

Roj: **STS 3886/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3886**

Id Cendoj: **28079110012025101229**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/09/2025**

Nº de Recurso: **2420/2020**

Nº de Resolución: **1225/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

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

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 13724/2019,**

**AAAP M 1086/2020,**

**STS 3886/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1.225/2025**

Fecha de sentencia: 15/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2420/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/09/2025

Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 11.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2420/2020

Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1225/2025**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer



D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 15 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil Construcciones Capiscol Burgos S.L., representada por la procuradora D.ª Elena Cano Martínez y bajo la dirección letrada de D. J. Javier Andrés González, contra la sentencia de fecha 30 de septiembre de 2019, dictada por la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 809/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1178/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la mercantil Altamira Santander Real Estate S.A., representada por el procurador D. Santiago Chipirras Sánchez y bajo la dirección letrada de Beltrán Díaz-Criado Rodríguez-Jurado.

Ha sido ponente la Excmo. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

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

1. Construcciones Capiscol Burgos S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra Altamira Santander Real Estate S.A., en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«se condene a la parte demandada a que abone a la parte actora la cantidad de UN MILLON CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.111.454,73), más los intereses legales correspondientes desde la fecha en que se tenía que haber entregado la cantidad pendiente del precio y definida por el coeficiente de edificabilidad, todo ello según la Estipulación Cuarta del documento n.º 2 de la presente demanda, que es desde la licencia de obras concedida a la parte demandada en fecha 15 de Diciembre de 2015, con expresa imposición de costas a la parte demandada».

3. Altamira Santander Real Estate S.A. presentó escrito formulando declinatoria por falta de competencia territorial que fue resuelta mediante auto de 26 de octubre de 2017, en el sentido de declarar la competencia territorial a favor de los Juzgados de Móstoles, donde se remitieron las actuaciones mediante oficio de fecha 6 de noviembre de 2017.

4. Correspondiendo el reparto de las actuaciones al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles, y registradas con el número de procedimiento ordinario n.º 1178/2017, Altamira Santander Real Estate S.A. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la actora.

5. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles dictó sentencia de fecha 8 de octubre de 2018, con el siguiente fallo:

«Que ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el/la Procurador/a D/Dña. Elena Cano Martínez, en nombre y representación de Construcciones Capiscol Burgos S.L., en los presentes autos de juicio ordinario seguidos en este Juzgado contra Altamira Santander Real Estate S.A., se CONDENA a la demandada a abonar a la actora la cantidad de UN MILLÓN CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y TRÉS CÉNTIMOS DE EURO (1.111.454,73 euros), más los intereses indicados en el Fundamento de Derecho Cuarto [CUARTO.- Intereses. De conformidad con los artículos 1100, 1101 y 1108 del Código Civil y 63 del Código de Comercio, al reclamarse una cantidad líquida y haber incurrido en mora la demandada, la cantidad reclamada devengará el interés legal desde el día siguiente al vencimiento de la obligación de pago (esto es, desde que, en fecha 15.12.2015, la condición quedó cumplida con la concesión de la licencia de construcción), intereses que se incrementarán en dos puntos desde la fecha de esta resolución y hasta su pago o consignación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil], y todo ello con expresa imposición a la parte demandada de las costas procesales causadas».

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

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Altamira Santander Real Estate S.A.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo trató con el número de rollo 809/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 30 de septiembre de 2019, con el siguiente fallo:

«Que estimando el recurso interpuesto por Altamira Santander Real Estate S.A. contra la sentencia de fecha ocho de octubre de dos mil dieciocho, revocamos dicha resolución, y por la presente desestimamos la



demandas interpuestas con imposición a la actora de las costas causadas en primera instancia, y sin imposición de las costas de este recurso».

3. Construcciones Capiscol Burgos S.L. presentó escrito solicitando aclaración, subsanación y complemento de la anterior sentencia que fue denegada mediante auto de 21 de febrero de 2020.

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

1. Construcciones Capiscol Burgos S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Se formula al amparo del artículo 469.1.2 de la LEC en relación con el artículo 218 en cuanto a la incongruencia omisiva de la sentencia respecto a la falta de legitimación necesaria alegada por la demandada.

»Segundo.- Se formula al amparo del artículo 469.1.4 en relación con el artículo 217, ambos de la LEC, en cuanto a la valoración de la prueba, ilógica y arbitraria e irracional en lo que se refiere a la valoración efectuada por la sentencia de la Audiencia Provincial, contraria a la del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Se formula al amparo del artículo 477 de la LEC por entender que se ha producido infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso en concreto los artículos 1.203 y 1.205 del Código Civil respecto a la existencia de novación modificativa, no extintiva, y sus efectos.

»Segundo.- Se formula al amparo del artículo 477 de la LEC por entender que se ha producido infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso en concreto los artículos 1.114 y 1.256 del Código Civil y la jurisprudencia existente al efecto.

»Tercero.- Se formula al amparo del artículo 477 de la LEC por entender que se ha producido infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso en concreto los artículos 1.281.1 y 1.282 del Código Civil en cuanto a los términos del contrato y la intención de los contratantes por actos coetáneos de los mismos y posteriores al contrato».

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 las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 25 de mayo de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Construcciones Capiscol Burgos, S.L. contra la sentencia de 30 de septiembre de 2019 y el auto de aclaración/complemento de fecha 21 de febrero de 2020, dictados por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11ª), en el rollo de apelación n.º 809/2018, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 1178/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles».

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 7 de julio de 2025 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 9 de septiembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- Resumen de antecedentes**

Se plantea como cuestión jurídica si la sociedad propietaria de unas fincas en virtud de una aportación al capital social efectuada por parte del Banco que las adquirió por una dación en pago de quien previamente las había adquirido por compraventa, está obligada frente a la vendedora al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa.

Tal como constan en las actuaciones son antecedentes necesarios los siguientes.

1. El 14 de julio de 2006, Construcciones Capiscol Burgos SL (en adelante, Capiscol o la actora) otorga escritura de compraventa con subrogación y ampliación con novación del préstamo hipotecario por la que vende a Edificaciones Sociales de Burgos SA (en adelante, Esbusa) dos fincas por un precio de 1.863.137,52 €.



En la estipulación cuarta del contrato se indica que el precio se ha fijado bajo la premisa de un cierto coeficiente de edificabilidad (que en ese momento era 1m2/m2), por lo que ante las expectativas existentes, si tal edificabilidad aumentara y se recuperase (por cambio de la norma, dictado de sentencia favorable) el porcentaje que se había perdido sobre el fijado en el plan general (0,4615 m2/m2), la compradora vendría obligada a satisfacer el incremento pactado.

De acuerdo con la estipulación sexta del contrato, Esbusa se subroga en la condición de deudor ostentada por Capiscol en el contrato de préstamo hipotecario suscrito con el Banco Santander, quien consiente y acepta dicha subrogación, liberando a Capiscol de las obligaciones derivadas del préstamo. De acuerdo con la estipulación séptima el contrato de préstamo hipotecario en el que se subroga Esbusa como deudor es ampliado y novado en los términos previstos en una serie de cláusulas financieras acordadas entre Esbusa y Banco Santander.

**2.** El 20 de julio de 2010, Esbusa otorga escritura de dación en pago por la que, junto a otras fincas, transmite la propiedad de las dos mencionadas fincas al Banco Santander SA en pago de la deuda existente en ese momento entre Esbusa y el banco. En la escritura de dación se hace constar en la estipulación quinta que «el adquiriente, no asumirá como consecuencia de la adquisición de las fincas, responsabilidad alguna sobre cualesquiera, contratos o relaciones jurídicas establecidas entre el transmitente y terceros». En virtud de lo dispuesto en la estipulación sexta de la escritura de dación, Banco Santander se subrogaba en la posición de la primitiva compradora en las actuaciones urbanísticas que afectasen a las fincas.

Banco Santander SA, mediante escritura de 28 de diciembre de 2012, aporta las dos fincas a la sociedad Altamira Santander Real Estate SA (en adelante, Altamira o la demandada).

**3.** Capiscol interpone una demanda contra Altamira por la que solicita la condena a la demandada de 1.111.454,73 euros más los intereses legales correspondientes desde la fecha en que se tenía que haber entregado la cantidad pendiente del precio y definida por el coeficiente de edificabilidad de acuerdo con la estipulación cuarta del contrato de compraventa, que es desde la licencia de obras concedida a la parte demandada el 15 de diciembre de 2015. Fundamenta su pretensión en los arts. 1254 a 1256 del Código Civil, relativos a los contratos, arts. 1203 y ss. CC, relativos a la novación, arts. 1445 y ss. CC, relativos a la compraventa, arts. 1158 y 1159 y 1526 CC, relativos al pago por tercero y cesión de crédito, art. 1281 CC, relativo a la interpretación de los contratos y art. 1124 CC, relativo a las obligaciones condicionales.

**4.** Altamira se opone a la demanda. En primer lugar, alega su falta de legitimación pasiva, argumentando que ni Banco Santander SA ni la demandada se subrogaron en la posición de la compradora Esbusa en el contrato de compraventa, ni de manera global ni en relación con la estipulación cuarta. Alega que Banco Santander SA celebró dos negocios: la dación en pago suscrita en 2010, y la aportación de las fincas al capital social de Altamira en 2012, y ninguna de estas operaciones implica la asunción por las citadas entidades de la posición deudora que ocupaba Esbusa en el contrato de compraventa suscrito con Capiscol. Señala que la razón por la que se dirige la acción contra la demandada no es otra que la situación concursal desde finales de 2015 de la primitiva compradora, única obligada al pago de la deuda. Subsidiariamente, para el caso que se acepte la versión de la demandante y se entienda que la demanda debe abonar el precio adicional, Altamira impugna el cálculo del importe reclamado por la actora.

**5.** El juzgado estimó íntegramente la demanda.

Sobre la legitimación pasiva de la demanda razona el juzgado:

«(...) se ha de convenir con la actora en que, en razón de la dación en pago, se produjo una novación subjetiva en la persona de la primitiva compradora, ESBUSA.

»Y ello por cuanto el tenor literal de la escritura de dación en pago de fecha 20.7.2010 (al que se acoge la demandada para invocar la ausencia de novación) parece contrario a la intención de los contratantes, deducida de los actos coetáneos y posteriores de las partes ( arts. 1281.2 y 1282 CC), de los que sí se colige que se produjo un cambio en la persona del comprador primitivo de la escritura de 14.7.2006, operación que cabe calificar de novación subjetiva, pues, en virtud de la misma, la entidad bancaria asumía la posición contractual de la primitiva compradora.

»Primeramente es necesario poner de relieve que la entidad BANCO SANTANDER intervino en el primitivo contrato de compraventa, habida cuenta que ESBUSA se subrogó en el préstamo hipotecario que gravaba la propiedad (por un saldo vivo de 1.250.000 euros) y que había sido otorgado por la citada entidad financiera, aceptando BANCO SANTANDER la citada subrogación; en la misma escritura, BANCO SANTANDER amplia y nova el antedicho préstamo para "adquirir las fincas e iniciar la gestión de una futura promoción inmobiliaria", concediendo otros 240.000 euros y quedando fijado el principal del préstamo en 1.490.000 euros.



»De manera que la entidad financiera no era ajena a que el valor de las fincas que, precisamente, iban a servir de garantía al pago del préstamo en el que se subrogó ESBUSA - préstamo que incluso fue ampliado en orden a iniciar las gestiones de una futura promoción inmobiliaria-, aumentaría si lo hacía el coeficiente de edificabilidad, cuestión que de la propia escritura se deduce que era previsible para los contratantes. Y la entidad financiera tampoco fue ajena a que el cumplimiento de dicha condición sólo podía producirse cuando, definitivamente, se consolidase dicho aumento de coeficiente, al tiempo del otorgamiento de la licencia de construcción.

»En segundo lugar, resulta que en la escritura de dación en pago otorgada en fecha 20.7.2010 ante el Notario D. Julián Martínez Pantoja con nº 2.418 de su protocolo (doc. 3 de la demanda), que incluyó las fincas registrales 57.583 -c/ Real nº11-, 36.217 -c/ Real nº7-, 38.521 -c/ Real nº2- y las que son objeto de este litigio, 12709 -c/ Real nº3- y 1852, -c/ Real nº5 y 7-, existen elementos suficientes para entender que el "adquirente", BANCO SANTANDER SA se subrogó en la posición del primitivo comprador, EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, SA, asumiendo la obligación de pago del precio que había quedado condicionado al coeficiente de edificabilidad que, finalmente, se reconociese a las dos fincas objeto de litigio.

»Comenzar recordando que, en razón de la precitada escritura de dación de pago EDIFICACIONES SOCIALES DE BURGOS, SA "cede y adjudica a BANCO SANTANDER SA, que acepta y adquiere, el pleno dominio de las fincas descritas ...sin más cargas y gravámenes que los reseñados en la descripción de las fincas y con cuantos derechos, usos y servicios les sean inherentes y al corriente en el pago de gastos e impuestos, incluyendo los de la comunidad de propietarios, libre de cualesquiera arrendatarios y ocupantes, en pago (pro soluto) de la deuda".

»Llama, ciertamente, la atención, que ni en esta Estipulación, que determina el objeto del negocio, ni en la descripción de las fincas registrales 12709 y 1852, objeto de litigio (Exponendo I), se hizo constar que el precio de estas fincas se encontrara íntegramente satisfecho (se habla de cargas y gravámenes y de gastos e impuestos, no del precio de compra), siendo que BANCO SANTANDER conocía de la existencia de un "precio adicional" que había quedado condicionado, porque fue parte en el otorgamiento de la escritura de compraventa de 14.7.2006 y aceptó la subrogación y la ampliación del préstamo que, precisamente, quedaba garantizado con el valor que tenían estas fincas.

»Pero es que, a mayor abundamiento, cuando acepta la dación en pago de las fincas, necesariamente hubo de realizar un estudio sobre su situación urbanística y, por tanto, no desconocía que la condición que justificaría un incremento del precio no se había cumplido hasta el momento. De hecho, los actos posteriores han demostrado que BANCO SANTANDER recibió, en dación de pago, las fincas objeto de este procedimiento y otras tres más, para después aportarlas a la sociedad inmobiliaria del grupo, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA, que fue la que desarrolló el proyecto promotor sobre las cinco fincas.

»Y en este punto interesa insistir en que, junto a las fincas objeto de este procedimiento, se adquirieron por BANCO SANTANDER mediante esta dación de pago las registrales 36.217 y 38521 (que, como ha quedado dicho y después se abundará en ello, formaron parte del mismo proyecto promotor), que habían sido adquiridas por ESBUSA mediante escritura de cesión de fincas para obra futura otorgada por ENMOBILIARIA GEMA S.L. y respecto de las cuales ESBUSA se había obligado a transmitir a la citada Inmobiliaria una participación indivisa del 35% del total de lo que en ellas iba a edificar ESBUSA; y esta contraprestación (a diferencia de lo que sucedió con el precio aplazado en la compraventa de 14.7.2006, correspondiente a las fincas objeto de este litigio) si fue modificada antes de darse las fincas en pago a BANCO SANTANDER, mediante el abono por ESBUSA de un pago en metálico.

»Sabedora la entidad, como ha quedado reiteradamente expuesto, de que parte del precio de la compraventa de las fincas que nos ocupan había quedado condicionado al aprovechamiento urbanístico que, finalmente, se concediera a las mismas, se obvia, sin embargo, en la escritura de dación en pago toda referencia al "precio adicional" o condicionado. Y es que la condición aún no había acaecido, al no haberse desarrollado el proceso promotor para el cual ESBUSA adquirió el conjunto de fincas.

»Siguiendo la argumentación expuesta, las Estipulaciones Primera y Cuarta también permiten llegar a esta misma conclusión de que BANCO SANTANDER SA sí se subrogó en la posición de ESBUSA en cuanto a la obligación de pago de esta parte del precio que había quedado condicionado al aprovechamiento urbanístico que finalmente se reconociese a las fincas. Así: 1.- se indica que serán por cuenta del transmitente "cuantos pasivos, gastos o costes correspondan a las fincas que habiéndose aprobado con anterioridad a la fecha de la presente estuvieran pendientes de liquidación, incluso las que correspondan a obras futuras de reparación, subsanación o adaptación de a la urbanización de la unidad de ejecución en la que se integran las fincas que, conforme a la normativa aplicable, pudieran haber sido impuestas por las administraciones públicas competentes. Por su parte el adquirente se hará cargo de los mencionados gastos y costes de urbanización



cuyo devengo se produzca a partir de la presente"; 2.- se indica que "el transmitente responderá igualmente de todas las responsabilidades de cualquier tipo relacionadas con las fincas o que puedan afectar a su propietario en su condición de tal y que se correspondan o tengan origen en hechos anteriores a la fecha de otorgamiento de la presente escritura, sin perjuicio de que sus efectos se produzcan con posterioridad a la presente fecha, por un plazo de cinco años desde este otorgamiento".

»Pues bien, resulta que la obligación de pago de esta parte del precio que había quedado aplazado sólo nace cuando definitivamente se otorga un derecho de edificabilidad mayor al inicialmente reconocido para licencia de construcción, hecho que sólo acontece cuando, como después se verá, en el seno del expediente N°42/2015-NPL, de la Sección de Obras del Ayuntamiento de Burgos, promovido por la demandada, ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA, se concede, en fecha 16.12.2015, licencia para la construcción de 59 viviendas, garajes y trasteros en c/ Real 5D, 7, 9 y 11.

»Por lo que no se puede haber responsable al transmitente de una obligación que no puede ser exigible hasta un momento muy posterior a la transmisión y que depende, precisamente, del coeficiente de edificabilidad que se ha reconocido sobre la base de un proyecto presentado por ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA, siendo que es la entidad demandada la que se beneficiará del lucro que le reportará esta mayor edificabilidad que ha obtenido para su promoción; caso contrario, estaría obteniendo un enriquecimiento injusto, contrario a la buena fe.

»De manera que la Estipulación Quinta 20/ ("el transmitente ha resuelto y/o finiquitado, con carácter previo a este otorgamiento, todos los contratos, acuerdos y pactos que tuviera concertados con terceros respecto de las fincas, liberando al adquirente de cualquier responsabilidad o reclamación que tenga devengo anterior a esta fecha. El adquirente no asumirá, como consecuencia de la adquisición de las fincas, responsabilidad alguna sobre cualesquiera contratos o relaciones jurídicas establecidas entre el transmitente y terceros (salvo la subrogación en las relaciones jurídicas relacionadas con la ordenación urbanística que resulten por imperativo legal, como la subrogación en la posición de justa compensante). Con carácter adicional, el transmitente no ha celebrado respecto de las fincas ni respecto de las unidades que surjan en el futuro, contrato alguno que conceda algún derecho a ningún tercero") no es incoherente con lo anterior, por cuanto: 1.- el transmitente, a la fecha de la dación de pago, no debía cantidad alguna en concepto de pago del precio de las fincas; 2.- además, antes de la dación en pago, no existía posibilidad de formular reclamación por este "precio adicional", ya que, como ha quedado dicho, la obligación de pagar la parte del precio sometido a condición no nació hasta que, en razón de un acto que depende sólo de la voluntad de la demandada (solicitud de licencia para la promoción inmobiliaria que integró las fincas objeto de litigio, conforme al proyecto elaborado a su instancia), quedó determinada una edificabilidad mayor a la inicialmente prevista en el contrato de compraventa; 3.- y, por último, porque admitida la novación subjetiva, la vendedora/actora no tiene la condición de tercero.

»Abundaría en lo anterior el hecho de que según la Estipulación Sexta el adquirente "queda subrogado en la posición del transmitente frente a las administraciones públicas actuantes y las entidades urbanísticas colaboradoras en las actuaciones urbanísticas en curso que afecten a las fincas"; de manera que BANCO SANTANDER sí ocupa, en razón de la dación en pago, la posición del transmitente en cuanto a las actuaciones urbanísticas relacionadas con las fincas transmitidas, en orden a poder desarrollar el proyecto inmobiliario y obtener del mismo el máximo aprovechamiento urbanístico y, por el contrario, pretende derivar a la transmitente las responsabilidades que derivan o están condicionadas a este mayor aprovechamiento urbanístico que él mismo pretende a través del proyecto de edificación.

»Resta añadir que, finalmente, la posición jurídica de BANCO SANTANDER SA en la relación jurídica controvertida fue transmitida a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA mediante la aportación de las fincas al aumento de capital documentado en escritura pública otorgada en fecha 28.12.2012 ante el Notario D. Antonio Morenés Giles con nº 2922 de su protocolo, en cuya virtud la demandada aumentaba su capital social sobre la base de la aportación de las precitadas fincas. Obvio es decir que ambas mercantiles forman parte de un grupo de empresas, existiendo una confusión de intereses económicos entre las dos mercantiles que suscribieron la escritura de aportación de las fincas objeto de litigio. Y en este sentido es preciso acudir a la consolidada doctrina que ha venido entendiendo que, en los casos de grupos de sociedades, caracterizadas por la existencia de un poder unitario de decisión sobre el conjunto de las agrupadas, ya sea por la subordinación de las demás a una de ellas (régimen jerárquico), ya por la existencia de vínculo de coordinación (régimen paritario), constituye un ámbito propicio para la aplicación de la conocida técnica del "levantamiento del velo", precisamente en casos en que la necesidad de satisfacer el interés del conjunto se traduzca en un sacrificio del de las sociedades».

Por otra parte, la sentencia del juzgado consideró que el cálculo del precio adicional efectuado por la demandante era correcto de acuerdo con lo previsto en el contrato.



6. Altamira interpuso un recurso de apelación contra la sentencia del juzgado. El recurso fue estimado por la Audiencia Provincial que dictó sentencia por la que desestimó íntegramente la demanda interpuesta por Capiscol.

El razonamiento de la sentencia de la Audiencia Provincial se encuentra en su fundamento jurídico segundo, en el que literalmente se dice:

«SEGUNDO.- Desde luego la sentencia se encuentra debidamente motivada expresando la juzgadora con mucha claridad el objeto del proceso y la posición de las partes, y fundando las conclusiones que alcanza con un razonamiento detallado, planteándose en verdad una cuestión de estricto orden jurídico, al margen de la cuestión valorativa de la determinación del precio, limitada a la decisión sobre la legitimación pasiva de la demandada, esto es, como bien dice la juzgadora, sobre si la demandada está obligada al pago del precio que resultó condicionado en la escritura de compraventa de la que derivaba la propiedad de la entidad Esbusa sobre las fincas objeto del proceso y que fueron entregadas en la dación en pago a la entidad Banco de Santander.

»La conclusión que alcanza la juzgadora se concreta en el fundamento de derecho segundo cuando se indica que "en razón a la dación en pago, se produjo una novación subjetiva en la persona de la primitiva compradora Esbusa", conclusión que la jueza motiva con notable esfuerzo argumentativo con especial incidencia en el conocimiento que tuvo el Banco al otorgar la dación en pago de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa por el que Esbusa adquirió las fincas al ser consciente el Banco de la existencia de aquella parte del precio aplazada y condicionada a la final determinación de la edificabilidad de las fincas.

»En la escritura de compraventa con subrogación y ampliación con novación de préstamo hipotecario de 14 de julio de 2006 (folios 43 y ss.) la actora vendió las fincas registrales números 12.709 y 1.852 del Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos, ambas con sendas hipotecas a favor del Banco de Santander, a la entidad Esbusa por precio de 1.863.137,52 euros, subrogándose Esbusa en los préstamos hipotecarios existentes por importe de 1.250.000 euros de principal; se hizo pactar en esta escritura, y este es el origen del litigio, que el precio antes dicho se fijó bajo la "premisa del actual coeficiente de edificabilidad permitido por las normas de 1 metro cuadrado/metro cuadrado y conocedores de las expectativas diversas (cambio de norma, obtención de sentencia favorable en recurso contencioso) de posible recuperación del porcentaje de coeficiente perdido sobre el fijado en dicha ficha del Plan General (0,4615 metro cuadrado/metro cuadrado) acuerdan expresamente que:

»Si por cualquier circunstancia de las señaladas o cualquier otra no expresamente citada, el derecho de edificabilidad que definitivamente se otorgue para la licencia de construcción fuera el prefijado de 1,4615 metros cuadrados/metro cuadrado, la hoy compradora vendrá obligada a satisfacer como incremento de precio pactado y sujeto a esta condición la cantidad de 429.919 euros con su IVA aplicable o la parte proporcional correspondiente al exceso de metros cuadrados obtenidos, la cual será hecha efectiva una vez que por cualquier medio quede consolidado el coeficiente de edificabilidad señalado (1,4615 metros cuadrados/metro cuadrado)".

»La prueba practicada acredita sin esfuerzo que la edificabilidad resultó ser finalmente superior incluso a la prevista en el contrato, de 2,1931 metros cuadrados/ metro cuadrado según el cálculo del perito de la actora, (folio 212) y de 1,8295 metros cuadrados/metro cuadrado según el perito de la demandada (folio 491), situación consolidada a partir de la concesión de la licencia de obras por Resolución de 15 de diciembre de 2015 sobre la agrupación de fincas realizada por la promotora (hoy demandada) entre las que están las dos fincas adquiridas en su día por Esbusa.

»Sobre esta realidad la cuestión discutida es si el importante incremento de precio que resulta de la edificabilidad final ha de ser asumido por la demandada, teniendo en cuenta que esta obligación de pago era estrictamente contractual y pactada por tanto entre la actora y Esbusa como compradora sin que los efectos de este contrato puedan extenderse a terceros en principio.

»La adquisición por la demandada de las fincas que nos ocupan deriva de su previa adquisición por el Banco de Santander por escritura de dación en pago de 20 de julio de 2010 (folios 121 y ss.) por la que Esbusa cedió y adjudicó estas fincas y otras tres en pago (pro soluto) de la deuda existente en ese momento entre Esbusa y el Banco, concretamente 2.662.524,90 euros, haciendo constar Esbusa que no tendría conocimiento de otras cargas que las obrantes en la información registral (folio 131), pactándose de cargo del transmitente "Cuantos pasivos, gastos o costes correspondan a las fincas que habiéndose aprobado con anterioridad a la fecha de la presente estuvieran pendientes de liquidación..." (folio 134); se hace responsable al transmitente de "todas las responsabilidades de cualquier tipo relacionadas con las fincas o que puedan afectar a su propietario en su condición de tal...", (folio 136), y se recogen hasta 25 declaraciones y garantías del transmitente, entre ellas la 13 "las fincas se encuentran libres de cualesquiera afecciones, cargas, gravámenes, aparceros, arrendatarios y ocupantes, y en general libre de cualesquiera derechos a favor de terceros" (folio 138), o la 20, "...el adquirente



no asumirá como consecuencia de la adquisición de las fincas responsabilidad alguna sobre cualesquiera contratos o relaciones jurídicas establecidas entre el transmitente y terceros..." (folio 139).

»También se pactó que Esbusa "responde frente al Banco por evicción y saneamiento en los términos establecidos para la compraventa en el Código Civil", así como que "el transmitente se compromete a mantener indemne al adquirente (y quien traiga causa del mismo) frente a toda reclamación, carga, coste, gasto, daño o perjuicio (aun lucro cesante) de cualquier índole que puedan ser sufridos como consecuencia de la falta de veracidad, exactitud o cumplimiento de las declaraciones y garantías o del incumplimiento de las obligaciones a cargo del transmitente en esta estipulación, durante un plazo de diez años desde la firma de esta escritura" (folio 140). Lo que supone que el adquirente preveía la posibilidad de tener que exigir responsabilidad a Esbusa en los casos descritos.

»Y se prevé la subrogación del Banco en las actuaciones urbanísticas, única subrogación contemplada en el contrato.

»En el criterio de la actora que acoge la juez de instancia se habría producido en este contrato, y posteriormente en la aportación de esas fincas a la demandada como promotora del grupo Santander, una novación en la persona del deudor, de lo que se deriva la consecuencia de la asunción de la responsabilidad de la deuda surgida del contrato de 14 de julio de 2006, pero aquí es donde discrepamos de la interpretación de instancia al no considerar que la dación en pago antes referida suponga la novación en aquel contrato celebrado cuatro años antes entre la actora y Esbusa.

»(...)

»En estas condiciones no compartimos la decisión de instancia toda vez que la dación en pago resulta ser novación de la obligación que se extingue con ella (obligación entre Esbusa y el Banco) pero no afecta a la obligación resultante de la compraventa realizada cuatro años antes entre la actora como vendedora y Esbusa, aun cuando el Banco de Santander pudiera conocer que había en aquel contrato una expectativa de aumento de precio en función del aumento a su vez de la edificabilidad, pues se fijó una obligación personal sin establecimiento de condición resolutoria o suspensiva alguna, de forma que no cabe duda de la responsabilidad de Esbusa respecto al pago comprometido, estando la referida entidad en concurso y constando que la actora no aparece como titular de ningún crédito contra la concursada según comunica el administrador concursal (folio 551).

»Por todo ello no consideramos que el Banco, con la dación en pago por la que recibe las dos fincas objeto del proceso, se subrogara en las obligaciones contraídas por la entidad Esbusa y respondiera por ello frente a su vendedora, conclusión que lleva a la estimación del recurso y consiguiente desestimación de la demanda sin necesidad de abordar el motivo del recurso afectante a la concreta determinación del precio en función de los distintos informes periciales practicados y sometidos a contradicción en el acto del juicio oral».

**7. Capiscol** presentó un escrito por el que solicitó de la Audiencia que aclarara si la estimación del recurso de apelación era por falta de legitimación pasiva para soportar la acción ejercitada, si la estimación del recurso de apelación era por inexistencia de novación, y si la estimación del recurso de apelación era porque la dación en pago extingue cualquier obligación que pudiera tener excusa respecto de la compraventa de las dos fincas realizada por Capiscol. Tal solicitud fue denegada por auto de la Audiencia Provincial.

**8. Capiscol** ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

**SEGUNDO.-** Primer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal. Formulación. Decisión de la sala. Desestimación

**1. Formulación del motivo.** En el primer motivo del recurso, al amparo del art. 469.1.2 LEC y en relación con el art. 218 LEC, se denuncia incongruencia omisiva por falta de pronunciamiento de la sentencia recurrida sobre la falta de legitimación pasiva invocada por Altamira. Argumenta que ello le genera indefensión porque la sentencia no determina claramente si no existe novación y si la dación efectuada extingue todo tipo de obligaciones, lo que es de gran importancia según dice a la hora de alegar las infracciones cometidas. Añade que en la misma incongruencia omisiva incurre la sentencia respecto del allanamiento de la demandada, que consta en su contestación a la demanda y, de manera subsidiaria, en su recurso de apelación, en el sentido de que si tuviera que ingresar alguna cantidad, esta fuera la que señala el informe elaborado por su arquitecto.

**2. Decisión de la sala. Desestimación.** El motivo, como bien dice la parte recurrida, carece manifiestamente de fundamento, debió ser inadmitido y en este momento debe ser desestimado. El motivo no solo acumula indebidamente dos supuestas incongruencias omisivas que, en su caso, deberían haberse denunciado de manera independiente, previo intento de subsanación ante la misma Audiencia de las dos, sino que no se aprecia en modo alguno la incongruencia a que se hace referencia.



En primer lugar, debemos llamar la atención acerca de que la recurrente es la demandante y la falta de legitimación, que no supone el ejercicio de pretensión alguna, fue una excepción que invocó la demandada. Esta excepción fue rechazada por el juzgado, y la Audiencia estimó el recurso de apelación de la demandada y negó que pudiera imputársele responsabilidad por el pago del precio adicional de la compraventa al descartar que Banco Santander se hubiera subrogado en las obligaciones del contrato de compraventa que asumió Esbusa, por lo que de manera clara la Audiencia descartó que la demanda estuviera legitimada para soportar la acción ejercitada contra ella, razón por la cual estimó la apelación y desestimó la demanda. Carece de todo fundamento el planteamiento de la demandante-recurrente sobre este extremo.

También carece manifiestamente de fundamento la denuncia de incongruencia de la sentencia respecto del supuesto allanamiento de la demandada, que no se ha producido en modo alguno, pues Altamira, no se ha allanado, sino que se ha opuesto a las pretensiones de la actora y lo único que planteó, de manera subsidiaria fue que, en el caso de que se estimara la demanda, no se aceptara el cálculo del precio adicional presentado por la actora. En definitiva, no hubo allanamiento ni por tanto el tribunal debía pronunciarse sobre el mismo.

**TERCERO.-** Segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal. Formulación. Decisión de la sala. Desestimación

**1. Formulación del motivo.** En el segundo motivo del recurso, al amparo del art. 469.1.4 LEC en relación con el art. 217 LEC, se denuncia que la valoración de la prueba realizada por la sentencia recurrida es ilógica, arbitraria e irracional.

En su desarrollo realiza una serie de consideraciones acerca de que la valoración de la prueba corresponde a la primera instancia dada la inmediación, solicita que la sala revise la valoración de la prueba efectuada por la sentencia de la Audiencia Provincial porque ha valorado erróneamente y de manera contradictoria la estipulación cuarta de la escritura de compraventa, y la novación y la dación en pago. También alega que la sentencia es incongruente cuando señala que, ante la duda, ha de interpretarse que la novación es modificativa pero no lo aplica en el caso, ya que entiende que es extintiva, resolutoria, y no está señalado expresamente, cuando tampoco estaba alegado más que la falta de legitimación. Añade que no respeta la valoración efectuada por el juzgador de instancia en cuanto a la novación y subrogación y obligaciones, y que es igualmente incongruente y arbitraria esa interpretación por los actos propios y el conocimiento expreso desde la primera compraventa del año 2006 hasta la cesión del año 2012 que ha tenido el Banco Santander, que ha sido parte en todas las escrituras existentes, y por tanto conocedor de todas las obligaciones y derechos de las mismas, y que tampoco ha tenido en cuenta, como sí lo hizo el juzgado y no ha sido respetado por la Audiencia, que Banco Santander y Altamira son un grupo de empresas y existe confusión de intereses económicos entre las dos mercantiles. Afirma que es igualmente arbitrario e ilógico, aparte de contradictorio, la interpretación de la estipulación cuarta, vinculada al precio y a un hecho futuro e incierto de aumento o no del coeficiente de edificabilidad, dado que ese aumento del coeficiente solo se puede producir por quien solicita la licencia, y este el que se beneficia de ese coeficiente de edificabilidad, sea quien sea. Señala que lo contrario daría lugar a un fraude de ley cuando en una compraventa alguna cláusula esté condicionada a un hecho futuro e incierto, de modo que las posibles transmisiones del objeto de la compraventa, bien mediante compraventa o bien mediante dación en pago, no pueden eliminar y privar de validez una cláusula que va condicionada al precio y a un hecho futuro o incierto que solo se puede valorar, en este caso, por quien solicita la licencia y obtiene un coeficiente de edificabilidad y su correspondiente beneficio.

**2. Decisión de la sala. Desestimación.** El motivo carece manifiestamente de fundamento, debió ser inadmitido y en este momento debe ser desestimado. Las causas de inadmisión devienen, en este momento procesal, en causa de desestimación. No obsta que en su día fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (entre otras, sentencia 956/2025, de 17 de junio, con cita de las sentencias 97/2011, de 18 de febrero, 548/2012, de 20 de septiembre, 564/2013, de 1 de octubre, y 146/2017, de 1 de marzo).

En primer lugar, se produce una discordancia entre el encabezamiento y el desarrollo del motivo, ya que mientras en el encabezamiento de denuncia la vulneración del art. 217 LEC (cuya infracción debe denunciarse al amparo del art. 469.1.2 LEC, dedicado a la infracción de las normas procesales de la sentencia, tal como, recogiendo la doctrina de la sala, se explica en el ATS de 22 de mayo de 2019, rc. 473/2017), dedicado a la carga de la prueba, en el desarrollo del motivo se combate la valoración de la misma.

Además, no hay infracción del art. 217 LEC porque la sentencia no ha aplicado este precepto, que requiere que la sentencia estime que no se ha probado un hecho básico y atribuya las consecuencias de la falta de prueba a la parte a quien no le correspondía el *onus probandi* según las reglas aplicables para su imputación a una u otra de las partes (por todas, recientemente, sentencia 971/2025, de 17 de junio), lo que en el caso tampoco se argumenta por la recurrente.



Tampoco tiene razón la parte recurrente cuando afirma que en aras del principio de inmediación debe estarse a la valoración de la primera instancia, pues compete al tribunal de apelación decidir con libertad de criterio sobre los asuntos que se sometan a su consideración, sin que esté vinculado por la valoración del juez de primera instancia. De acuerdo con el art. 456.1 LEC: «En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación». Y como recordamos en la sentencia 746/2015, de 22 de diciembre, en nuestro sistema procesal el juicio de segunda instancia es pleno y en él la comprobación que la Audiencia Provincial hace para verificar el acierto o desacuerdo de lo decidido por el juez de primera instancia es una comprobación del resultado alcanzado, en la que no están limitados los poderes del tribunal revisor en relación con los del juez de primera instancia.

Por otra parte, la valoración de la prueba impugnada debe afectar a la fijación de los hechos, no puede alcanzar a la propia valoración jurídica (por todas, sentencia 1039/2025, de 1 de julio), que es lo que plantea la parte recurrente cuando se refiere a todos los asuntos que plantea sobre la novación, la dación o la subrogación. La recurrente no se refiere a un concreto medio probatorio que haya llevado a fijar erróneamente un hecho sobre el que se sustenta luego la valoración jurídica, sino que de manera genérica impugna la valoración jurídica de la sentencia recurrida, lo que no puede plantearse en el recurso extraordinario por infracción procesal.

**CUARTO.- Recurso de casación. Formulación de los motivos. Oposición de la parte recurrida. Decisión de la sala. Desestimación del recurso**

**1. Formulación de los motivos.** El recurso de casación se compone de tres motivos que, por su estrecha vinculación, serán expuestos y analizados de manera conjunta.

1.1. En el primer motivo se denuncia la infracción de los arts. 1203 y 1205 CC respecto a la existencia de novación modificativa y sus efectos. En síntesis, la recurrente argumenta que no existe en ninguno de los documentos existentes una declaración por la que de manera determinante se haya extinguido la obligación de la estipulación cuarta del contrato de compraventa. Añade que si a ello se une la estipulación sexta de la escritura de dación otorgada entre Esbusa y Banco Santander, resulta con claridad que este último se subrogó en las actuaciones urbanísticas vinculadas a las dos fincas que fueron objeto de compraventa, y parece evidente a juicio del recurrente que esa vinculación tiene que ir directamente unida a la licencia de construcción y en su caso a la aplicación del coeficiente de edificabilidad fijado en la escritura de compraventa entre Capiscol y Esbusa. Argumenta que el juzgado reconoció expresamente que había una novación modificativa que debía asumir el Banco Santander, quien se subrogó en la posición del primitivo comprador y asumió la obligación de pago del precio que había quedado condicionada al coeficiente de edificabilidad. Añade que Banco Santander, desde las primeras escrituras de compraventa, tuvo conocimiento de la obligación condicional de la estipulación cuarta en cuanto al precio de compraventa y firmó con las partes la novación y subrogación del préstamo hipotecario, luego conocía de manera expresa y directa la existencia de un precio adicional condicionado a un hecho vinculado a la solicitud de licencia de construcción por quien fuera. Considera que la sentencia recurrida infringe el art. 1203.1 CC en cuanto a la existencia de novación modificativa de la persona del deudor y argumenta que para que la novación sea extintiva se tiene que señalar de manera expresa que se extinguén las obligaciones preexistentes que con anterioridad puedan tener las partes, lo que en el caso no se hizo, de modo que existe una novación modificativa en la persona del deudor, primero Banco Santander y después, por cesión, Altamira. En el desarrollo del motivo se contienen además algunas alegaciones sobre la errónea valoración de la prueba documental en relación con los fundamentos de derecho de la sentencia así como a la valoración de que, de lo contrario, quedaría al arbitrio de un tercero que se adjudica los inmuebles el cumplimiento de las estipulaciones del contrato de compraventa sobre el incremento del precio lo que daría lugar a un enriquecimiento injusto y un fraude.

1.2. En el segundo motivo se denuncia la infracción de los arts. 1114 y 1256 CC. En su desarrollo argumenta que la estipulación cuarta de la escritura de compraventa y subrogación incluía una obligación condicional sujeta a un hecho futuro e incierto, la solicitud de la licencia de construcción y el incremento del coeficiente de edificabilidad concedido en la licencia, y que la licencia de construcción otorgada por el Ayuntamiento de Burgos fue con un coeficiente de edificabilidad superior al pactado en la estipulación cuarta. Alega que la citada estipulación va vinculada a la licencia de construcción y el coeficiente de edificabilidad y por tanto vinculada a los inmuebles y no a los titulares de los mismos que pueden cambiar como de hecho ha sucedido. Razona que también se infringe el artículo 1256 CC porque se ha dejado al arbitrio del Banco Santander el cumplimiento de las estipulaciones fijadas en las diversas escrituras formalizadas, ya que Banco Santander conoció y aceptó la estipulación cuarta de la escritura de compraventa otorgada en 2006 y en la escritura de dación de 2010 a favor del Banco no se extinguío la estipulación cuarta sino que el Banco se subrogó en



todas las actuaciones urbanísticas, por lo que necesariamente hubo de realizar un estudio sobre la situación urbanística, lo que significa que no desconocía que la condición que justificaba el incremento del precio no se había cumplido hasta el momento. Insiste en que la dación en pago no era una novación extintiva sino modificativa, por lo que no puede desaparecer por voluntad unilateral del Banco que adquirió los inmuebles y luego los cedió a Altamira la obligación de pagar el incremento del precio que dependía de la solicitud de la licencia que fue obtenida por Altamira.

1.3. En el motivo tercero se denuncia la infracción de los artículos 1281.1 y 1282 CC. En el desarrollo del motivo la recurrente expone que la estipulación cuarta de la escritura de compraventa de 14 de julio de 2006 literalmente es clara y de ella resulta que procede su aplicación a partir de 2015, que es cuando se concede la licencia de construcción y se determina el coeficiente de edificabilidad. Añade que a pesar de que no dice que la interpretación del juzgado sea ilógica o arbitraria, la sentencia recurrida se aparta de la interpretación efectuada de la compraventa y de la dación efectuada por el juzgado. También aduce que la intención de los contratantes debe valorarse atendiendo a los actos coetáneos y posteriores al contrato y que en el caso hay actos del Banco Santander que acreditan que la intención de las partes desde la primera escritura era realizar unas transmisiones de unos inmuebles para solicitar licencia de construcción, y que Banco Santander cedió en 2012 los inmuebles a Altamira, y en la licencia de construcción que le fue concedida en diciembre de 2015 se fijó un coeficiente de edificabilidad que es el que permite aplicar la estipulación cuarta de la escritura de compraventa de 2006, en cuya intervención participó Banco Santander.

2. Oposición de la recurrida. La parte recurrida invoca causas de inadmisibilidad, entre las que cita: el hecho de no invocar la vía de acceso al recurso de casación, alegar en el mismo motivo la vulneración de preceptos heterogéneos que se denuncian de manera conjunta, mezcla de argumentos en el desarrollo de los motivos, no concretar en qué consistiría la infracción de los preceptos que se dicen infringidos, así como partir de premisas falsas no reconocidas por la sentencia recurrida.

Respecto del primer motivo señala la carencia manifiesta de fundamento al obviar la recurrente la base fáctica de la sentencia y alterar su *ratio decidendi*, pues la sentencia recurrida funda su pronunciamiento en la ausencia de vínculo contractual entre el Banco y Capiscol con respecto a la obligación de pago del precio adicional. Respecto del segundo motivo, alega que Carece de forma manifiesta de fundamento porque parte de la premisa falsa de que el Banco era parte contratante del contrato de compraventa y se subrogó en la posición de la compradora mediante la dación en pago, lo que fue rechazado por la sentencia recurrida. Respecto del tercer motivo, señala la carencia manifiesta de fundamento porque parte de la premisa errónea -que es fundamento de todo el recurso- de que todos los negocios jurídicos celebrados implicaban una serie de subrogaciones sucesivas en la posición deudora de la obligación de abonar el precio adicional dando por supuesto que dicha obligación se transmitía con las fincas, obviando el principio de relatividad de los contratos.

3. Decisión de la sala. Desestimación del recurso. Las causas de inadmisibilidad recibirán respuesta al resolver los motivos del recurso de casación, lo que vamos a hacer como hemos advertido ya, de manera conjunta.

3.1. La tesis de la recurrente, en síntesis, es que Banco Santander primero y después la demandada Altamira al adquirir la propiedad de las fincas, se subrogaron sucesivamente en la posición contractual de Esbusa a efectos de cumplir la estipulación cuarta del contrato de compraventa asumida por Esbusa frente a Capiscol, y ello por entender que se ha producido una novación modificativa y parcial de carácter subjetivo en el contrato. Pero también alude a que la obligación de pago del precio adicional incumría a cualquiera que fuera titular de la finca una vez producida la condición de que la licencia reconociera un volumen de edificabilidad superior al previsto para fijar el precio inicial.

Además de la concurrencia de algunos de los defectos formales advertidos por la parte recurrida, que no serían de los que esta sala considera absolutos, en cuanto al fondo, ninguno de los motivos del recurso puede prosperar. No apreciamos que la interpretación por parte de la sentencia recurrida de los contratos otorgados sea incorrecta, no hay una novación modificativa del contrato de compraventa mediante la cual Banco Santander asumiera la posición contractual de Esbusa subrogándose en ella a efectos de abonar el precio adicional, ni tampoco Banco Santander trasladó semejante posición a Altamira al hacer la aportación de las fincas a su capital, sin que tal obligación pueda resultar de una especie de afección de las fincas, que no se estableció por las partes.

La intervención de Banco Santander en la escritura de 2006 fue para consentir y aceptar la subrogación de la compradora en el préstamo hipotecario, liberando a Capiscol de acuerdo con la estipulación séptima el contrato de préstamo hipotecario en el que se subroga Esbusa como deudor, de modo que el mero conocimiento de la obligación asumida Esbusa frente a Capiscol no determinaba la vinculación del Banco Santander a su cumplimiento.



La dación en pago de 2010 supuso la extinción de la deuda de Esbusa frente a Banco Santander, y esa es la única relación jurídica que existía entre las partes y única a la que pudo afectar la dación, de modo que Esbusa se vio liberada de las obligaciones de pago que tenía pendientes frente al Banco, pero la dación en modo alguno supuso una novación subjetiva del contrato de compraventa ni la asunción por parte de Banco Santander de la obligación de pagar un precio adicional que incumbía a Esbusa frente a Capiscol.

Es correcto el razonamiento de la Audiencia acerca de que la dación en pago «no afecta a la obligación resultante de la compraventa realizada cuatro años antes entre la actora como vendedora y Esbusa, aun cuando el Banco de Santander pudiera conocer que había en aquel contrato una expectativa de aumento de precio en función del aumento a su vez de la edificabilidad, pues se fijó una obligación personal sin establecimiento de condición resolutoria o suspensiva alguna, de forma que no cabe duda de la responsabilidad de Esbusa respecto al pago comprometido». Así resulta de la jurisprudencia que cita la sentencia recurrida sobre la dación en pago, en cuanto negocio solutorio que extingue la primitiva obligación, aunque propiamente no deba calificarse como novación.

La recurrente saca de contexto las referencias que en la sentencia recurrida se contienen a las tesis que aproximan la figura de la dación en pago a una novación extintiva, que iría referida a la obligación que se extingue cuando el acreedor recibe la propiedad del bien (en este caso el préstamo hipotecario), pero nada tiene que ver, como errónea e interesadamente argumenta la recurrente, con la novación de la obligación de pago adicional que figuraba en la compraventa entre Capiscol y Esbusa. Para la extinción de tal obligación hubiera sido preciso el consentimiento de estas dos últimas y para la asunción de la obligación por parte de Banco Santander hubiera sido necesario el consentimiento de esta entidad, así como el consentimiento de Capiscol si se hubiera pretendido que Esbusa dejará de estar vinculada, lo que en ningún caso consta que se haya producido.

El motivo primero, por ello, no puede ser estimado y como consecuencia de lo razonado también se desestiman los motivos segundo y tercero.

3.2. El motivo segundo no puede ser estimado porque la infracción de los artículos cuya infracción denuncia, referidos a la eficacia de las obligaciones condicionales y a la prohibición de dejar el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes, presuponen que Banco Santander fue parte del contrato de compraventa, quedó vinculado mediante novación al cumplimiento de la estipulación cuarta del contrato de compraventa y posteriormente trasladó su posición deudora a Altamira en virtud de las aportación de las fincas a su capital social. Como ya hemos dicho, el Banco no quedó vinculado por la estipulación cuarta del contrato de compraventa en el que no fue parte ni cuyo cumplimiento asumió posteriormente, por lo que no se ha podido producir la infracción de los arts. 1114 y 1256 CC y, en consecuencia, el motivo segundo del recurso de casación tampoco puede ser estimado.

3.3. Finalmente, el motivo tercero debe ser desestimado igualmente. Como con razón señala la parte recurrida, el motivo presupone que la obligación contenida en el contrato de compraventa de abonar un precio adicional al vendedor se transmitió con las fincas en virtud de la dación en pago y de la posterior aportación de capital cuando, como hemos dicho, ello no fue así. No puede llegarse a una conclusión diferente por la vía de una interpretación de la estipulación cuarta del contrato de compraventa, pues no hay ninguna cláusula que vincule al Banco al cumplimiento de tal obligación ni de los actos posteriores realizados resulta que el Banco se subrogara en la posición contractual de la compradora.

#### **QUINTO.- Costas y depósito**

Desestimados los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, procede imponer a la parte recurrente las costas generadas por cada uno de estos recursos, de conformidad con lo regulado en el art. 398.1 LEC, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.<sup>a</sup>, apartado 9.<sup>a</sup>, 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.<sup>º</sup>-Desestimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación formulados por Construcciones Capiscol Burgos SL contra la sentencia de 30 de septiembre de 2019 dictada en el rollo de apelación 809/2018 por la sección 11 de la Audiencia Provincial de Madrid.**

**2.<sup>º</sup>-Imponer a la recurrente las costas generadas con sus recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.**



**3.º**-Acordar la pérdida de los depósitos constituidos para la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación.

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.