



Roj: **STS 343/2019 - ECLI:ES:TS:2019:343**

Id Cendoj: **28079110012019100078**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/02/2019**

Nº de Recurso: **2882/2016**

Nº de Resolución: **82/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 1866/2016,**
STS 343/2019

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 82/2019

Fecha de sentencia: 07/02/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2882/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/01/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

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

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2882/2016

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. 82/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



En Madrid, a 7 de febrero de 2019.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 57/2014, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la entidad mercantil 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 don Matías y doña María Esther, representados por la procuradora de los Tribunales doña María Dolores Arrones Castillo, bajo la dirección letrada de don Manuel Serrano Alférez.

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 don Matías y doña María Esther, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que estimando la demanda:

"1º.- Se declare resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes litigantes de fecha 29 de abril de 2004, relativo a la finca ubicada en el municipio sevillano de Almensilla, sitio del rabo culebra, parcela NUM000, polígono NUM001, con referencia catastral n.º NUM002, todo ello por imposibilidad sobrevenida por frustración del objeto y causa del contrato.

"2º.- Se declare que como consecuencia de lo anterior, la parte codemandada 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 los codemandados al pago a la actora en la cantidad de EUROS CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (156.562,32 €), más sus intereses legales desde la fecha de la presente interpelación judicial hasta Sentencia, y desde Sentencia hasta su efectivo pago el interés procesal.

"4.- Condene a los codemandados a estar y pasar por las presentes declaraciones y condenas.

"5º.- Condene finalmente a los demandados 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 en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda formulada de contrario, con expresa imposición de costas a la parte actora..."

1.-3.- 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 24 de Sevilla, dictó sentencia con fecha 29 de junio de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que estimando la demanda interpuesta por Projisa SA contra Matías y María Esther establezco lo siguiente:

"1. Se declara la resolución del contrato de compraventa de 29 de abril de 2004 por imposibilidad legal sobrevenida, no existiendo obligación de la entidad actora en transmitir el dominio de la finca litigiosa.

"2. Se condena a los demandados a la restitución de la cantidad de 156562,32 €, más los intereses legales correspondientes.

"3. Se imponen las costas procesales de la demanda a la parte demandada."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 30 de junio de 2016, cuyo Fallo es como sigue:

"Que, estimando el recurso de apelación interpuesto y revocando la sentencia que, con fecha 19 de Junio de 2015, dictó el Juzgado de Primera Instancia número 24 de esta ciudad, en los autos de juicio ordinario de que el presente rollo dimana, debemos absolver y absolvemos por completo a los demandados, don Matías y Doña María Esther, de los pedimentos de la demanda deducida en su contra, por Projisa, S.A., imponiendo a ésta el pago de las costas causadas en la primera instancia y sin que se haga imposición, en cambio, de las de esta alzada."



TERCERO.- La procuradora doña Rocío Poblador Torres, en nombre y representación de Projisa S.A., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por interés casacional; fundado el primero, como motivo único, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, en la infracción de los artículos 216, 218, 456.1 y 458 LEC, al introducir la demandada cuestiones nuevas en el recurso de apelación.

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

1º.- Por infracción de los artículos 1281.2.º y 1282 CC y de la doctrina jurisprudencial.

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

3º.- Por infracción de los artículos 1184, 1447, 1114 CC y de la doctrina jurisprudencial.

4º.- Por infracción del artículo 1709 CC y de la doctrina jurisprudencial.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 10 de octubre de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, doña María Esther y don Matías, que se opusieron mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña María Dolores Arrones Castillo.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Projisa, S.A. interpuso demanda de juicio ordinario contra don Matías y doña María Esther, en la que solicitaba que se declarase resuelto el contrato de compraventa de 29 de abril de 2004, que había concertado como compradora con los demandados en documento privado, relativo a una finca ubicada en Almensilla, por imposibilidad sobrevenida, frustración del objeto y de la causa del contrato, con devolución de las cantidades entregadas a cuenta. Según la parte demandante, el contrato estaba vinculado al posterior desarrollo urbanístico de la finca y la misma sigue siendo suelo rústico no urbanizable.

Se opusieron los demandados y, seguido el proceso, la sentencia de primera instancia estimó la demanda al considerar que, según la literalidad del contrato, el objeto de la venta era la finca propiedad de los demandados en tanto resultase recalificada como suelo urbanístico, cuyo precio dependía del futuro PGOU, y que las incidencias surgidas determinaron la imposibilidad jurídica de su aprobación, sin que pueda obligarse a la parte compradora a permanecer en una situación permanente de espera.

Contra la anterior sentencia, la parte demandante interpuso recurso de apelación, que fue estimado por la Audiencia Provincial por sentencia de 30 de junio de 2016. La Audiencia razona en el sentido de que, cualesquiera que fueran las expectativas de la promotora demandante, el terreno objeto del contrato se vendió como finca rústica, de modo que no puede hablarse de imposibilidad sobrevenida de la prestación que justifique la pretendida ineficacia de la compraventa. Entiende la Audiencia que, cuando se celebró la compraventa, la entidad compradora tenía sus expectativas empresariales de ver recalificados los terrenos que compraba, lo que conllevaba al mismo tiempo la asunción del riesgo de que ello no fuera así; pero que esas expectativas no pasan de ser un móvil, motivo o propósito subjetivo de una de las partes, que le llevó a contratar, sin relevancia en el contrato, y distinto de la causa, que es común a ambas partes. Entiende que por el hecho de que se fijara el precio de la compraventa, a razón de una cantidad por metro cuadrado previsto como recalificable, y se acordara su posterior aumento o reducción en función del terreno que, finalmente, se recalificara, no se puede llegar a la conclusión de que se vendió el terreno como urbanizable, sino que simplemente se vendía un terreno rústico con esas expectativas y el consiguiente riesgo para la compradora, algo a lo que no era ajena ya que se dedicaba de la promoción inmobiliaria.

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

La parte recurrente ha aportado, durante la sustanciación de los presentes recursos, una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª) de fecha 16 de marzo de 2017 (Rollo 8857/16) que versa sobre un contrato similar al presente, siendo parte también Projisa S.A., documento que carece de trascendencia a los efectos de la resolución del presente recurso.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- El recurso extraordinario por infracción procesal contiene un solo motivo, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, que se funda en la infracción de los artículos 216, 218, 456.1 y 458 LEC, al introducir la demandada cuestiones nuevas en el recurso de apelación.



El motivo se refiere a que -según entiende la parte recurrente- los demandados no denunciaron en su contestación lo referido a la interpretación del contrato celebrado, por lo que la Audiencia ha resuelto teniendo en cuenta algo que no se ha debatido.

La consideración de la congruencia, en concreto en relación con la *causa petendi*, no pueden tener igual tratamiento para la demanda que para la contestación. Mientras que comporta la mayor rigurosidad en cuanto a la demanda, no ocurre igual para la contestación. Respecto de ésta el tribunal no podrá apreciar excepciones no alegadas, siempre que no se refieran a cuestiones apreciables de oficio y, por tanto, no necesitadas de alegación, pero fuera de ello es libre para apreciar a la vista de la demanda si la pretensión que contiene resulta viable y para ello lógicamente ha de interpretar el contrato de que nace el litigio. En consecuencia el tribunal no está férreamente vinculado por la oposición o resistencia del demandado, salvo las citadas excepciones no apreciables de oficio. Buena prueba de ello es que en caso de incomparecencia de la parte demandada o falta de contestación a la demanda -en que ninguna oposición o resistencia se hace valer- el tribunal no ha de estimar necesariamente las pretensiones de la parte actora, sino que ha de examinarlas y puede desestimarlas considerando falta de prueba en los hechos o falta de razón en cuanto al derecho o, como en este caso, haciendo una interpretación del contrato que no ha de seguir necesariamente la propuesta por la parte demandante.

De ahí que ninguna indefensión puede alegar la recurrente por razón de que la Audiencia haya resuelto según la interpretación que da al contrato litigioso, cuestión que -en el fondo- late en la oposición de los demandados, siquiera sea a efectos de determinar si Projisa S.A. estaba obligada a permanecer indefinidamente a la espera de una posible recalificación de los terrenos.

Por ello el motivo se desestima.

Recurso de casación

TERCERO.- 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, entendiendo 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 reciente sentencia núm. 498/2018, de 14 de septiembre (rec. 3919/15), sobre un contrato igual al ahora contemplado celebrado por Projisa S.A. con distintos vendedores.

En dicha sentencia, 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, confirmando la sentencia dictada en primera instancia. De lo anterior se deduce que no resulta necesario el examen del resto de los motivos que integran el recurso de casación.

CUARTO.- Dicha estimación comporta que no se impongan las costas del recurso de casación y proceda la devolución del depósito constituido para su interposición. Al resultar desestimado el recurso por infracción procesal, se imponen a la parte recurrente las costas causadas por el mismo, con pérdida del depósito constituido. Igualmente se imponen a los demandados las costas causadas por su recurso de apelación, que debió ser desestimado (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- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la procuradora doña Rocío Poblador Torres, en nombre y representación de PROJISA S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 5.ª) en Rollo de Apelación n.º 8038/2015 con fecha 30 de junio de 2016 .

2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la misma parte contra la referida sentencia, que casamos, confirmando la dictada en primera instancia.

3.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el recurso extraordinario de infracción procesal, con pérdida del depósito constituido para su interposición.

4.º- No hacer especial declaración en cuanto a las costas causadas por el recurso de casación, con devolución a la parte recurrente del depósito constituido.

5.º- Condenar a los demandados, don Matías y doña María Esther , al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

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

Así se acuerda y firma.