



Roj: **STS 1653/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1653**

Id Cendoj: **28079110012016100248**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/04/2016**

Nº de Recurso: **2844/2013**

Nº de Resolución: **254/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CO 1449/2013,**
STS 1653/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecinueve de Abril de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación e infracción procesal interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 259/2013 por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Córdoba, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 354/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Córdoba, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por la procuradora doña Miriam Martón Guillén en nombre y representación de GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Ramón Rodríguez Nogueira en calidad de recurrente y la procuradora doña Beatriz Calvillo Rodríguez en nombre y representación de la mercantil Córdoba Distribuciones, S.A. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La procuradora doña Miriam Martón Guillén, en nombre y representación de Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra Córdoba Distribuciones, S.A. (Codisa) y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«[...] a) Declare que la entidad demandada CÓRDOBA DISTRIBUCIONES S.A. (CODISA) ha incumplido la obligación pactada en el contrato de fecha 2 de marzo de 2.006 completado por el de fecha tres de octubre de dos mil ocho que se acompaña como documentos números 1 y 2 a esta demanda consistente en constituir un derecho de superficie a favor de mi representada sobre la parcela identificada en el apartado 1º del contrato de fecha tres de octubre de dos mil ocho, al no tener dicha parcela la consideración de solar independiente al día en que se formula la presente demanda.

b) Declare, en virtud de dicho incumplimiento contractual, resueltos los contratos de fechas 2 de marzo de 2006 y 3 de octubre de 2008 suscritos entre mi representada y la demandada CÓRDOBA DISTRIBUCIONES S.A. (CODISA).

c) Condene a la citada demandada a devolver a mi representada el importe de 449.558,51 euros correspondiente a las cantidades reconocidas por la demandada como recibidas por ella en el contrato antes citado de fecha tres de octubre de dos mil ocho con los intereses legales correspondientes.

e) Condene a la demandada al pago de las costas procesales derivadas de este procedimiento».



SEGUNDO .- La procuradora doña Rosario Novales Durán, en nombre y representación de Córdoba Distribuciones, Sociedad Anónima (Codisa), contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

«[...] por la cual absuelva a Córdoba Distribuciones, Sociedad Anónima de las pretensiones deducidas en su contra, con imposición de las costas a la parte actora».

Y formulando demanda reconvenional alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando al juzgado « [...] a) Declare que CODISA DISTRIBUCIONES, SOCIEDAD ANONIMA, ha cumplido con las obligaciones que le correspondían en los documentos nº uno y dos, aportados con la demanda contraria.

b) Condene a GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L. a comparecer ante Notario, y formalizar ESCRITURA DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SUPERFICIE sobre la PARCELA de 20.000 metros cuadrados, en la zona B) del PROYECTO DE ACTUACIÓN promovido por CODISA, llamado CIUDAD MERCEDES, que se describe: Linda al Norte con la parcela A de dicho Proyecto de Actuación, con el cortijo El Progreso, al Este con dos Parcelas de la Zona B de dicho Proyecto, y al Sur, con el vial principal de dicho Proyecto de Actuación ".

El plazo de duración del derecho de superficie será de noventa y nueve años.

c) Condene a GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L. a pagar a CÓRDOBA DISTRIBUCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, simultáneamente con el otorgamiento de la Escritura de Constitución del Derecho de Superficie, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS con DOS CÉNTIMOS (2.596.372,2), que es el resultado de restar al precio pactado, las cantidades entregadas como señal y parte de pago.

d) Condene a GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L. al pago de los intereses legales que se devenguen desde esta interpelación judicial, hasta el efectivo pago de la suma anterior.

Y finalmente condene a GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, SOCIEDAD LIMITADA al pago de las costas de este procedimiento».

TERCERO .- La procuradora doña Miriam Martón Guillén contestó a la demanda reconvenional oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia «[...] tenga por contestada la demanda reconvenional formulada de adverso contra mi representada por Córdoba Distribuciones, Sociedad Anónima (CODISA) y dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la misma con expresa condena en costas».

CUARTO.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Córdoba, dictó sentencia en fecha 7 de junio de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLO: Que debo estimar y estimo la demanda formulada por la procuradora Sra. Martón Guillén en nombre y representación de la entidad Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias S.L., contra la entidad Córdoba Distribuciones S.A. (CODISA), declarando resueltos los contratos suscritos entre las partes el 2 de marzo de 2006 y el 3 de octubre de 2008, condenando a la demandada a que devuelva a la actora la suma de 449.558,51 euros junto con los intereses legales correspondientes así como al pago de las costas.

Que debo desestimar y desestimo la demanda reconvenional formulada por la procuradora Sra. Novales Durán, en nombre y representación de la entidad Córdoba Distribuciones S.A. contra la entidad Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L., absolviendo a la demandada de las pretensiones contra ella deducidas, con imposición de costas a la parte actora en la reconvenición».

QUINTO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de Codisa Distribuciones, Sociedad Anónima, la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, dictó sentencia con fecha 25 de octubre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLAMOS: Que estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad CÓRDOBA DISTRIBUCIONES, S.A. contra la sentencia dictada con fecha siete de junio de dos mil trece por el Juzgado de la Instancia nº 9 de Córdoba, y en su virtud, con revocación de la misma, hacemos los siguientes pronunciamientos:

1.- Desestimar la demanda presentada por la entidad GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L., contra la citada apelante, a la que absolvemos de las peticiones contenidas en ella.

2.- Estimar sustancialmente la reconvenición formulada por la demandada contra la actora, y en consecuencia, declaramos que CODISA DISTRIBUCIONES, S.A. ha cumplido con las obligaciones que le correspondían en los documentos uno y dos de los aportados con la demanda de este procedimiento.



3.- Condenar a la reconvenida a otorgar escritura de constitución del derecho de superficie sobre la parcela de veinte mil metros cuadrados, en la zona B) del Proyecto de Actuación promovido por CODISA, llamado «Ciudad Mercedes», con la siguiente descripción:

«Linda al Norte con la parcela A de dicho Proyecto de Actuación, con el cortijo El Progreso, al Este con dos Parcelas de la Zona B de dicho Proyecto, y al Sur, con el vial principal de dicho Proyecto de Actuación.»

El plazo de duración de derecho de superficie está delimitado por las condiciones jurídicas actuales del Proyecto de Actuación mencionado, cuya duración es de noventa años a partir de dos mil cinco, si bien se extenderá hasta noventa y nueve años de permitirlo así la legislación aplicable.

4.- Condenar a GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L. a pagar a CÓRDOBA DISTRIBUCIONES, S.A. simultáneamente al otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie, la suma de dos millones quinientos noventa y seis mil trescientos setenta y dos euros con dos céntimos, que resta por pagar descontadas las cantidades entregadas como señal y parte del pago, cuya cantidad generará el interés legal correspondiente desde la fecha de la interpelación.

5.- No haber lugar a hacer expresa imposición de costas en ninguna de las dos instancias».

SEXTO.- La procuradora doña Miriam Martón Guillén, en nombre y representación de GRUPO PEÑA INICIATIVAS INMOBILIARIAS, S.L. (GRUPO PEÑA) interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso extraordinario de casación, argumentando este último en los siguientes motivos: Primero.- Artículo 469.1.2º LEC, por infracción de los artículos 216 y 218.1 LEC. Segundo.- Artículo 469.1.2º LEC, por infracción del artículo 218.2 LEC.

El recurso de casación lo argumentó en un único motivo: Artículo 477, apartado 1 y 2 LEC por infracción de los artículos 1255 y 1283 Código Civil.

SÉPTIMO.- Por Auto de fecha 16 de septiembre de 2015, se acordó admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Beatriz Calvillo Rodríguez presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

OCTAVO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de febrero del 2016, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado sentencia dentro del plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Resumen de antecedentes.

1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, una acción de resolución contractual que la parte demandante ejercita por el incumplimiento de la constitución de un derecho de superficie en una parcela destinada, entre otros usos, a la instalación de un negocio de recambios de automoción. La parte demandada se opone y formula demanda reconvenzional solicitando el cumplimiento de los contratos celebrados.

2. En síntesis, la demandante, Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L., que forma parte de un complejo empresarial dedicado al negocio de venta de recambios y accesorios de automoción, estaba interesada en instalarse en los terrenos de la propiedad de la demandada reconviniente, la entidad Córdoba Distribuciones, S.A. (Codisa), que los había adquirido de cara a un ambicioso proyecto de creación de una zona industrial dedicada a la automoción («Ciudad Mercedes»).

3. En este sentido, las partes, el 2 de marzo de 2006, suscribieron un contrato de reserva de implantación en la «Ciudad Mercedes», con el siguiente tenor:

«[...] 1º) Córdoba Distribuciones, S.A. (Codisa), es propietaria en pleno dominio, de la finca número 20.902 del Registro de la Propiedad nº 3 de Córdoba, y promotora del Proyecto de Actuación para la implantación de Instalaciones de Automoción Mercedes-Benz, conocido como "Ciudad Mercedes", en cuyo ámbito está incluida la citada finca.

2º) Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L., está interesada en implantarse en la "Ciudad Mercedes", en la parcela que a continuación se describe, con una superficie aproximada de 20.000 m2, para la construcción en la misma a su costa de unas instalaciones dedicadas al negocio de recambios de automoción.



»Parcela objeto de la reserva: Linda al Norte, con la Parcela A de dicho Proyecto de Actuación, con el cortijo El Progreso, al Este, con dos parcelas de la Zona B de dicho Proyecto y al Sur, con el vial principal de dicho Proyecto de Actuación.

»Se adjunta plano de la parcela firmado por las partes.

3º) Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L., entrega en este acto un pagaré nº 9.751.566 del banco Deutsche Banck, de fecha vencimiento veinte de marzo de 2007, por la cantidad de 288.485,80 €, en concepto de depósito por la reserva del espacio de implantación anteriormente descrito.

4º) Esta reserva tiene un periodo de validez de TRES MESES a contar desde la firma de este documento, por lo que dentro del indicado plazo, la parcela deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad como finca nueva e independiente y las partes tendrán que consensuar los términos del negocio jurídico a celebrar, y formalizar todo ello mediante el instrumento jurídico adecuado, para que Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L. pueda legalmente ejercer la actividad que piensa desarrollar.

» Las partes hacen constar que a la firma de la escritura de constitución del derecho de superficie, Codisa percibirá la cantidad de 2.884.858 €, mas los Impuestos que legalmente sean de aplicación. Importe al que habrá que descontar la cuantía de 288.485,80 € entregados en este acto en concepto de reserva.

5º) Si dentro del plazo pactado no se formalizase el negocio o instrumento jurídico en los términos expuestos como consecuencia de cualquier circunstancia externa a la voluntad de las partes, la reserva caducará de forma automática y quedará sin efecto alguno, debiendo Codisa devolver el depósito recibido, renunciando expresamente las partes desde este momento, a reclamarse recíprocamente cantidad alguna».

El 3 de octubre de 2008, las partes deciden novar modificativamente el primitivo contrato, de acuerdo con las siguientes estipulaciones:

«[...] a) La parcela objeto de constitución del derecho de superficie, deberá tener en el momento e la escritura pública, la consideración de solar independiente, siendo de cuenta de "CODISA" los gastos de urbanización y todos los necesarios hasta llegar al momento de constitución del derecho de superficie sobre la indicada parcela.

b) El plazo máximo para el otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie, será hasta el día 15 de Marzo de 2.009. Si por causas no imputable a la voluntad de las partes, no fuese posible cumplir este plazo, quedará resuelto el presente contrato y el que lo motiva de pleno derecho, debiendo Codisa devolver a Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L.", las cantidades entregadas como señal o reserva, así como otros pagos efectuados por dicha sociedad y que a continuación se detallan, sin que las partes tengan que reclamarse nada mas por ningún concepto.

Las cantidades a las que anteriormente se hace referencia, son las siguientes:

288.485,80 euros, entregados el día 21 de marzo de 2007, como señal.

24.523,15 euros, entregados el día 17 de mayo de mayo de 2.007, como pagos de tasas de licencias urbanísticas.

63.272,13 euros, entregados el día 22 de octubre de 2.007, como prestación compensatoria por obras de nave en almacén logístico.

Y 73.277,43 euros, entregados el día 20 de noviembre de 2.007, como pago de impuesto de construcción de instalaciones y obras.

La suma de las cantidades anteriores hacen un montante de 449.558,51 euros.

c) Los gastos de constitución del derecho de superficie, serán satisfechos por las partes conforme a la Ley.

d) El plazo de duración del derecho de superficie será de noventa y nueve años, rigiéndose el mismo por lo previsto en los artículos 40 y 41 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo ».

4. De la relación de hechos acreditados en la instancia deben destacarse los siguientes.

l) En relación con la edificación de la parcela, ni antes del primitivo contrato, ni con posterioridad a su modificación, existe constancia de que la demandada asumiera el compromiso expreso de la recalificación urbana de los terrenos, puesto que la construcción del proyecto «Ciudad Mercedes», conexo al interés estratégico de la demandante, se proyectó, desde un principio, sobre suelo rústico objeto de una actuación o uso especial, sin contemplarse otra transformación legal. Calificación, por otra parte, acorde con los intereses estratégicos señalados.



II) Con relación al plazo contractual previsto, aunque expiró, no obstante, las partes se dirigieron distintos requerimientos y contestaciones en los que, lejos de mostrar una inequívoca intención de resolver el vínculo contractual, se otorgaban prórrogas tácitas y reiteraban su deseo de ejecutar los contratos. Reiterando la parte demandante su determinación de instalarse en dicho polígono, pese a los retrasos sufridos. Hecho comunicado por el propio presidente del Grupo Peña a la prensa en donde manifestó que, si contaban con las licencias, su previsión era iniciar las obras en 2012.

III) La prueba pericial acredita la aptitud de la parcela y su estado de urbanización para servir a la finalidad contractual perseguida.

IV) Las partes también fueron conocedoras, en todo momento, de que la duración máxima del derecho de superficie permitida por el Plan de Actuación no podía exceder de 90 años, frente a los 99 años pactados.

5. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda principal interpuesta por el Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L, relativa al incumplimiento contractual de Codisa y la resolución contractual solicitada, y desestimó la demanda reconvenional interpuesta por Codisa relativa al cumplimiento de dichos contratos. Entre otros extremos, justificó la estimación en que de la interpretación de los contratos se desprende que la parte transmitente se obligaba a que la parcela tuviera la calificación de suelo urbano, tal y como se infiere de la modificación operada en el contrato de 2008, en donde se incluyó el término «solar independiente». También consideró que la limitación de la duración del derecho de superficie a 90 años, según el Proyecto de Actuación aprobado, es contraria al plazo pactado de 99 años; de forma que se produce una frustración de la finalidad del contrato celebrado.

6. Interpuesto recurso de apelación por la demandada reconviniente, la Audiencia Provincial, con estimación de dicho recurso, revocó la sentencia de primera instancia desestimando la demanda interpuesta y estimando, sustancialmente, la reconvencción formulada por la demandada. Con relación a la calificación de la parcela señala que la interpretación literal de la expresión «solar independiente», introducida en la modificación del contrato de 2008, resulta insuficiente para interpretar que las partes pactaron la recalificación del suelo a urbanizable como elemento esencial del contrato. Por el contrario, de la interpretación sistemática y teleológica de los contratos celebrados, donde también se alude a los términos «finca» y «parcela», se desprende que la finalidad negocial no era otra para la adquirente del derecho de superficie que instalarse en la denominada «Ciudad Mercedes», un complejo industrial que convergía con su actividad o negocio de automoción. Instalación que se proyectó, desde el inicio, sobre suelo rústico de uso especial. Calificación que, atendida la base del negocio, era plenamente suficiente para cumplir la finalidad esencial del contrato y el interés estratégico de establecerse en los terrenos promovidos por la demandada.

Respecto a la cuestión de la limitación de la duración del derecho de superficie a 90 años, límite conocido por ambas partes, la Audiencia señala, en primer término, que dicha cuestión se halla implícita en los términos del debate relativo al objeto del contrato, habida cuenta de la calificación de suelo no urbanizable para la constitución del derecho de superficie, por lo que resulta de aplicación la citada limitación que se deriva del propio Proyecto de Actuación, sin que por ello se incurra en el vicio de incongruencia. En segundo término, destaca que la corta diferencia en el plazo de duración del derecho de superficie, de los 99 años pactados a los 90 permitidos, no puede ser considerada como una frustración de la finalidad del contrato a los efectos de la resolución contractual.

7. Frente a la sentencia de apelación, la demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal. Incongruencia extra petita e interna de la sentencia.

1. La demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal que articula en dos motivos.

2. En el primer motivo, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, denuncia la infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en concreto de las contenidas en los artículos 216 y 218.1 LEC. Argumenta que la sentencia recurrida incurre en incongruencia *extra petita* al haber concedido la resolución impugnada, en virtud de la estimación sustancial de la reconvencción, una cosa distinta de lo pedido, por cuanto se condena al Grupo Peña a otorgar una escritura de constitución de un derecho real de superficie sobre la parcela con una duración de ochenta y dos años, limitando en mas de diecisiete años la duración del derecho de superficie a conceder por dicha entidad a favor de la parte ahora recurrente, lo que implica en si mismo la vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva proclamada en el artículo 24 de la CE.

3. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

En primer lugar, debe señalarse, concorde con lo argumentado por la sentencia de la Audiencia, que el límite del plazo de duración del derecho de superficie quedó configurado como una cuestión implícita en los términos



del debate procesal relativo al objeto del contrato, particularmente reflejado en la pretensión de la demandante acerca de la recalificación del suelo rústico a urbanizado como elemento esencial del contrato. Por lo que la necesaria resolución de la Audiencia sobre este extremo se ajustó a lo pedido en la demanda y a lo oportunamente deducido en la reconvención, sin que con ello se modificaran sustancialmente los términos de debate procesal, o se produjera indefensión alguna a las partes, que fueron plenamente conocedoras del alcance de la controversia.

En segundo lugar, al hilo de lo anterior, porque la limitación de la duración del derecho de superficie resuelta por la Audiencia, tras la edificación de la parcela, responde a una imposición legal o normativa derivada de la propia vigencia del Plan de Actuación que se proyecta, necesariamente, sobre la congruencia de la sentencia y el alcance de la misma, de forma que no puede acordarse aquello que viene prohibido por la norma.

4. En el segundo motivo del recurso, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC , denuncia la infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en concreto, de la contenida en el artículo 218.2 LEC , por incongruencia interna de la sentencia. En el desarrollo del motivo argumenta que la sentencia incurre en esta modalidad de incongruencia porque reconoce que la entidad Codisa incumplió el plazo pactado para el otorgamiento de la escritura del derecho de superficie y, sin embargo, declara que no dio lugar a la frustración de la finalidad del contrato.

5. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

En primer lugar, debe señalarse que la parte recurrente plantea una cuestión de índole sustantiva ajena a la naturaleza y finalidad de este recurso extraordinario. En efecto, lo que realmente cuestiona en el desarrollo del motivo es la valoración jurídica del retraso en la constitución del derecho de superficie y su incidencia en la frustración de la finalidad del contrato, a los efectos de la resolución del mismo. Extremos que constituyen la esencia de la cuestión sustantiva resuelta por la Audiencia Provincial.

En segundo lugar, y en el plano de la incongruencia interna, esto es, la referida a aquellos supuestos en los que la sentencia contiene unos fundamentos de derecho en los que se razona en una determinada dirección y, en cambio, el fallo recoge un pronunciamiento incompatible con los citados fundamentos, o bien, cuando dicha incompatibilidad interna se predica de los distintos pronunciamientos del fallo, también hay que señalar que la sentencia resulta plenamente congruente. En este sentido, los pronunciamientos de la sentencia resultan compatibles con los fundamentos desarrollados, pues aunque observa el retraso producido respecto de la constitución del derecho de superficie, no obstante, en atención a los actos propios de las partes, a la complejidad y duración del procedimiento urbanístico en cuestión, a la diligencia desplegada por la transmitente y a la propia base y finalidad del contrato, declara que dicho retraso no es relevante a los efectos de la resolución del contrato, ni tampoco es constitutivo de la frustración de la finalidad del mismo; dado que la parcela, dentro de las propias previsiones manifestadas por el presidente del Grupo Peña, responde en el momento actual a un estado de urbanización adecuado para servir a la finalidad contractual perseguida.

TERCERO.- Recurso de casación. Constitución convencional de derecho de superficie. Interpretación del contrato. Calificación urbanística de la parcela y duración del derecho. Interpretación sistemática y base del negocio. Integración del contrato con arreglo a la normativa aplicable . Doctrina jurisprudencial.

1. La demandante, al amparo del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC , interpone recurso de casación que articula en un único motivo.

En dicho motivo, denuncia la infracción de los artículos 1255 , 1258 y 1283 del Código Civil , así como de la jurisprudencia que los interpreta.

En síntesis, en el desarrollo del motivo, y en la línea de lo manifestado en el recurso extraordinario por infracción procesal, argumenta que con la limitación temporal del derecho de superficie efectuada por la sentencia recurrida se resuelve una cosa distinta a la pedida (*aliud pro alio*), infringiéndose tanto el principio de *pacta sunt servanda*, respecto del contrato celebrado por las partes, como la aplicación restrictiva del artículo 1258 del Código Civil en relación con el artículo 1283 del mismo cuerpo legal .

2. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

En primer lugar, con relación al citado aforismo de *pacta sunt servanda* debe precisarse que, conforme a sus antecedentes en el iusnaturalismo racionalista, con aplicaciones en el Derecho canónico y el Derecho Internacional Privado, su proyección no se sitúa en el plano estricto de la interpretación del contrato donde opera, con sentido propio, la denominada interpretación literal del contrato que se infiere, a su vez, del criterio gramatical como medio de interpretación (artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil); sino mas bien en el plano de la transcendencia del contrato como fuente de la eficacia o de la vinculación obligacional que se



produce (artículos 1089 y 1091 del Código Civil), esto es, como una derivación de la regla preferente de la lealtad a la palabra dada y al efecto vinculante de la misma, (STS de 30 de junio de 2014, núm. 333/2014).

En segundo lugar, sentada esta matización, debe señalarse que la fundamentación jurídica que desarrolla la sentencia recurrida resulta plenamente acertada y correcta. En este sentido, la valoración que realiza la Audiencia no se centra en el ámbito del alcance de la eficacia contractual producida, extremo que no se discute, sino en el plano de las consecuencias derivadas de la interpretación de los contratos celebrados respecto del cumplimiento observado y su posible incidencia en la resolución del vínculo contractual.

En este contexto, y de forma acertada, la Audiencia, en contra de lo argumentado por la recurrente, no realiza la labor interpretativa en atención única y exclusivamente a la denominada interpretación literal del contrato, bien con relación al alcance de la expresión «solar independiente», o bien con relación a la duración pactada del derecho de superficie, sino que completa y desarrolla su interpretación sobre el objeto del contrato y, por tanto, sobre el incumplimiento del mismo, en atención a la legalidad aplicable, a la interpretación sistemática del contrato, a las conductas de las partes en el desenvolvimiento de la relación jurídica y a la propia base del negocio que informó el propósito contractual llevado a cabo (entre otras, SSTS de 18 de noviembre de 2013, núm. 638/2013 y 29 de enero de 2015, núm. 27/2015). De ahí que la valoración que realiza la Audiencia, dentro de las directrices y reglas que disciplinan la interpretación de los contratos, no vulnere ni el principio de vinculación contractual de las partes (*pacta sunt servanda*), ni resuelva sobre una cuestión distinta a la planteada sobre la interpretación del objeto contractual y su posible cumplimiento y adecuación a la finalidad contractual perseguida.

En tercer lugar, y en la línea de lo señalado, tampoco puede estimarse que la sentencia recurrida infrinja la alegada aplicación restrictiva del artículo 1258 del Código Civil , en relación con el artículo 1283 del mismo cuerpo legal .

En efecto, en primer término, porque la correlación que establece la parte recurrente entre los citados preceptos resulta incorrecta, pues el artículo 1283 responde a la denominada «interpretación integradora» que se infiere de la valoración subjetiva del propósito negocial querido por las partes; mientras que el artículo 1258 del Código Civil se proyecta sobre el plano diferenciado de la integración propiamente dicha del contrato, en atención a la valoración normativa que se deriva de los criterios de buena fe, el uso y la ley. De forma que dichos preceptos juegan en planos diferentes que no se deben confundir.

En segundo término, porque el artículo 1258 del Código Civil , conforme a su alcance normativo, no resulta de aplicación restrictiva, tal y como argumenta la parte recurrente. Por último, y en tercer término, porque la sentencia recurrida no infringe ninguno de los preceptos citados atendidos sus respectivos ámbitos de aplicación. En este sentido, el artículo 1283 del Código Civil resulta correctamente aplicado dado que la sentencia recurrida sienta su interpretación, de forma primordial, sobre el propósito negocial querido por las partes; criterio que toma en cuenta a la hora de determinar el sentido de los términos empleados en los contratos celebrados. Lo mismo sucede con el artículo 1258 del Código Civil , pues la delimitación del plazo de duración del derecho de superficie se realiza al amparo de la normativa vigente como criterio de integración en la ejecución o cumplimiento del contrato. Integración que, además, resulta concorde con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos (STS de 15 de enero de 2013, núm. 827/2012).

CUARTO.- Costas y depósitos.

1 . La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación comporta que las costas causadas por los mismos se impongan a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 394.1 y 398.1 LEC .

2. Asimismo, procede la pérdida de los depósitos constituidos para la interposición de dichos recursos, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 15.ª LOPJ .

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

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de la entidad Grupo Peña Iniciativas Inmobiliarias, S.L., contra la sentencia dictada, con fecha 25 de octubre de 2013, por la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 2.ª, en el rollo de apelación núm. 259/2013 .

2. Imponer las costas de dichos recursos a la parte recurrente.



Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Saraza Jimena Pedro Jose Vela Torres PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ