio se refería a un tanto por unidad de medida, tomando como valor el metro cuadrado edificado, de donde se deducía que lo importante, y por tanto la condición a la que habían sometido las partes el contrato, no era el hecho de la inscripción; ii) estimó que la eficacia económica del contrato, a diferencia de lo defendido por la proponente de prueba, que sostenía que no podía tener lugar hasta la inscripción de la reparcelación, se produjo antes de la fecha que se había estipulado como final para la formalización de la escritura pública a su favor; iii) con invocación de la doctrina del retraso razonable, la Audiencia consideró que no concurrían los presupuestos para la resolución contractual.

**10.-** Contra la sentencia de apelación Acciona Inmobiliaria SLU interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, por el cauce del art. 477.2 LEC, habida cuenta que el procedimiento se tramitó en atención a su cuantía, que se fijó en la cantidad de 25.520.000 euros.

**SEGUNDO.-** *Re curso extraordinario por infracción procesal*

**1.-** *Formulación del motivo único.*

El recurso extraordinario por infracción procesal se compone de un único motivo en el que al amparo del art. 469.1.42 LEC se alega valoración arbitraria de la prueba, en concreto documental y testifical, con resultado de indefensión y vulneración del art. 24 CE.

En el desarrollo del motivo razona que, pese a que la Audiencia ha practicado los medios de prueba cuya práctica rechazada con anterioridad motivó la estimación del recurso extraordinario por infracción procesal antes citado y el dictado de una nueva sentencia, lo cierto es que, tras una valoración arbitraria, ilógica e irracional, concluye que ninguna de las pruebas practicadas desvirtúa su interpretación de la cláusula sexta del contrato de 12 de julio de 2007 que ya había plasmado en su sentencia de 13 de julio de 2011 anulada por la Sala Primera. Insiste en que de una interpretación literal del contrato resulta claro que las partes pactaron una condición suspensiva en virtud de la cual en el plazo máximo de 2 años a contar desde la fecha del contrato (12 de julio de 2009) «se deberá haber inscrito» en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, lo que no puede entenderse como sinónimo de «se habrá solicitado que se inscriba» mediante el asiento de presentación. Añade que lo anterior se corrobora si se lleva a cabo una interpretación sistemática del contrato (cláusula séptima) y se atiende a los actos de las partes (correspondencia y comunicaciones intercambiadas) y a la finalidad perseguida por el contrato (fijar la fecha de la inscripción para evitar incertidumbres y esperas que conlleva todo proceso reparcelatorio). Finalmente, concluye que, para el caso de que se entendiera que el contrato es ambiguo, la costumbre o uso mercantil viene a confirmar su criterio, pues de las testificales vertidas por escrito por empresas del sector inmobiliario confirman que es práctica habitual que la eficacia de la compra de un suelo pendiente de reparcelación se someta a la condición suspensiva de que el proyecto quede inscrito en el Registro de la Propiedad y que lo relevante es la inscripción.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**2.-** *Desestimación del motivo.*

Es doctrina reiterada de esta sala la de que la valoración de la prueba impugnada por la vía del art. 469.1.4.º LEC debe afectar a la encaminada a la fijación de hechos sobre los que se proyecta la valoración jurídica, pero no puede afectar a la valoración jurídica (sentencia 613/2015, de 10 de noviembre, con cita de otras muchas anteriores) y, en el presente caso, la parte recurrente lo que impugna, como reconoce expresamente en su



recurso (punto 30), es la interpretación que realiza la Audiencia Provincial de la verdadera intención de las partes cuando pactaron la cláusula sexta del contrato.

La labor de interpretación del contrato requiere, en primer lugar, la determinación de los hechos que deben interpretarse: qué declaraciones de voluntad emitieron las partes, qué se dijo, qué se escribió, qué conducta se ha tenido, etc. El establecimiento de los hechos es una tarea previa a la de la interpretación que suscita, sobre todo, problemas de prueba ( arts. 281 y ss. LEC ). La segunda tarea, propia de la interpretación, trata de averiguar el sentido de la voluntad contractual y, a continuación, de calificarla, para atribuirle su verdadera naturaleza jurídica, lo que constituye una valoración jurídica, susceptible de revisarse, cuando proceda, en el recurso de casación, como por lo demás hace la propia parte recurrente, que en su recurso de casación reproduce y reitera la misma argumentación que ha vertido en el motivo del recurso de infracción procesal.

### **TERCERO.- Recurso de casación**

#### **1.- Formulación de los motivos del recurso.**

1.º) En el motivo primero se denuncia la infracción de las normas sobre interpretación contractual ( arts. 1281 , 1282 , 1285 y 1287 CC ). Luego, en diferentes submotivos, la recurrente desarrolla la infracción de cada uno de estos preceptos.

Así en cuanto al art. 1281 CC , razona que la sentencia recurrida interpreta una cláusula contractual cuya literalidad es clara por la vía de atribuir a los contratantes una voluntad distinta de la expresada textualmente. Insiste en que de una interpretación literal del contrato resulta claro que las partes pactaron una condición suspensiva en virtud de la cual en el plazo máximo de 2 años a contar desde la fecha del contrato (12 de julio de 2009) «se deberá haber inscrito» en el Registro de la Propiedad el proyecto de reparcelación, lo que no es sinónimo de «se habrá solicitado que se inscriba con independencia del momento efectivo en que dicha inscripción se produzca». De ahí que, a juicio de la recurrente, no quepa concluir como hace la sentencia recurrida que la condición a la que habían sometido las partes el contrato no era el hecho material de la inscripción sino las consecuencias jurídicas de la misma. Respecto al art. 1282 CC , indica que aun cuando no fuera clara la cláusula, los actos de las partes que analiza evidencian que su intención no era la de considerar cumplida la condición suspensiva por el mero hecho de la existencia del asiento de presentación, ni mucho menos que tal cláusula no constituía una verdadera condición suspensiva. En cuanto al art. 1285 CC expone que, puesta en relación la cláusula sexta con la séptima, resulta claro que en esta última estipulación se estableció la obligación de Inmobiliaria Vegas de Guadaira de enviar la certificación registral acreditativa de la inscripción definitiva y no una certificación del asiento de presentación de la solicitud de inscripción, pues el mero asiento de presentación no garantiza que la inscripción vaya a producirse. En cuanto a la vulneración del art. 1287 CC alega que las afirmaciones contenidas en la prueba testifical practicada sobre los usos o costumbres en el sector conducen a la conclusión unívoca al sostener que al decir «se deberá haber inscrito en el Registro» las partes querían indudablemente aludir a la inscripción y no al mero asiento de presentación. Concluye que la interpretación de la cláusula controvertida llevada a efecto en la sentencia recurrida es ilógica y arbitraria, en cuanto integra la voluntad de las partes en un sentido que se aparta de la literalidad, no se deduce de la aplicación de otros criterios interpretativos ni atiende al funcionamiento del mercado, ni fue el fin perseguido por las partes al celebrar el negocio jurídico.

2.º) En el motivo segundo, la recurrente denuncia infracción por aplicación indebida del art. 24 LH en relación con la inaplicación del art. 1255 CC .

En su desarrollo, alega que la interpretación de la cláusula sexta que adopta la Audiencia Provincial le obliga a aplicar una norma del ámbito exclusivamente registral al ámbito contractual. Cita las sentencias de esta sala de 14 de marzo de 1956 (referida a un retracto y que, a efectos del cómputo del plazo para ejercitar los retractos legales, tiene en cuenta que el legislador atiende a la fecha de la inscripción en el Registro) y de 15 de septiembre de 2015 (que excluye la aplicación automática del art. 24 LH en el ámbito contractual en un caso similar al que nos ocupa). Considera la recurrente que no se puede aplicar al caso el art. 24 LH ni el carácter retroactivo de dicho precepto para determinar la fecha de cumplimiento de una condición consistente en que se produzca la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.º) En el motivo tercero se denuncia la infracción por indebida aplicación del art. 1117 CC en relación con el art. 1124 CC .

En su desarrollo, la recurrente alega que la sentencia recurrida, a pesar de que considera que la cuestión central objeto de controversia es la naturaleza del régimen establecido en la cláusula sexta del contrato, no aplica el art. 1117 CC , precepto directamente relacionado con el art. 1118 CC . Razona que, de acuerdo con estos preceptos y su interpretación jurisprudencial, se produce la extinción de la obligación pasado el tiempo determinado en el contrato y que las partes pueden prorrogar el tiempo de mutuo acuerdo, pero no cabe la prórroga por voluntad





unilateral de una de las partes; también que es irrelevante que la falta de cumplimiento de la condición se deba a circunstancias ajenas a las partes. Añade que, aunque considera que la condición es suspensiva, y no resolutoria, el art. 1117 CC se aplica a ambas condiciones, por lo que, cumplida la condición, el contrato habría quedado resuelto.

Argumenta también que el art. 1124 CC no rige para las condiciones, respecto de las que el cumplimiento o incumplimiento tiene efectos automáticos, con independencia de los deberes que asuman las partes y de su comportamiento. Explica que Acciona no resolvió el contrato por incumplimiento de Vegas, sino que invocó la ineficacia del contrato por incumplimiento de la condición pactada: en la cláusula del contrato se pactó una condición que no se cumplió, no se impuso una obligación a Vegas, por lo que no procede aplicar la doctrina del incumplimiento de las obligaciones.

Procede desestimar el recurso por las razones que exponemos a continuación.

## 2.- Desestimación del recurso.

Como explica la propia recurrente, todo el núcleo del recurso de casación se dirige a combatir la interpretación realizada por la sentencia recurrida de la cláusula sexta del contrato celebrado por las partes y, en función de su interpretación, la posibilidad de que prospere la acción de cumplimiento ejercitada por la compradora demandante y ahora recurrida.

El recurso se desestima por las siguientes razones.

1.ª) Es doctrina reiterada la de que debe mantenerse la interpretación que del contrato haya hecho el tribunal de instancia, aunque no sea la única posible, por ser «más objetiva y desinteresada» que la «más subjetiva y parcial del recurrente», salvo que la primera sea absurda, arbitraria, ilógica o infrinja preceptos legales (entre otras, SSTs 150/2016, de 10 de marzo, 536/2017, de 2 de octubre, 144/2018, de 14 de marzo, y 162/2018, de 21 marzo).

2.ª) En el presente caso, la Audiencia, después de la declaración de nulidad de su primera sentencia, y de practicar las pruebas que inicialmente denegó, dirigidas a probar el valor jurídico de un uso, afirma, tras recordar la interpretación que realizó en su anterior sentencia, que de lo que se trata es de acreditar la auténtica voluntad de los declarantes y que:

«La prueba practicada después de la resolución del recurso de casación no desvirtúa en modo alguno esas consideraciones puesto que las pruebas practicadas con posterioridad al dictado de la sentencia anulada por el Tribunal Supremo, declaraciones testimoniales vertidas por escrito e interrogatorio de parte celebrado en la vista, inciden -aquellas declaraciones testimoniales- en la interpretación de las cláusulas contractuales según el caso concreto y atendiendo a la dicción literal de las mismas y a la intención de los contratantes en el supuesto de que se traten y mencionan -como no podía ser de otro modo dado la naturaleza de la cuestión- que es cuestión que ha de resolverse en sede judicial en caso de conflicto, sin que este añada otra cosa que la que le resulta más favorable al interrogado. Además, y ello conviene que se mencione, también señalan los testigos que la inclusión de este tipo de cláusulas suele venir motivada por la intención de los contratantes y sobre todo la del comprador, suele ser la de evitar las incertidumbres y esperas que todo proceso reparcelatorio conlleva».

3.ª) Esta sala considera que la interpretación contractual realizada por la sentencia recurrida debe mantenerse frente a los razonamientos de la demandada ahora recurrente, por lo que no hay infracción de los preceptos sobre interpretación de los contratos y el primer motivo del recurso debe ser desestimado.

Bajo el título de «condición suspensiva» las partes declararon someter la eficacia de la transmisión objeto del contrato a la inscripción del proyecto de reparcelación en el que estaba incluida la parcela objeto de contrato. Pero no se limitaron a hacer depender los efectos del contrato de ese acontecimiento, sino que establecieron la obligación del vendedor de desplegar la conducta necesaria para facilitar su cumplimiento («el vendedor se compromete expresamente...») y añadieron que, llegado el vencimiento del plazo de dos años inicialmente previsto para que estuviera inscrito el proyecto, el comprador podía optar por extinguir el contrato o por prorrogar el plazo inicial durante seis meses y, llegado el nuevo vencimiento, nuevamente podía el comprador comunicar unilateralmente la ineficacia del contrato o renunciar a la condición y adquirir la parcela.

Es fácil observar por tanto que, a pesar del título de la cláusula contractual, la eficacia de la transmisión no se hacía depender de un acontecimiento incierto y futuro que, producido, daría lugar de manera automática a la transmisión del objeto del contrato, lo que hubiera sido propio de una condición suspensiva. Tampoco se acordó que la falta de inscripción en el plazo previsto pusiera fin a la obligación (art. 1117 CC). Lo que se preveía en la cláusula contractual litigiosa es que, producida la falta de inscripción en el plazo inicial, el comprador estaba facultado para prorrogar la posibilidad de cumplimiento más de una vez. Además, como se ha dicho, se otorgó relevancia expresa al comportamiento diligente del vendedor en el logro de la inscripción



del proyecto, lo que evidencia que para la eficacia y exigencia del contrato las partes no tuvieron en cuenta en exclusiva la ocurrencia de un acontecimiento futuro independiente de toda obligación contractualmente asumida.

Estos datos refuerzan la interpretación mantenida por la sentencia recurrida y, en consecuencia, resulta correcta la estimación de la acción de cumplimiento contractual y la exclusión de que en el caso concurrieran los presupuestos que permitieran al comprador resolver el contrato. No hay por tanto infracción del art. 1117 CC por inaplicación ni infracción del art. 1124 CC por aplicación indebida y el motivo tercero del recurso de casación debe ser desestimado.

En primer lugar, no ha quedado acreditado que las partes supeditaran la eficacia de la transmisión del objeto contractual, la parcela T-2 incluida en el proyecto de reparcelación, a la inscripción del mismo en aras al logro de una finalidad que dependiera de la misma inscripción, como pudiera ser la obtención de financiación por el comprador en unas condiciones que solo pudieran lograrse de producirse la inscripción en determinada fecha. Por el contrario, y como razonablemente dice la sentencia recurrida, del propio contrato resulta que la descripción de las condiciones urbanísticas de la finca objeto del contrato y el precio se hacía depender del proyecto de reparcelación, por lo que lo importante no era el hecho de la inscripción sino las consecuencias jurídicas de la misma.

Por ello, contra lo que afirma la recurrente, la Audiencia no aplica el art. 24 LH de modo automático ni desconoce las netas diferencias existentes entre el asiento de presentación y el de inscripción, en función de su concepto, finalidad y efectos, y que han sido recordadas por esta sala en las sentencias 716/2013, de 28 de noviembre, 25/2014, de 11 de febrero, y 518/2015, de 15 de septiembre, por lo que no se infringe el precepto citado y el motivo segundo del recurso de casación debe ser desestimado. Lo que hace la sentencia es, a la vista de la interpretación del contrato y del propósito de las partes (art. 1255 CC), considerar que no se frustró el fin del negocio por el hecho de que la efectiva inscripción del proyecto tuviera lugar en tiempo posterior al inicialmente previsto. De ahí que no resulte inadecuada la aplicación de la doctrina que considera que no todo retraso es un incumplimiento definitivo.

#### **CUARTO.- Costas y depósitos**

1.- Desestimados los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, se imponen a la parte recurrente las costas generadas por ambos recursos.

2.- Procede acordar también la pérdida de los depósitos constituidos, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

#### **FALLO**

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por Acciona Inmobiliaria S.L.U. contra la sentencia dictada con fecha 30 de septiembre de 2015 por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 237/2011, dimanante del procedimiento ordinario n.º 2144/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Sevilla.

2.º- Imponer las costas de ambos recursos a la parte recurrente con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.