

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ063533

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 498/2018, de 14 de septiembre de 2018

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3919/2015

**SUMARIO:**

**Compraventa. Resolución por falta de reclasificación de suelo rústico. Revisión casacional de la interpretación del contrato hecha en la instancia.** El contrato de compraventa comporta como elementos esenciales tanto el objeto como el precio; basta la literalidad del contrato para poner de manifiesto que no se han dado finalmente los presupuestos sobre los que las partes contrataron. Para ello hay que tener en cuenta los propios términos en que las partes establecieron la forma de determinación del precio. La estipulación segunda del contrato del caso 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: 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 estas expresada en el mismo, 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.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.114, 1.145, 1.146, 1.147, 1.184, 1.272, 1.281, 1.282, 1.445, 1.451 y 1.709.

**PONENTE:***Don Antonio Salas Carceller.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN  
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Don ANTONIO SALAS CARCELLER  
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS  
Don EDUARDO BAENA RUIZ  
Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 498/2018

Fecha de sentencia: 14/09/2018



Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3919/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/07/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Sevilla (8ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3919/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 498/2018

Excmos. Sres. y Excma. 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 14 de septiembre de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 155/13, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla; cuyo recurso fue interpuesto 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 Diego y doña Josefina, representados por la Procuradora de los Tribunales doña María Josefa Santos Martín, bajo la dirección letrada de don José Ignacio Gaviño Nadal.

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



## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

1. La representación procesal de la entidad mercantil Projisa S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra don Diego y doña Josefina , alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara

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

»1º. Se declare resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes litigantes de fecha 6 de septiembre de 2004, relativo a la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad nº 1 de Sevilla, todo ello por imposibilidad sobrevenida por frustración del objeto y causa del contrato.

»2. 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 ésta.

»3º. Condene a los demandados solidariamente al pago a la actora de la cantidad de EUROS VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (28.156,16 €), más sus intereses legales desde la fecha de la presente interpelación judicial hasta Sentencia, y desde Sentencia hasta su efectivo pago el interés procesal.

»4º. Condene a los codemandados a estar y pasar por las presentes declaraciones y condenas.

»5º. Condene finalmente a los codemandados en costas si no se allanasen a la presente demanda.»

2. Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada, contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

«... sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, declarando resuelto el contrato con efectos desde la fecha de celebración del acto de conciliación a que se refiere esta contestación, es decir desde el día 16 de junio de 2009, quedando las cantidades percibidas en poder de los demandados como indemnización por el perjuicio ocasionado por el incumplimiento del contrato y condenando al pago de las costas causadas.»

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 10 de Sevilla, dictó sentencia con fecha 27 de enero de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que DESESTIMANDO LA DEMANDA presentada por el Procurador Sr. Paneque Caballero, en nombre y representación de la entidad PROJISA, S.A., contra D. Diego y DÑA Josefina , debo absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos de la demanda, sin expresa condena en costas.»

### Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 15 de octubre de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«Se desestima el recurso interpuesto por la representación de PROJISA, S.A. contra Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Sevilla con fecha 27 de enero de 2015 en el Juicio Ordinario nº 155/13, y se confirma íntegramente la misma por sus propios fundamentos con imposición de las costas de esta Alzada a la parte apelante.»

### Tercero.

La procuradora doña María Josefa Santos Martín, en nombre y representación de don Diego y doña Josefina , interpuso recurso de casación por interés casacional, fundado en los siguientes motivos:



1º. Por infracción de los artículos 1281.2 .º y 1282 CC, en relación con el 1451 del mismo código y de la doctrina jurisprudencial.

2º. Por infracción de los artículos 1281.2 .º y 1282 CC , en relación con los artículos 1145 y 1146 CC y de la doctrina jurisprudencial.

3º. Por infracción de los artículos 1272 y 1184 CC y de la doctrina jurisprudencial.

4º. Por infracción de los artículos 1184 , 1147 , 1114 CC y de la doctrina jurisprudencial.

5º. Por infracción del artículo 1709 CC y de la doctrina jurisprudencial.

#### **Cuarto.**

Por esta Sala se dictó auto de fecha 28 de febrero de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, Projisa S.A., que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Julio Paneque Caballero.

#### **Quinto.**

No habiéndose solicitado la celebración de vista por todas las partes, se señaló para votación y fallo el día 18 de julio de 2018, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

La entidad Projisa, S.A. interpuso demanda de juicio ordinario contra don Diego y doña Josefina , en la cual solicitaba que se declarase resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes «sobre la edificabilidad de una parcela rústica»; contrato celebrado con fecha 6 de septiembre de 2004, en el cual la demandante figuraba como compradora, solicitando en la demanda la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio total. La demandante sostenía que la finalidad perseguida por las partes al otorgar la compraventa era que su objeto fuera un terreno susceptible de ser desarrollado para la ejecución de promoción inmobiliaria y, transcurridos varios años, la finca sigue siendo suelo rústico no urbanizable, por lo que no se ha cumplido dicho presupuesto del contrato.

Los demandados se opusieron y la sentencia de primera instancia desestimó la demanda. La demandante recurrió en apelación y la Audiencia Provincial desestimó el recurso por sentencia de 15 de octubre de 2015 .

La Audiencia razona en el sentido de que no aparece por ningún lado en el contrato que dicha compraventa tuviera como finalidad un terreno urbanizable residencial, sino la finca descrita en el referido contrato como «RÚSTICA: Suerte de tierra calma al sitio de Rabo Culebra, con una superficie de 20 áreas....» sin que en la fijación del precio se hiciera referencia alguna a suelo urbanizable residencial, sino que se fija el precio por metros cuadrados - los 2000 metros que tenía en la descripción- que se dice inicialmente y provisionalmente estaban integrados o incluidos en la revisión del PGOU del municipio.

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

#### **Segundo.**

El motivo primero de casación se funda en la infracción de los artículos 1281.2 .º y 1282 CC , en relación con el artículo 1451 CC , así como en la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre interpretación contractual. Argumenta la recurrente que nos encontramos ante un contrato de promesa de compraventa, en el que existía una voluntad común de diferir el contrato definitivo a lo que resultase del PGOU en tramitación.

El motivo segundo se funda en la infracción de los artículos 1281.2 .º y 1282 CC , en relación con los artículos 1145 y 1146 CC y en la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre interpretación contractual. Argumenta la recurrente que en la escritura de compraventa constaba con claridad cuál era la intención de los contratantes. El objeto del contrato quedó definido sobre la premisa de que los metros cuadrados adquiridos fueran reclasificados, por lo que el objeto del contrato no era un suelo rústico.



El motivo tercero se funda en la infracción de los artículos 1272 y 1184 CC y en la posición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, sobre la imposibilidad sobrevenida por ruptura de la base negocial por falta de cumplimiento de las expectativas urbanísticas.

El motivo cuarto se apoya en la infracción de los artículos 1184 , 1147 , 1114 CC y en la oposición a la doctrina jurisprudencial sobre resolución del contrato por resultar la prestación imposible.

El motivo quinto se funda en la infracción del artículo 1709 CC en relación con la doctrina del Tribunal Supremo sobre el mandato sobre cosa ajena.

Con independencia de que la parte recurrente ha procurado llegar a la ineficacia del contrato por distintos medios, la cuestión jurídica planteada afecta esencialmente a la interpretación contractual, sobre todo en relación con su literalidad y la intención de las partes al obligarse. De ahí la denuncia de infracción de los artículos 1281 y 1282 CC .

En efecto, si tenemos en cuenta que el contrato de compraventa comporta como elementos esenciales tanto el objeto como el precio ( artículo 1445 CC ), basta la literalidad del contrato para poner de manifiesto que no se han dado finalmente los presupuestos sobre los que las partes contrataron. Para ello hay que tener en cuenta los propios términos en que las partes establecieron la forma de determinación del precio.

En la estipulación segunda se dice literalmente 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 entendiéndose inicialmente integrados o incluidos en dicha revisión 2.000 metros cuadrados, 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 a la posible diferencia resultante».

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 ha de estimarse el recurso de casación y, asumiendo la instancia, estimar íntegramente la demanda por las razones ya señaladas.

### Tercero.

Dicha estimación comporta que no se impongan las costas del recurso. Las de primera instancia se imponen a la parte demandada y no se hace condena respecto de las de apelación, en cuanto debió ser estimada, todo ello por aplicación de los artículos 394 y 398 LEC .

Vistos los artículos citados y demás de aplicación.



## FALLO

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

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por el procurador don Julio Paneque Caballero, en nombre y representación de PROJISA S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª) en Rollo de Apelación n.º 3919/2015 con fecha 15 de octubre de 2015 .

2.º Casar la sentencia recurrida.

3.º Estimar la demanda interpuesta por la hoy recurrente contra don Diego y doña Josefina y en su consecuencia: A) Declaramos resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes de fecha 6 de septiembre de 2004, relativo a la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad número 1 de Sevilla.; B) Declaramos que la parte demandada queda liberada de su obligación de transmisión de la referida finca a la actora por escritura pública, así como viene obligada a restituir a la actora las cantidades entregadas a ésta. C) Condenamos a los demandados solidariamente al pago a la actora de la cantidad de 28.156,16 euros, más sus intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial hasta sentencia y desde sentencia hasta su efectivo pago el interés procesal del artículo 576 LEC .

4.º No haber lugar a condena en costas del presente recurso ni por las causadas en la apelación, condenando a los demandados al pago de las costas causadas en primera instancia, con devolución del depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.