



Roj: **STS 466/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:466**

Id Cendoj: **28079110012017100082**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/02/2017**

Nº de Recurso: **2924/2014**

Nº de Resolución: **90/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 90/2017**

Fecha de sentencia: 15/02/2017

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2924/2014

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/01/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoprimerá.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

Resumen

COMPRAVENTA. Resolución. Indemnización. Daños previsibles. Gastos financieros. Cumplimiento del contrato. Dolo o culpa en el incumplimiento.

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2924/2014

Ponente: Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 90/2017**

Excmos. Sres.

D. José Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**

D. Eduardo Baena Ruiz



En Madrid, a 15 de febrero de 2017.

Esta sala ha visto los recursos extraordinarios por infracción procesal y los recursos de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 14 de julio de 2014, dictada en recurso de apelación núm. 185/2013, de la Sección 21 de la Audiencia Provincial de Madrid, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 2436/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 35 de Madrid; recursos interpuestos ante la citada Audiencia por la entidad Ikea Ibérica S.A., representada por la procuradora Dña. Francisca Amores Zambrano bajo la dirección letrada compartida de D. Eduardo Trigo y Sierra y Dña. Mónica, y por la entidad Chelverton Properties S.L., representada por la procuradora Dña. María Isabel Campillo García bajo la dirección letrada de D. José Abad Revenga, compareciendo ambos procuradores en calidad de recurrentes y de recurridos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1.-** La entidad mercantil Ikea Ibérica S.A., Sociedad Unipersonal, representada por el procurador D. Joaquín Fanjul de Antonio y asistido de los letrados D. Francisco José Bauzá Moré y D. Ramón Fernández-Aceytuno Sáenz de Santa María, interpuso demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil Chelverton Properties S.L., en reclamación de la cantidad de 1.880.181,06.-€, en la que, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«Por la que:

- »1) Declare que Chelverton Properties S.L. incumplió el contrato de compraventa de parcela futura suscrito el 16 de diciembre de 2006.
- »2) Confirme y declare que la resolución del contrato de compraventa de parcela futura de 16 de diciembre de 2006 comunicada por Ikea fue ajustada a derecho.
- »3) Condene a Chelverton Properties S.L. al pago a mi representada, en concepto de restitución de prestaciones y abono de daños y perjuicios de un millón ochocientos ochenta mil ciento ochenta y un euros con seis céntimos (1.880.181,06.-€).
- »4) Condene al pago de las costas causadas a mi mandante en virtud del art. 394 LEC ».

**2.-** El demandado Chelverton Properties S.L. contestó a la demanda y formuló demanda reconvenzional, actuando en su representación la procuradora Dña. María Isabel Campillo García y bajo la dirección letrada de D. Luis Corno Caparrós.

En su contestación a la demanda opuso los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que en virtud de lo establecido en el cuerpo de este escrito, proceda a desestimar todos los pedimentos de la demanda planteada de contrario con expresa condena en costas a la parte actora».

En su reconvencción, solicita al Juzgado:

«Proceda a dictar sentencia conforme a los siguientes *petitums*, y en su virtud:

- »1. Se declare que el contrato privado de compraventa de parcela futura firmado con fecha 19 de diciembre de 2006 entre Chelverton e Ikea y las dos adendas al mismo de 2 de abril de 2008 y 13 de enero de 2009 respectivamente, son enteramente válidos y eficaces, y plenamente vinculantes para las partes. Y en consecuencia, se condene la demandante-reconvenida Ikea a aceptar la citada declaración.
- »2. Se declare que la resolución de la relación contractual, dimanante de los anteriores documentos, notificada por Ikea a Chelverton mediante burofax de fecha 22 de mayo de 2.009, notificada el 26 de mayo de 2.009 es contraria a derecho. Y en consecuencia, se condene la demandante-reconvenida Ikea a aceptar la citada declaración.
- »3. Se declare que: a) Ikea ejecutó indebida y contrariamente a derecho los tres avales constituidos a su favor por Chelverton, y por el Banco Popular, para garantizar la devolución de las cantidades satisfechas por Ikea a Chelverton a cuenta del precio de la parcela objeto del contrato de compra-venta; b) Que la citada ejecución indebida de los avales ha causado daños y perjuicios a Chelverton, y c) que esta mercantil tiene derecho a ser indemnizada por los mismos en las cuantías, de conformidad con los cálculos del hecho décimo de la presente reconvencción. Y en consecuencia, condene la demandante-reconvenida Ikea a aceptar la citada declaración, y a pagar Chelverton las siguientes cantidades:



»3.1. La cantidad de once millones quinientos setenta y siete mil euros (11.577.000.-€), más la cantidad de otros trescientos tres mil trescientos sesenta euros (303.360.-€) en concepto de intereses contractualmente pactados de esa cantidad desde el momento en que dicha cantidad fue cargada en la cuenta bancaria de Chelverton hasta el 5 de febrero de 2010, según el detalle que resulta del hecho décimo de la presente demanda reconvenicional.

»3.2. La cantidad de quinientos treinta y nueve mil doscientos sesenta y dos euros con sesenta y siete céntimos (539.262,67.-€) por daños financieros por la ejecución de los avales hasta el 5 de febrero de 2.010, según el detalle que resulta del hecho décimo de la presente demanda reconvenicional.

»3.3. La cantidad de ciento un euros con cuarenta céntimos de euro (101,40.-€) diarios desde el 5 de marzo y hasta el pago efectivo a Chelverton, de las cantidades ilícitamente cobradas por Ikea con la ejecución de los avales, en concepto de pérdida sufrida por la necesidad de liquidar un fondo de inversión según el cálculo que resulta del hecho décimo de la presente demanda reconvenicional.

»3.4. Y la cantidad que corresponda por los intereses que se devenguen de todas las cantidades anteriormente mencionadas en los puntos 3.1., 3.2. y 3.3. del presente suplico a partir del 5 de febrero de 2010 y hasta el momento de su pago efectivo, partida que hemos incluido en punto quinto del presente suplico.

»4. Se declare que Chelverton ha cumplido las obligaciones establecidas en el contrato privado de compraventa de parcela futura firmado con fecha 19 de diciembre de 2006, y las dos adendas al mismo de 2 de abril de 2008 y 13 de enero de 2009 respectivamente, y que en consecuencia tiene derecho a exigir a Ikea el pago de las cantidades establecidas en el contrato para el momento en que se cumplieron, antes del 5 de febrero de 2010, las condiciones para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y también las contractualmente establecidas según la progresiva conclusión de las obras de urbanización. Y en consecuencia se condene a la demandante-reconvenida Ikea a aceptar la citada declaración, sus consecuencias, y a pagar a Chelverton las siguientes cantidades:

»4.1. Por el principal a la ejecución del 20% de las obras de urbanización. La cantidad de diecisiete millones novecientos cincuenta y seis mil ochocientos veintisiete euros con cincuenta y nueve céntimos (17.956.827,59.-€), correspondiente a la parte del precio pagadera a la conclusión del 20% de las obras de urbanización, más la cantidad correspondiente a aplicar al tipo impositivo del impuesto sobre el valor añadido (IVA) sobre dicha base, según el tipo impositivo vigente en el momento del pago.

»4.2. Por la anticipación del IVA. La cantidad correspondiente por el pago adelantado del impuesto sobre el valor añadido (IVA) sobre una base imponible de once millones novecientos setenta y tres mil euros (11.973.000.-€.), según el tipo impositivo vigente en el momento del pago de la referida cantidad, según el pacto sexto, apartado 1.º, punto (iv), del contrato de 19 de diciembre de 2006 en la redacción dada por la adenda de 2 de abril de 2008.

»4.3. Cantidades contractualmente establecidas según la progresiva conclusión de las obras de urbanización. Dichas cantidades son las siguientes:

»4.3.1. Un millón novecientos noventa y cinco mil quinientos euros (1.995.500.-€) a la ejecución del 33% de las obras de urbanización en los términos previstos en el contrato, lo que se acreditará mediante certificación expedida por la dirección facultativa sin perjuicio de la posibilidad de Ikea de comprobar su ejecución. Las eventuales discrepancias sobre el grado de desarrollo de las obras se someterán al procedimiento regulado en el pacto quinto del contrato de 19 de diciembre de 2006.

»4.3.2. un millón novecientos noventa y cinco mil quinientos euros (1.995.500.-€) a la ejecución del 52% de las obras de urbanización en los términos previstos en el contrato, lo que se acreditará mediante certificación expedida por la dirección facultativa sin perjuicio de la posibilidad de Ikea de comprobar su ejecución. Las eventuales discrepancias sobre el grado de desarrollo de las obras se someterán al procedimiento regulado en el pacto quinto del contrato de 19 de diciembre de 2006.

»4.3.3. Un millón novecientos noventa y cinco mil quinientos euros (1.995.500.-€) a la ejecución del 71% de las obras de urbanización en los términos previstos en el contrato, lo que se acreditará mediante certificación expedida por la dirección facultativa sin perjuicio de la posibilidad de Ikea de comprobar su ejecución. Las eventuales discrepancias sobre el grado de desarrollo de las obras se someterán al procedimiento regulado en el pacto quinto del contrato de 19 de diciembre de 2006.

»4.3.4. un millón novecientos noventa y cinco mil quinientos euros (1.995.500 €) a la ejecución del 90% de las obras de urbanización en los términos previstos en el contrato, lo que se acreditará mediante certificación expedida por la dirección facultativa sin perjuicio de la posibilidad de Ikea de comprobar su ejecución. Las



eventuales discrepancias sobre el grado de desarrollo de las obras se someterán al procedimiento regulado en el pacto quinto del contrato de 19 de diciembre de 2006.

»4.3.5. Tres millones novecientos noventa y un mil euros (3.991.000 €) a la finalización de las obras de urbanización y demás previstas en el apartado 3.1. del pacto tercero en los términos previstos en el contrato de 19 de diciembre de 2006 firmado por las partes o dentro de los quince días siguientes a la apertura al público de la tienda Ikea, en caso de que ésta se produzca con anterioridad.

»5. Intereses moratorios contractualmente pactados. Se declare que Chelverton tiene derecho a cobrar de Ikea, los intereses moratorios establecidos en el pacto décimo tercero, apartado 2 (i) del contrato, de la cantidad de veintinueve millones quinientos treinta y tres mil ochocientos veintisiete euros con cincuenta y nueve céntimos (29.533.827,59 =17.956.827,59.-€+11.577.000.-€), desde el día 5 de febrero de 2.010, hasta el día de su pago efectivo. Y en consecuencia se condene a la demandante-reconvenida Ikea a aceptar la citada declaración y a pagar a Chelverton la cantidad que resulte del cálculo de dichos intereses computados desde el 5 de febrero de 2010 hasta el día de su pago efectivo. Cálculo que hasta el día 5 de marzo de 2.010 asciende a la cantidad de ochenta y cinco mil seiscientos siete euros con sesenta y cuatro céntimos (85.607,64.- euros) más los intereses desde dicha fecha y hasta el efectivo pago del principal.

»6. Daños financieros por el impago por Ikea el 5 de febrero de 2010, del precio de la parcela que impidió a Chelverton la cancelación de las cargas hipotecarias sobre la parcela. Se declare que el incumplimiento de Ikea de las obligaciones establecidas en el contrato privado de compraventa de parcela futura firmado con fecha 19 de diciembre de 2006, y las dos adendas al mismo de 2 de abril de 2008 y 13 de enero de 2009 respectivamente, ha producido daños y perjuicios a Chelverton. Y que en éste consecuencia Chelverton tiene derecho a ser indemnizada por los daños y perjuicios causados por Ikea, por el concepto de daños financieros producidos por el impago del precio descritos en las páginas 20 y siguientes del Informe del Sr. Eliseo (documento núm. 10.2 de la contestación), según el hecho décimo de la presente reconvenición,. Y en consecuencia se condene a la demandante-reconvenida Ikea a aceptar la citada declaración y a pagar a Chelverton las siguientes cantidades:

»6.1. Gastos financieros por la imposibilidad de Chelverton el 5 de Febrero de 2010, de cancelar las hipotecas sobre la parcela objeto del contrato, que se generen desde dicha fecha y hasta el día del efectivo pago del precio de la compraventa. Cantidad que hasta el día 5 de marzo de 2.010 ascendían a la suma de trescientos sesenta y seis mil quinientos treinta y dos euros y sesenta y dos céntimos de euro (366.532,62.-€).

»6.2. Intereses que se devenguen en el futuro por los gastos financieros anteriores. La citada cantidad líquida descrita en el petitum 6.1. se deberá incrementar con los intereses del 5.01% (promedio de todas las hipotecas existentes sobre la Parcela P-5), calculados sobre el principal del préstamo hipotecario (esto es, diecisiete millones cuatrocientos catorce mil ciento siete euros, con cincuenta y siete céntimos, 17.414.107,57.- €), hasta el pago efectivo por Ikea de dicho principal y los intereses devengados según el 5,01% indicado.

»6.3. Daños financieros por la imposibilidad de Chelverton de disponer de las cantidades líquidas que Ikea debía haber abonado el 5 de febrero de 2010 y hasta el momento del pago de dicha indemnización. Y ello según, el cálculo del 3,49% sobre la cantidad de doce millones ciento diecinueve mil setecientos veinte euros y dos céntimos de euro (12.119.720,02.-€) según el informe del Perito Sr. Eliseo . Cantidad que aplicando el 3,49% a 12.119.720,02 euros durante 25 días, esto es, hasta el 5 de marzo de 2010 se cuantifica el daño en 28.971,11 euros. Dicha cantidad se irá incrementando hasta el momento de su pago efectivo.

»7. Daños producidos por los retrasos en la ejecución de las obras de urbanización. Se declare que, Chelverton tiene derecho a ser indemnizada por los daños y perjuicios ocasionados por Ikea como consecuencia de los retrasos en la ejecución de las obras de urbanización. Y en consecuencia condene a Ikea a pagar dichos daños según la cuantificación que resulta en el Informe efectuado por IGB. Esto es, la cantidad de 8.191.224,98.-€ más IVA. Cantidad que deberá ser modulada de conformidad con los parámetros establecidos en el citado Informe y en el hecho 10.2.3 de esta demanda reconvenicional.

»8. Daños que se produjeran durante la pendencia del procedimiento como consecuencia del incumplimiento de Ikea. Se declare que, Chelverton tiene derecho a ser indemnizada por los daños y perjuicios ocasionados por Ikea como consecuencia del incumplimiento de Ikea con relación a las alteraciones que se produzcan en la continuidad de las obras de urbanización. Y en consecuencia condene a Ikea a pagar dichos daños según se acredite a lo largo del procedimiento y de conformidad con los parámetros establecidos en el citado informe de IGB Ingeniería Básica y en el hecho 10.2.5 de esta demanda reconvenicional.

»9. Costas. Se declare que Ikea debe ser condenada al pago de las costas. Y en consecuencia condene a Ikea al pago de las mismas.

Por ser de Justicia que pido».



3.- La representación procesal de Ikea Ibérica S.A., contestó a la reconvencción suplicando al juzgado:

«Dicte en su día sentencia por la que se desestime la demanda reconvenccional interpuesta por Chelverton, se absuelva a mi representada de todas las pretensiones deducidas en su contra en el escrito de contestación y demanda reconvenccional formulado por Chelverton, y se condene a Chelverton a pagar las costas causadas por la demanda reconvenccional».

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 35 de Madrid se dictó sentencia, con fecha 4 de junio de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo.

»1.- Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por el procurador D. Eduardo de la Torre Lastres en nombre y representación de Ikea Ibérica, Sociedad Unipersonal, absolviendo a la demandada de los pedimentos de la demanda, con expresa condena en costas en la instancia.

»2.- Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda reconvenccional planteada por la procuradora Dña. Isabel Campillo García en nombre y representación de Chelverton Properties, y

»Debo declarar y declaro que el contrato privado de compraventa de parcela futura firmado con fecha 19 de diciembre de 2.006 entre Chelverton Properties e Ikea Ibérica y las dos adendas al mismo de 2 de abril de 2.008 y 13 de enero de 2.009 respectivamente, son enteramente válidos y eficaces, y plenamente vinculantes para las partes. Y en consecuencia, debo condenar y condeno a la actora-reconvenida Ikea Ibérica a aceptar dicha declaración.

»Debo declarar y declaro que la resolución de la relación contractual, dimanante de los anteriores documentos, notificada por Ikea Ibérica a Chelverton Properties mediante burofax de fecha 22 de mayo de 2.009, es contraria a derecho, y en consecuencia, debo condenar y condeno a la actora-reconvenida Ikea Ibérica a aceptar la citada declaración.

»3.- Que debo declarar y declaro que Ikea Ibérica ejecutó indebidamente y contrariamente a derecho los tres avales constituidos a su favor por la reconviniante y por Banco Popular habiendo recibido así el precio pagado parcialmente por lo que debo condenar y condeno a Ikea Ibérica a la devolución a Chelverton Properties de la suma de once millones quinientos setenta y siete mil euros (11.577.000) euros más los intereses pactados según fundamento de derecho séptimo desde fecha de cargo en cuanta hasta su completo pago a determinar en ejecución de sentencia.

»4.- Que debo condenar y condeno a Ikea Ibérica a abonar a la reconviniante Chelverton Properties la cantidad de diecisiete millones novecientos cincuenta y seis mil ochocientos veintisiete con cincuenta y nueve (17.956.827,59.-) euros correspondiente a la parte del precio pagadera a la conclusión del 20% de las obras de urbanización más los intereses pactados desde fecha 5-02-2010.

»5.- Que debo declarar y declaro que la validez del contrato conlleva igualmente la elevación del mismo por las partes a escritura pública con el pago por parte de Ikea del resto de las cantidades contractualmente establecidas según la progresiva conclusión de las obras de urbanización, más sus intereses pactados.

»6.- Que debo declarar y declaro que igualmente la reconviniante tiene derecho al cumplimiento del contrato en lo referente al IVA correspondiente según el pacto 6.º, apartado I.º, punto (iv) del contrato de 19 de diciembre de 2.006 en la redacción dada por la adenda de 2 de abril de 2.008

»7.- En cuanto a las costas procesales, se imponen a la actora las de su demanda principal, y sin hacer declaración de condena respecto de las devengadas con la demanda reconvenccional».

Y en fecha 11 de julio de 2012, se dictó auto de aclaración de la sentencia en el que se dispone:

«Que procede estimar la petición formulada por las representaciones procesales de Ikea Ibérica S.A. y Chelverton Properties S.L. de aclarar la sentencia dictada en el presente procedimiento en fecha 4 de junio de 2.012 en el sentido que se expone en los fundamentos jurídicos de esta resolución».

Y en los fundamentos jurídicos segundo y tercero de dicho auto de aclaración se expone:

«Segundo.- En lo referente a la aclaración pretendida por Chelverton y la aplicación del art. 75 de la Ley 37/92 de 28 de diciembre del impuesto sobre el valor añadido, éste es un impuesto legal que no precisa de declaración de condena judicial, y a mayor abundamiento, en el fallo de la sentencia ya se hace especial referencia en el apartado sexto a referido extremo.



»En lo referente al pago de obra de urbanización del 33%, no ha lugar a aclarar la sentencia en ese sentido, debiendo estarse a lo que se acredite en ejecución de sentencia.

» Tercero.- En lo que se refiere a la aclaración de sentencia que se pretende por Ikea Ibérica SAU, los efectos de la escritura pública son los que se contienen en el art. 1462 del Código Civil, y la cantidad de 17.956.827,59 euros más los impuestos y, en su caso, intereses, es cantidad líquida y exigible que se determina en sentencia, y sin que esté condicionada al otorgamiento de la escritura pública».

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de ambas partes demandante y demandada, la Sección Vigésimoprimer de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia, con fecha 14 de julio de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por Ikea Ibérica S.A. así como el interpuesto por Chelverton Properties S.L., debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada el día 4 de junio de 2012 (aclarada por auto de 11 de julio de 2012), por el magistrado titular del juzgado de Primera Instancia núm. 35 de Madrid en el juicio ordinario número 2436/2009, del que la presente apelación dimana y cuya parte dispositiva se transcribe en el primer antecedente de hecho de la presente y se da aquí por reproducida.

»Las costas ocasionadas en esta segunda instancia deberán ser abonadas por cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad».

Se presentó escrito de aclaración por la representación de Chelverton Properties S.L., por lo que se aclaró la sentencia mediante auto de fecha 11 de septiembre de 2014 cuya parte dispositiva acuerda:

«Aclarar la sentencia resolutoria del presente recurso de apelación sustituyendo en las tres últimas líneas del párrafo primero de la página 29 la fecha de 2 de abril de 2008 por la de 13 de enero de 2009. Sin que nada más proceda aclarar ni complementar ni corregir».

**TERCERO.- 1.-** Por Ikea Ibérica S.A. y por Chelverton Properties S.L. se interpusieron recursos extraordinarios por infracción procesal y recursos de casación, conforme a los motivos que a continuación se reseñan.

Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal, interpuesto por Ikea Ibérica S.A..

Motivo primero y único.- Al amparo del motivo segundo del art. 469.1 de la LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en particular, del deber de congruencia que resulta del art. 218 de la LEC, la sentencia recurrida, que conforma la sentencia de primera instancia, incurre en incongruencia *extra petita* al confirmar la estimación de un pronunciamiento declarativo no pedido por Chelverton, e incurre en incongruencia interna al confirmar la sentencia de primera instancia y con ello las contradicciones de su fallo.

Motivos del recurso de casación interpuesto por Ikea Ibérica S.A..

Motivo primero.- Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de los arts. 1203 y 1256 del Código Civil al entender que el otorgamiento de la adenda de 13 de enero de 2009 supuso la derogación del plazo establecido contractualmente para la inscripción de la parcela en el registro de la propiedad, 1 de diciembre de 2008, y su sustitución por un plazo tácito, prudencial, según la naturaleza y circunstancias del contrato de compraventa.

Motivo segundo.- Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la infracción que se produce del art. 1124 del Código Civil cuando la sentencia recurrida niega que tenga eficacia resolutoria el retraso en la consecución de las actuaciones urbanísticas y registrales en el que incurrió Chelverton.

Motivo tercero.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC, por la infracción que se produce del art. 1101 del Código Civil al desestimar la pretensión de daños y perjuicios planteada por Ikea en su demanda.

Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Chelverton Properties S.L..

Motivo primero.- Al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC, en relación con el art. 24.1 de la Constitución y los arts. 326 y 376 de la LEC y jurisprudencia que los desarrolla, y que se cita en el presente motivo, respecto a la práctica de la prueba y la consiguiente valoración de la misma, al llevarse a cabo por la sentencia recurrida una valoración manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible.

Motivo segundo.- Al amparo del art. 469.1.2.º de la LEC, en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 218.1 de la LEC y la jurisprudencia que lo desarrolla, y que se cita en el presente motivo, respecto a la incongruencia interna de la sentencia.

Motivo tercero.- Al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC, en relación con el art. 24.1 de la Constitución y los arts. 219 y 220 de la LEC y jurisprudencia que los desarrolla y que se cita en el presente motivo.

Motivos del recurso de casación interpuesto por Chelverton Properties S.L..

Motivo primero.- Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida vulnera el art. 1107.2 en relación con el 1108 del Código Civil , y doctrina jurisprudencial que lo interpreta aplicable para resolver el objeto del procedimiento.

Motivo segundo.- Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 1107.1 del Código Civil así como la jurisprudencia que lo desarrolla, y aplica, en el supuesto de autos, de manera indebida el art. 1108 del Código Civil .

Motivo tercero.- Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 1107.1.º del Código Civil en relación a daños y perjuicios que, como costes financieros derivados de la indebida y contraria a derecho, ejecución de los avales por parte de Ikea Ibérica S.A., le han sido causados a Chelverton Properties S.L. y aplica, en el supuesto de autos, de manera indebida el art. 1108 del Código Civil .

Motivo cuarto.- Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 1450 del Código Civil y la jurisprudencia que lo interpreta.

Motivo quinto.- Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe los arts. 1124.2 .º, 1101 , 1107.2.º del Código Civil , y la doctrina jurisprudencial correspondiente, en lo concerniente a la indemnización de daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 5 de octubre de 2016 , se acordó admitir todos los recursos interpuestos por ambas partes y dar término a los contrarios recurridos para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. María Isabel Campillo García, en nombre y representación de la mercantil Chelverton Properties S.L. y la procuradora Dña. Francisca Amores Zambrano, en nombre y representación de Ikea Ibérica S.A., presentaron respectivamente su oposición a los recursos interpuestos de contrario.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 25 de enero de 2017, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO - Antecedentes .

#### 1. Acciones ejercitadas y sentencia de primera instancia.

Los presentes recursos traen causa de la demanda ejercitada por la mercantil Ikea Ibérica S.A. contra la también mercantil Chelverton Properties S.L. en la que se solicitaba que se declarara que la demandada incumplió el contrato de compraventa de cosa futura consistente en parcela resultante del proceso de urbanización, con todos los permisos y autorizaciones de apertura, suscrito con fecha de 19 de diciembre de 2006 para la construcción de establecimiento comercial de venta de muebles y equipamiento del hogar en el municipio de San Fernando de Henares (Madrid), por un precio, fijado inicialmente, de **00036.000.000** euros, más IVA, y a abonar según un calendario de pagos. En el contrato suscrito entre las partes se establecía un calendario de actuaciones tendente a la finalidad expresada por la compradora de disponer de la parcela antes del día 1 de diciembre de 2008, para comenzar a construir la tienda y abrirla al público antes del 1 de febrero de 2010. El contrato inicialmente firmado por las partes, fue novado en dos ocasiones mediante adendas de 2 de abril de 2008 y de 13 de enero de 2009.

Con fecha de 22 de mayo de 2009 Ikea dio extrajudicialmente por resuelto el contrato en base al incumplimiento contractual de los plazos estipulados por la vendedora, y a lo que se opuso ésta.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y estimó parcialmente la reconvenición de la demandada, declarando la validez y eficacia del contrato y condenando a la actora al pago del precio pactado, que se correspondía con la conclusión del 20% de las obras (de 17.956.827, 59 euros) y a la devolución del importe de los avales bancarios en garantía indebidamente ejecutados (por importe de **11.577.000** euros). Sustancialmente entiende el juzgador de primera instancia que aunque el demandado hubiera incurrido en retraso en la consecución de actuaciones urbanísticas y registrales en orden a la existencia de la parcela, éste no tendría la suficiente entidad como para legitimar la resolución contractual, con la consecuencia del reconocimiento indemnizatorio a favor de la parte reconviniendo, pero con los efectos determinados en el art. 1108 CC al apreciarse culpa, y no dolo, en la conducta de Ikea al no actuar de mala fe.

#### 2. Sentencia de segunda instancia.



Por ambas partes, se interpusieron sendos recursos de apelación que fueron desestimados, con confirmación de la sentencia dictada en primera instancia. La Audiencia Provincial de Madrid (Secc. 21.ª), consideró, sustancialmente, que el plazo previsto de fecha de 1 de diciembre de 2008 no se trataría de un término esencial, porque tras la firma de la adenda de 13 de enero de 2009 habría sido sustituido por un plazo tácito y prudencial, a determinar en función de la naturaleza y circunstancias de la obligación. Plazo que no habría transcurrido cuando la demandada recibió la comunicación de resolución de la actora (26 de mayo de 2009), por lo que el retraso no puede calificarse como incumplimiento resolutorio.

Asimismo, considera la Sala de apelación respecto del recurso formulado por la demandada reconviniendo, confirmando la valoración del juzgador de primera instancia, que la entidad actora reconvenida, pese a las dificultades de deslinde de las correspondientes figuras jurídicas, habría incurrido en culpa y no en dolo en la indebida resolución del contrato.

### 3. Recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por Ikea.

Contra la citada resolución se formula por la actora Ikea recurso extraordinario por infracción procesal y de casación:

A) El recurso extraordinario por infracción procesal se compone de un único motivo, al amparo del ordinal 2.º del art. 469.1 LEC, por infracción del art. 218 LEC, por considerar que la sentencia impugnada habría incurrido en incongruencia *extra petita* al confirmar la estimación de un pronunciamiento declarativo no pedido por la demandada reconviniendo y relativo al pronunciamiento declarativo de que el contrato de compraventa debería ser elevado a público y sin que, en ningún caso, el pronunciamiento pueda considerarse implícito al resto de las pretensiones ejercitadas por la parte.

B) Por su parte, el recurso de casación se articula en tres motivos: el primero, por infracción de los arts. 1203 y 1256 CC, por considerar que la segunda adenda, firmada por las partes del contrato inicial, no supuso una derogación del plazo previsto por otro tácito o prudencial sino un acto de mera tolerancia frente al retraso en un momento en el que la actora todavía creía posible el cumplimiento del contrato de compraventa y el cumplimiento de la finalidad perseguida, pues de otra manera se dejaría al arbitrio del demandado la ejecución del contrato; el segundo, por infracción del art. 1124 CC, al negar la resolución impugnada que el retraso padecido en la consecución de las actuaciones urbanísticas y registrales no conlleva eficacia resolutoria, pues las partes establecieron un detallado calendario de actuaciones urbanísticas y registrales para posibilitar la apertura de la tienda antes de la fecha prevista de 1 de febrero de 2010, como fin esencial de la compraventa, de forma que por la demandada no se presentó el proyecto de reparcelación en la fecha prevista, no se escrituró, ni se iniciaron las obras en la fecha estipulada, ni se completó el 20% de la obra en plazo, por lo que habría existido un incumplimiento sistemático de los términos contractuales con entidad suficiente para justificar la resolución contractual; y el tercero, consecuencia de los anteriores, por infracción del art. 1101 CC, por considerar que se habría desestimado indebidamente la pretensión de indemnización de daños y perjuicios planteada por Ikea en su demanda para ser repuesta a la situación anterior a la celebración del contrato de compraventa (1.258.728, 25 euros, por intereses de demora, y otros 621.452, 81 euros, en concepto de gastos).

### 4. Recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por Chelverton Properties, S.L.

Asimismo, contra la citada resolución se interpone por la demandada reconviniendo recurso extraordinario por infracción procesal y de casación:

A) El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en tres motivos: el primero, al amparo del ordinal 2.º del art. 469.1 LEC, por infracción de los arts. 326 y 376 LEC y jurisprudencia que los desarrolla, respecto de la valoración de la prueba por la sentencia impugnada que se considera arbitraria o ilógica que no superaría el test de razonabilidad constitucionalmente exigible, por considerar que resultaría acreditado que la actora solicitó la novación del contrato cuando los plazos originales estaban vencidos y que resolvió el contrato cuando era consciente de que el inicio de las obras de urbanización era inminente, coincidiendo con un cambio de política empresarial y abandono de varios proyectos similares en las mismas fechas, por lo que la actora incurrió en distintos incumplimientos; el segundo, al amparo del ordinal 2.º del art. 469.1 LEC, por infracción del art. 218.1 LEC por considerar la existencia de incongruencia interna en la resolución impugnada, pues la sentencia no podría declarar el incumplimiento de la actora reconvenida y luego declarar que dicho incumplimiento no se habría producido de mala fe, esto es, sin consciencia y voluntad de resolver sus obligaciones; y el tercero, al amparo del ordinal 4.º del art. 469.1 LEC, por infracción de los arts. 219 y 220 LEC, en relación a la pretensión indemnizatoria de la parte de los daños que se produjeron durante la pendencia del procedimiento como consecuencia del incumplimiento de Ikea.

B) Por su parte, el recurso de casación se compone de cinco motivos: el primero por infracción del art. 1107.2 LEC, en relación con el art. 1108 CC, al hacer la resolución impugnada una interpretación errónea del concepto





jurídico de la buena fe que haría imprescindible valorar la relación entre el daño causado y los incumplimientos por parte de la actora reconvenida; el segundo, por infracción del art. 1107.1 CC y 1108 CC , al considerar la existencia de una relación de causalidad entre el incumplimiento y los daños producidos a la parte, al ser su consecuencia directa y necesaria de su falta de cumplimiento; el tercero, por infracción del art. 1107.1 CC , en relación a los daños y perjuicios que, como costes financieros, derivados de la indebida ejecución de los avales por parte de Ikea y que se habrían causado a la demandada reconviniente, con aplicación indebida del art. 1108 CC ; el cuarto, por infracción del art. 1450 CC , en relación con la obligación de Ikea de colaborar con la parte para la ejecución en paralelo de las obras de urbanización y las de construcción de la tienda, con la consecuencia indemnizatoria; el quinto, por infracción de los arts. 1124.2 , 1101 , y 1107.2 CC y de la doctrina jurisprudencial, por considerar la procedencia del reconocimiento del daño emergente soportado como el lucro cesante como consecuencia de los diversos incumplimientos contractuales imputables a Ikea y que importan un total de 17.873.848,15 euros.

**SEGUNDO** .- En la sentencia de la Audiencia Provincial, se declaran probados los siguientes aspectos, oportunamente cuestionados por las partes:

« I. En el año 2006 la persona jurídica denominada "Chelverton Properties S.L." era titular de distintos derechos sobre varias fincas situadas en el Sector SUT-TO.I del municipio del Real Sitio de San Fernando de Henares.

»La persona jurídica denominada "Ikea Ibérica S.A." estaba interesada en construir, en esa zona, un establecimiento comercial de venta de muebles y equipamiento de hogar.

»II. El día 19 de diciembre de 2006 se celebra un contrato de compraventa, entre Chelverton Properties SL, como vendedora, e Ikea Ibérica S.A., como compradora, de cosa futura (una parcela resultante del proceso de urbanización en el que se pudiera comenzar de inmediato a construir una tienda Ikea con todos los permisos y autorizaciones administrativas y libre de cualesquiera cargas y gravámenes).

»En este contrato se define la parcela Ikea en el número romano IV del exponen.

»Tanto en el número romano VI del exponen como en el pacto primero del título I número 3, se hace constar que la finalidad perseguida por Ikea era la de disponer de la parcela antes del día 1 de diciembre de 2008, para comenzar a construir la tienda, y, abrirla al público, antes del día 1 de febrero de 2010, estando ya acabado el resto de la urbanización.

»En el pacto cuarto del título II se establece un calendario de actuaciones del que conviene destacar que:

»- El proyecto de reparcelación tenía que presentarse antes del 1 de agosto de 2007, aprobarse antes del 31 de diciembre de 2007 e inscribirse, en el Registro de la Propiedad, antes del 1 de diciembre de 2008.

»- El proyecto de urbanización tenía que presentarse antes del 15 de enero de 2007 y aprobarse definitivamente antes del 31 de diciembre de 2007.

»- La escritura configuradora del Conjunto Inmobiliario Privado tenía que estar otorgada e inscrita en el Registro de la Propiedad antes del 1 de diciembre de 2008.

»- Las obras de urbanización tenían que haberse:

»- Iniciado su ejecución antes del 1 de julio de 2008.

»- Ejecutado el 33% antes del 1 de diciembre de 2008.

»- Finalizado las acometidas definitivas para la tienda Ikea antes del 1 de septiembre de 2009.

»- Finalizado las obras de urbanización mínimas para la tienda Ikea antes del 31 de diciembre de 2009.

»A continuación, en este mismo pacto cuarto, se establece una cláusula penal para caso de retraso en el cumplimiento de cualquiera de los plazos, devengándose a favor del comprador una penalidad de 10.000 euros o 15.000 euros (según el hito al que se refiera el retraso) por día de retraso.

»En el pacto sexto del título III se establece el precio de la compraventa (00036.000.000 de euros más el IVA) y la forma de pago:

»1. En el acto, el 10% (3.600.000.-€ más el IVA lo que hace un total de 4.176.000.-€).

»2. A la obtención de la licencia de comercio para la tienda Ikea, el 15% (5.400.000 más el IVA).

»3. Al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el 50% (18.000.000 de euros más el IVA restante del precio).

»Y el resto del precio:



- »a) A la ejecución del 52% de las obras de urbanización, un 5% (1.800.000.-€)
- »b) A la ejecución del 71% de las obras de urbanización, un 5% (1.800.000.-€).
- »c) A la ejecución del 90% de las obras de urbanización, un 5% (1.800.000.-€).
- »d) A la finalización de las obras de urbanización, el restante 10% (3.600.000.-€).

»Igualmente, en este pacto sexto, se establece una garantía, a favor de Ikea, para la restitución de los dos primeros pagos del precio (los 4.176.000.-€ en el acto y los 5.400.000.-€ más IVA a la obtención de la licencia de comercio) consistente en un aval a primer requerimiento que debería ser restituido al otorgarse la escritura pública de compraventa.

»Asimismo, en este pacto sexto, se establece otra garantía, a favor de Ikea, respecto de los pagos del precio reseñados con los números 3 y 4, consistente en un derecho de retención del importe de cualquier afección, carga, gravamen o responsabilidad que pudieran afectar a la parcela Ikea.

»El pacto séptimo del título IV se refiere al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que se supedita a que Chelverton obtenga la titularidad registral como finca resultante de la parcela Ikea y que se haya ejecutado un 33% de las obras de urbanización (lo que tenía que hacerse antes del día 1 de diciembre de 2008), tras lo cual, y transcurrido el plazo de un mes, a requerimiento de cualquiera de las partes deberá otorgarse la escritura pública de compraventa.

»En el pacto decimotercero del título VIII número 2 supuesto (i) se establece un interés de demora para el caso de que Ikea incumpla su obligación de pagar el precio en los plazos convenidos: "El retraso en los pagos devengará automáticamente y sin necesidad de previo requerimiento un interés moratorio calculado conforme al euribor a un año más tres puntos".

»III. La relación jurídica nacida del contrato de compraventa fue objeto de una primera novación modificativa el día 2 de abril de 2008, fecha en la que, ambas partes contratantes, suscribieron un documento al que denominaron "primer addendum al contrato de compraventa de parcela futura firmado el 19 de diciembre de 2006."

»En este primer addendum se modifica la definición de la parcela Ikea que pasa de tener una edificabilidad computable sobre rasante de 31.305 m<sup>2</sup> a 34.705 m<sup>2</sup>.

»Se modifica el calendario de actuaciones en el siguiente sentido:

»- El proyecto de reparcelación tenía que presentarse antes del día 15 de junio de 2008, aprobarse antes del día 15 de septiembre de 2008 y se mantiene la inscripción, en el Registro, antes del día 31 de diciembre de 2008.

»- En cuanto al proyecto de urbanización, el Texto Refundido para la aprobación del proyecto de urbanización tenía que estar presentado antes del día 1 de mayo de 2008 y aprobado antes del día 1 de junio de 2008.

»- Respecto de las obras de urbanización lo que tenía que estar ejecutado a 1 de diciembre de 2008 era el 20% (se rebaja el 33% inicial).

»Se eleva el precio de 00036.000.000.-€ a 39.910.000.-€, y, en cuanto a la forma de pago, se hace la siguiente reestructuración:

»1) Se reconoce ya entregado un primer pago de 3.600.000.-€ más el IVA lo que hace un total de 4.176.000.-€.

»2) Se reconoce ya entregado un segundo pago de 5.400.000.-€ más 864.000.-€ de IVA.

»3) En este acto se hace entrega de un tercer pago de 980.172,41.-€ más 156.827,59.-€ de IVA lo que hace un total de 1.137.000.-€.

»4) Al otorgamiento de la escritura pública de compraventa (al ejecutarse el 20% de las obras de urbanización) se hará un cuarto pago de 17.956.827,59.-€ junto con el IVA restante de la compraventa.

»5) Y el 30% restante del precio (11.973.000.-€) en la forma siguiente:

»a) A la ejecución del 33% de las obras de urbanización, un 5% del precio (1.995.500.-€).

»b) A la ejecución del 52% de las obras de urbanización, otro 5% del precio (1.995.500.-€).

»c) A la ejecución del 71% de las obras de urbanización, otro 5% del precio (1.995.500.-€).

»d) A la ejecución del 90% de las obras de urbanización, otro 5% del precio (1.995.500.-€).

»e) A la finalización de las obras de urbanización, el 10% restante del precio (3.991.000.-€).

»La garantía del aval a primer requerimiento cubriría los tres primeros pagos, devolviéndose con el otorgamiento de la escritura pública (al ejecutarse el 20% de las obras de urbanización y hacerse el cuarto pago).

»La escritura pública de compraventa queda supeditada a la ejecución de un 20% (se rebaja el 33% inicial) de las obras de urbanización (lo que debería hacerse antes del día 1 de diciembre de 2008).

»IV. La relación jurídica nacida del contrato de compraventa fue objeto de una segunda novación modificativa el día 13 de enero de 2009, fecha en la que, ambas partes contratantes, suscribieron un documento al que denominaron «segundo *addendum* al contrato de compraventa de parcela futura firmado el 19 de diciembre de 2006».

»En este segundo *addendum*, la modificación más importante radica en que, la parte central de la fachada sur de la parcela Ikea, se verá ampliada en una superficie de 127,5 m<sup>2</sup> mientras que, la esquina sur-este de la misma, se verá reducida en la misma superficie, lo que conllevaría un cambio de linderos que tendrían que hacerse constar en el proyecto de reparcelación (la razón de este cambio es para la incorporación de unas puertas giratorias en la tienda Ikea).

»Otras modificaciones que se introducen:

»- Las plazas de aparcamiento privativo en superficie en la planta baja de la tienda Ikea se reduce de 758 a 733.

»- En el aparcamiento común sito en la parcela P8 se cambia el número de carteles publicitarios cuya instalación se autoriza a Ikea y las características de las mismas.

»- En la parcela P-8 se cambia el número de espacios destinados al aparcamiento de los carros de compra de la tienda Ikea.

»En este segundo *addendum* de 13 de enero de 2009 no se establece plazo para la ejecución del 20% de las obras de urbanización (el pactado 1 de diciembre de 2008 ya había transcurrido) ni tampoco se establece plazo para la presentación del Texto Refundido del proyecto de urbanización ni para su aprobación definitiva, ni tampoco para la presentación del proyecto de reparcelación, su aprobación e inscripción en el Registro.

»En el pacto tercero y último de este *addendum* se lee: "Para todo lo no modificado o pactado en el presente documento ambas partes reconocen que el contrato firmado con fecha 19 de diciembre de 2006 entre Chelverton e Ikea, así como su primer *addendum* de fecha 2 de abril de 2008 continúan estando en vigor y resultan de plena aplicación."

»V. El Plan Parcial del Sector SUP-T0-1 se presentó para su tramitación el día 12 de mayo de 2005 y se aprobó definitivamente el 14 de mayo de 2006 (publicado en el BOCM del 26 de junio de 2006), requiriéndose, por el Ayuntamiento, un Texto Refundido que fue presentado el 4 de agosto de 2006 y publicado en el BOCM de 1 de diciembre de 2006.

»El Proyecto de Urbanización se presentó el día 1 de diciembre de 2006, se aprobó inicialmente el 23 de marzo de 2007 (publicándose en el BOCM de 10 de mayo de 2007) y se aprobó definitivamente el 3 de diciembre de 2008 (ratificado el 4 de diciembre de 2008), pero, condicionado y supeditado a la presentación de un Texto Refundido, que fue presentado el día 2 de marzo de 2009, tras lo cual se aprobó, mediante acuerdo de 26 de junio de 2009, que fue publicado en el BOCM de 14 de julio de 2009.

»El Proyecto de Reparcelación fue presentado el día 27 de julio de 2009, aprobado el 28 de octubre de 2009, publicado en el BOCM el 5 de noviembre de 2009 e inscrito, en el Registro de la Propiedad, el día 5 de enero de 2010.

»Las obras de urbanización se adjudicaron a Dragados y Construcciones S.A. en la reunión de la Junta de Compensación del día 23 de abril de 2009 y, al parecer, se iniciaron en julio de 2009.

»La Junta de Compensación se inscribió, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, el 23 de septiembre de 2008.

»El Conjunto Inmobiliario Privado se inscribió en el Registro de la Propiedad el día 15 de enero de 2010.

»VI. El día 14 de marzo de 2008, presenta, Ikea Ibérica S.A., un escrito, dirigido a la Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, en el que expone que se estima necesario ampliar el actual plazo, tanto para el inicio de obras como para la apertura en el máximo de dos años autorizado, de forma que se establece, como plazo máximo para el inicio de las obras, el día 24 de mayo de 2009, y, para la apertura de la tienda Ikea, el 24 de mayo de 2011, por lo que solicita que se conceda la prórroga, para el inicio de las obras y para la apertura de la tienda Ikea, por un periodo de dos años para la licencia comercial de gran establecimiento.



»En la agenda del XI Encuentro de Centros Comerciales a celebrar en Madrid a 29 de enero de 2009 figura el director inmobiliario de Ikea Ibérica don Sylvain Laval para explicar que "Ikea ha pasado de ser un mero usuario de centros, dinamizador de cualquier enclave comercial, a aprovechar su tirón comercial, promoviendo y gestionando directamente centros comerciales y parques de medianas".

»Ikea Ibérica presenta, en el Ayuntamiento de San Fernando de Henares, un escrito, de fecha 17 de febrero de 2009, en el que indica que, para que pueda procederse a la apertura y puesta en funcionamiento de la tienda Ikea no más tarde del 31 de julio de 2010, solicita información del Ayuntamiento sobre si se autorizará, por el Ayuntamiento, la ejecución de las obras de urbanización en fases y su recepción parcial.

»Ikea Ibérica S.L. remite, a Chelverton Properties S.L., un escrito, de fecha 13 de marzo de 2009, en el que tras exponerle que "puesto que no se tiene previsto a la fecha de vencimiento de los avales que se hayan cumplido los requisitos exigidos en el pacto 7.1 del contrato de compraventa para la formalización de esta en escritura pública y por tanto, para llevar a cabo su devolución; y dada la obligatoriedad de mantener estas garantías vigentes hasta el momento de dicha formalización", le requiere "para que antes del día 1 de mayo de 2009, los sustituyan por tres nuevos avales a primer requerimiento por las mismas cantidades, con las mismas condiciones de ejecución y una vigencia de un año a contar desde el 1 de junio de 2009".

»VII. En pago del precio convenido en la compraventa, Ikea Ibérica S.A. hizo entrega a Chelverton Properties S.L. de las siguientes sumas de dinero:

»- 4.176.000 euros (resultado de sumar, a 3.600.000 euros, los 576.000 euros de i.v.a.), el 19 de diciembre de 2006.

»- 6.264.000 euros (resultado de sumar, a 5.400.000 euros, los 864.000 euros de i.v.a.), el 25 de junio de 2007.

»- 1.137.000 euros (resultado de sumar, a 980.172,41 euros, los 156.827,59 euros de i.v.a.) el 2 de abril de 2008.

»Ikea Ibérica S.A. remite una carta, con fecha 3 de noviembre de 2008, a Chelverton Properties S.L., en la que le comunica que "así las cosas la situación actual del proyecto hace imposible cumplir la fecha de entrega de la Parcela objeto del contrato, que debería estar en condiciones de poder ser entregada el 1 de diciembre de 2.008. Con ello, se hace más que probable la posibilidad de que se frustre la finalidad esencial del Contrato para Ikea, a saber el poder construir y abrir al público la tienda Ikea antes del 1 de febrero de 2.010, y, con ello, el que el presente Proyecto deje de ser considerado viable por nuestra Dirección obligándonos a tener que proceder a la resolución del Contrato".

»Ikea Ibérica S.A. remite otra carta, con fecha 4 de mayo de 2009, a Chelverton Properties S.L., en la que le pone de manifiesto que: "Como sabes constituye fin esencial de la compraventa para Ikea el poder abrir y explotar la tienda Ikea proyectada antes del 1 de febrero de 2010, previa construcción de la misma una vez configurada y obtenida la Parcela Ikea y formalizada escritura pública de compraventa. En el Contrato se establecieron con el carácter de esenciales y máximos en garantía de Ikea los plazos en los que se debían cumplir y obtener las distintas actuaciones y condiciones urbanísticas, registrales y técnicas para la configuración de la Parcela Ikea y obtención del objeto de Contrato. Sin embargo, a fecha de hoy, con un retraso de casi un año, ni siquiera se ha presentado ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación, lo que, evidentemente impide la configuración jurídica de la Parcela Ikea. Tal situación viene precedida y/o acompañada por la falta de cumplimiento y obtención de otras obligaciones y actuaciones esenciales como son las condiciones materiales, instalaciones y acometidas provisionales de entrega de la Parcela Ikea, otorgamiento e inscripción del Título Constitutivo del Complejo Inmobiliario en el que se ha de integrar esta última y ejecución de un mínimo de un 20% de obras de urbanización, habiendo transcurrido con mucho los plazos previstos a tal efecto en el Contrato".

»A esta última carta le contesta Chelverton Properties S.L., remitiéndole, a Ikea Ibérica S.A., una carta, con fecha 13 de mayo de 2009, en la que le recuerda que "ambas partes hemos acordado en el segundo addendum unos plazos y actuaciones que modifican tanto los compromisos iniciales de nuestro contrato como unas previsiones del primer addendum, todo ello a consecuencia de la mayor duración del trámite de aprobación del Proyecto de Urbanización que decidió el Ayuntamiento; por ello no es en ningún caso posible invocar ahora, salvo error, las fechas iniciales acordadas en el contrato".

»Mediante burofax, remitido el día 22 de mayo de 2009 y recibido el día 26 de mayo de 2009, Ikea Ibérica S.A. dio extrajudicialmente por resuelta la relación jurídica contractual en base a un incumplimiento obligacional de Chelverton Properties.

»Se dice, en este burofax, que: "La adenda 1 establecía como fecha máxima de presentación del proyecto de reparcelación el 15 de junio de 2008 y, como plazo de ejecución del 20% de las obras de urbanización, el 1 de diciembre de 2008; Habiendo transcurrido casi un año desde dicha fecha el proyecto de reparcelación sigue sin presentarse lo que, evidentemente, hace imposible el cumplimiento del plazo previsto de aprobación del



mismo, configuración y transmisión a Ikea de la parcela Ikea y, en definitiva, la apertura de la tienda Ikea antes del 1 de febrero de 2010 el fin esencial del contrato; Dicho contrato, ya difícil a la fecha de firma de la adenda 2, aunque todavía posible, motivo por el cual fue suscrito, es absolutamente inalcanzable a fecha de hoy".

»En cumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa, Chelverton Properties S.L. había obtenido, del Banco Popular Español S.A., tres avales a primer requerimiento por importe respectivo de 4.176.000 euros, 6.264.000 euros y 1.137.000 euros, los cuales entregó, como garantía, a Ikea Ibérica S.A., quien, el día 29 de mayo de 2009, requirió, al Banco Popular Español S.A., la ejecución de los avales y del que logró cobrar la suma de 11.577.000 euros en el mes de junio de 2009, cantidad de dinero que se le cargó, por la entidad bancaria, en la cuenta que Chelverton Properties S.L. tenía abierta en la misma, el día 24 de junio de 2009.

»Chelverton Properties S.L. se opone radicalmente, mediante burofax de 2 de junio de 2009, a la resolución de la relación jurídica contractual por parte de Ikea Ibérica S.A..

»El día 1 de diciembre de 2009 Ikea Ibérica S.A. presenta demanda con la que promueve un juicio ordinario contra Chelverton Properties, y en la que suplica:

»1) Que se declare que Chelverton Properties S.L. incumplió el contrato de compraventa de parcela futura suscrito el 16 de diciembre de 2006.

»2) Que se confirme y declare que la resolución del contrato de compraventa de parcela futura de 16 de diciembre de 2006 comunicada por Ikea fue ajustada a derecho.

»3) Que se condene a Chelverton Properties S.L. al pago, a Ikea Ibérica S.A., en concepto de restitución de prestaciones y abono de daños y perjuicios, de 1.880.181,06 €.

»VIII. Chelverton Properties S.L. continua desarrollando los hitos pactados para lograr la parcela denominada Ikea (la P-5 resultante del proceso de urbanizados) y, a fecha 31 de diciembre de 2009, ya se había ejecutado el 20% de las obras de urbanización, en concreto el 20,14%.

»El día 5 de enero de 2010 se inscribe, en el Registro de la Propiedad, la finca resultante de la reparcelación parcela Ikea a nombre de Chelverton Properties.

»Chelverton Properties S.L. requiere (el día 10 de diciembre de 2009), a Ikea Ibérica S.A. (que lo recibe el día 11 de diciembre de 2009), para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en una Notaría que se le indica, el día 14 de enero de 2010, fecha en la que solo acude, a la Notaría indicada, Chelverton Properties S.L., no haciéndolo Ikea Ibérica S.A.. Reiterándose de nuevo el requerimiento, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa para que tuviera lugar en la Notaría indicada el día 5 de febrero de 2010, fecha en la que igualmente solo acudió, a la Notaría indicada, Chelverton Properties S.A., no haciéndolo Ikea Ibérica S.A.».

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Ikea Ibérica S.A..**

**TERCERO** .- Motivo único. Al amparo del motivo segundo del art. 469.1 de la LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en particular, del deber de congruencia que resulta del art. 218 de la LEC, la sentencia recurrida, que conforma la sentencia de primera instancia, incurre en incongruencia *extra petita* al confirmar la estimación de un pronunciamiento declarativo no pedido por Chelverton, e incurre en incongruencia interna al confirmar la sentencia de primera instancia y con ello las contradicciones de su fallo..

Se alega la incongruencia al confirmar la sentencia la estimación de un pronunciamiento declarativo no pedido por la demandada-reconviniente y relativo a que el contrato de compraventa debería ser elevado a público y sin que, en ningún caso, el pronunciamiento pueda considerarse implícito al resto de las pretensiones ejercitadas por la parte.

También se opone incongruencia interna de la sentencia.

#### **CUARTO** .- *Causas de inadmisibilidad planteada por Chelverton* .

Se alega que el recurrente Ikea incurre en indebido planteamiento de incongruencia, cuando debió oponer en su día una excepción de defecto en el modo de proponer la reconvención de Chelverton. Esta sala debe rechazar tal cuestión dado que la incongruencia se plantea en forma adecuada, sin perjuicio de su destino final, al basarse en la discordancia entre lo pedido y lo acordado.

Igualmente se opone que no se agotaron todos los medios procesales. También debe rechazarse pues la incongruencia se planteó y se desestimó en la sentencia de apelación.

También se arguye que el motivo de recurso supone una nueva valoración de la prueba, lo cual ni se explica por el oponente de la causa de inadmisión ni se corresponde con la realidad por lo que debe rechazarse.

#### **QUINTO** .- *Decisión de la sala, sobre el motivo único* .



Se desestima el motivo.

1. El recurrente Ikea entiende que al declararse la obligación de otorgamiento de escritura pública sin que se hubiese pedido expresamente se incurre en incongruencia, pues para que ese pronunciamiento fuese posible habría sido necesario que Chelverton hubiese ejercido la acción de cumplimiento contractual y, sin embargo, se limitó a ejercitar una acción de condena, al pago de una cantidad.

2. Este planteamiento del motivo ha de ser rechazado de plano, dado que el ahora recurrente al contestar a la reconvencción reconoció y se dio por enterado de que el reconviniendo Chelverton ejercía una acción de cumplimiento contractual.

De tal manera razonó al folio 79:

«Se ejercita en la demanda reconvenicional por parte de Chelverton la acción de cumplimiento de contrato de compraventa al amparo del art. 1124 del Código Civil, alegando el incumplimiento contractual por parte de Ikea al no haber satisfecho el precio y al no otorgar escritura pública de compraventa».

Igualmente al folio 84:

«Dicho incumplimiento invalida por completo las alegaciones vertidas de contrario respecto a los pretendidos incumplimientos contractuales de mi mandante, todos posteriores al de Chelverton, y en consecuencia resulta inadmisibles la exigencia del cumplimiento del contrato al amparo del art. 1124 del Código Civil».

3. No puede apreciarse incongruencia interna de la sentencia, dado que como reconoce la propia Chelverton, no concurre ningún óbice para que se pueda ejecutar la sentencia en orden al otorgamiento de escritura pública.

En este orden Chelverton razona en su escrito de oposición al recurso, en el folio 33 que:

«Esta parte entiende que no puede basarse el recurso en un futuro cambio de actitud por parte de Chelverton. Sin perjuicio de que además entendemos que dado que el apartado primero de la sentencia determina la obligatoriedad de cumplimiento del contrato para las partes y el apartado quinto la elevación a público, parece discutible que Ikea no pudiera en ese hipotético caso plantear la ejecución de la sentencia en ese punto pese a ser la parte condenada. Ya que la jurisprudencia menor determina que la parte condenada puede solicitar la ejecución a su favor de una sentencia dictada en su contra cuando acredite haber cumplido la totalidad de las obligaciones a su cargo».

Igualmente al folio 35:

«En este sentido, nos remitimos a lo ya manifestado para la incongruencia *extra petita*, recordando que fue y es mi mandante la que en todo momento se ha mostrado dispuesto a elevar a público el contrato, negándose la recurrente a comparecer. Y que en cualquier caso la parte recurrente podría ejecutar si lo deseara la sentencia en lo relativo a dicho otorgamiento».

Por tanto no concurre incongruencia interna dado que la condena al otorgamiento de escritura es una consecuencia lógica e implícita de la acción de condena al pago.

Al principio de congruencia se refiere, entre otras, la sentencia de esta Sala núm. 834/2009 de 22 diciembre, según la cual:

«...como declaran las de 21 de julio de 2000, 17 de diciembre de 2003, 6 de mayo de 2004, 31 de marzo de 2005, 17 de enero de 2006, 5 de abril de 2006, 23 de mayo de 2006 y 18 de junio de 2006, entre otras muchas, la incongruencia, como vicio interno de la sentencia, existe cuando se concede más de lo pedido por el actor o menos de lo aceptado por el demandado; cuando no se resuelve sobre alguna de las pretensiones oportunamente deducidas en el proceso; cuando se aprecian excepciones no opuestas por la parte demandada, salvo cuando puedan estimarse de oficio; o, finalmente, cuando se altera por el Tribunal la causa petendi [causa de pedir] como fundamento jurídico-fáctico de las peticiones deducidas en el proceso, generando la consiguiente indefensión para la otra parte. Sin embargo, como declara la sentencia de 8 de marzo de 2006, no es exigible el rigor formal de una correspondencia exacta con las peticiones de las demandas, proyectadas en sus "suplicios", sino que la sentencia, adecuadamente coherente con la exposición fáctica y la fundamentación jurídica, ponga de relieve que se resuelve sobre lo que en definitiva se reclama, al margen de consideraciones abstractas sobre la naturaleza o la estructura de la pretensión deducida».

En igual sentido la sentencia núm. 533/2011 de 8 de julio.

**Recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Chelverton Properties S.L..**



**SEXTO** .- Motivo primero. Al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC, en relación con el art. 24.1 de la Constitución y los arts. 326 y 376 de la LEC y jurisprudencia que los desarrolla, y que se cita en el presente motivo, respecto a la práctica de la prueba y la consiguiente valoración de la misma, al llevarse a cabo por la sentencia recurrida una valoración manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible.

Se considera por el recurrente que resulta acreditado que la actora Ikea solicitó la novación del contrato cuando los plazos originales estaban vencidos y que resolvió el contrato cuando era consciente de que el inicio de las obras de urbanización era inminente, coincidiendo con un cambio de política empresarial y abandono de varios proyectos similares en las mismas fechas, por lo que la actora incurrió en distintos incumplimientos.

**SÉPTIMO** .- *Decisión de la sala.*

Se desestima el motivo.

No concurre causa de inadmisibilidad, dado que lo planteado es un error manifiesto en la valoración de la prueba.

Sin embargo, sí debe desestimarse el motivo dado que en la sentencia recurrida se valoran las pruebas de forma racional, concluyendo la conducta negligente de Ikea, coadyuvada por Chelverton, al no concretar los plazos de ejecución en el segundo adenda.

Ikea, lejos de resolver el contrato tras el primer incumplimiento de plazos, nova por dos veces los mismos, adaptándose a las circunstancias de progreso y desarrollo urbanístico de la parcela y del polígono, por lo que no puede entenderse que la calificación de culposa en lugar de dolosa, se haga con ausencia total de pruebas, unido ello a que es una cuestión propia de la calificación jurídica y como tal impugnabile en casación, como de hecho se ha efectuado ( art. 24 de la Constitución ).

**OCTAVO** .- Motivo segundo. Al amparo del art. 469.1.2.º de la LEC, en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 218.1 de la LEC y la jurisprudencia que lo desarrolla, y que se cita en el presente motivo, respecto a la incongruencia interna de la sentencia.

Por considerar la existencia de incongruencia interna en la resolución impugnada, pues la sentencia no podría declarar el incumplimiento de la actora reconvenida y luego declarar que dicho incumplimiento no se habría producido de mala fe, esto es, sin consciencia y voluntad de resolver sus obligaciones.

**NOVENO** .- *Decisión de la sala.*

Se desestima el motivo.

Procede rechazar la causa de inadmisión en cuanto lo planteado no es una cuestión de falta de motivación sino de incongruencia.

No concurre incongruencia interna de la sentencia, máxime cuando casi todos los razonamientos del recurrente se dirigen a criticar la sentencia del juzgado y no la de la Audiencia Provincial.

La sentencia recurrida se limita a declarar que la actuación de Ikea fue negligente y que no procede la totalidad de las indemnizaciones al no constar la relación de causalidad con la conducta de Ikea, atribuyendo a ambas partes la pasividad en la concreta determinación de los plazos en el segundo adenda, por lo que no concurre la incongruencia predicada ( art. 218 LEC ) pues concurre una perfecta relación lógica entre fundamentación y fallo.

En este sentido, esta sala ha declarado en sentencia núm. 303/2016, de 9 de mayo :

«En relación con lo expuesto, tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala que la lógica a que se refiere el art. 218.2 LEC es la de la argumentación -entramado argumentativo-, exposición de razones o consideraciones en orden a justificar la decisión, sin que se extienda al acierto o desacierto de las mismas, ni quepa al socaire de dicho precepto traer al campo del recurso extraordinario por infracción procesal el debate sobre las cuestiones de fondo, dentro de las que se comprenden los juicios de valor en relación con la apreciación de los conceptos jurídicos indeterminados, que corresponden al ámbito del recurso de casación ( Sentencias 888/2010; de 30 de diciembre ; 232/2012, de 23 de abril ; 586/2013, de 8 de octubre ; 215/2013 bis, de 8 de abril ; y 634/2015, de 10 de noviembre , entre otras muchas)...

»3.- Desde este punto de vista, no cabe apreciar la incongruencia interna denunciada por la recurrente, pues no es incoherente afirmar que una de las demandantes sí tenía legitimación para formular la demanda, en contra de lo resuelto en primera instancia, o reconocer un cierto grado de incumplimiento contractual por parte de los demandados, y concluir que, pese a ello, no se han justificado los daños y perjuicios reclamados en la demanda».



**DÉCIMO** .- Motivo tercero. Al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC , en relación con el art. 24.1 de la Constitución y los arts. 219 y 220 de la LEC y jurisprudencia que los desarrolla y que se cita en el presente motivo.

Se plantea en relación a la pretensión indemnizatoria de la parte de los daños que se produjeron durante la pendencia del procedimiento como consecuencia del incumplimiento de Ikea.

**UNDÉCIMO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo.

En el apartado octavo del suplico de la reconvencción consta:

«8. Daños que se produjeran durante la pendencia del procedimiento como consecuencia del incumplimiento de Ikea. Se declare que, Chelverton tiene derecho a ser indemnizada por los daños y perjuicios ocasionados por Ikea como consecuencia del incumplimiento de Ikea con relación a las alteraciones que se produzcan en la continuidad de las obras de urbanización. Y en consecuencia condene a Ikea a pagar dichos daños según se acredite a lo largo del procedimiento y de conformidad con los parámetros establecidos en el citado informe de IGB Ingeniería Básica y en el hecho 10.2.5 de esta demanda reconvenccional».

Dichas partidas se resumen en la sentencia de la Audiencia Provincial a los folios 37 y 38:

«V. En la última de las pretensiones indemnizatorias deducidas en la demanda reconvenccional se hace una genérica referencia a "otros gastos y daños que se vayan generando como consecuencia de la negativa de Ikea a cumplir el contrato" cuya cuantificación se haría durante el curso del procedimiento o en ejecución de sentencia. Y ejemplificativamente se reseñarían como tales daños los impuestos, gastos privativos y costes de mantenimiento y consumo de la parcela NUM000 , gastos de complejo inmobiliario y de la entidad urbanística de conservación que correspondan a la parcela NUM000 , sobrecostes en la construcción del lote 2B, mayores incrementos en las obras de urbanización y posibles sanciones y consecuencias derivadas de la inactividad en la parcela NUM000 ».

Las partidas reclamadas no se sabe si llegarán a constituir un perjuicio cierto, ni su cuantificación aproximada, ni las bases para su determinación, de forma que su concreción generaría un nuevo proceso dentro de la ejecución de la sentencia, lo que intenta evitar el art. 219 LEC , exigiendo que baste una mera operación aritmética.

Por tanto no se infringe el art. 219 LEC ni el art. 220 LEC , pues no estamos ante prestaciones periódicas, determinadas ni fácilmente determinables.

Esta Sala declaró en sentencia 712/2014 (sic 2015) de 10 de diciembre de 2015:

« Esta Sala en la STS, del Pleno, de 16 de enero de 2012 , RIC núm. 460/2008 , que reiteran las de 28 de junio , 11 de julio y 24 de octubre de 2012 ; 9 de enero y 28 de noviembre 2013 , ha declarado -en interpretación de los artículos 209. 4.º LEC y 219 LEC -, que el contenido de estos preceptos debe ser matizado en aquellos casos en los que un excesivo rigor en su aplicación puede afectar gravemente al derecho a la tutela judicial efectiva de las partes, provocando indefensión. Esto puede suceder cuando, por causas ajenas a ellas, a las partes no les resultó posible la cuantificación en el curso del proceso. Para evitarlo es preciso buscar fórmulas que, respetando las garantías constitucionales fundamentales -contradicción, defensa de todos los implicados, bilateralidad de la tutela judicial-, permitan dar satisfacción al legítimo interés de las partes. No es aceptable que deba denegarse la indemnización por falta de un instrumento procesal idóneo para su cuantificación.

»Como se examinó en la citada STS del Pleno, cuando se produce esta situación cabe acudir a dos criterios que impidan la indefensión de las partes. Es posible remitir la cuestión a otro proceso o, de forma excepcional, permitir la posibilidad operativa del incidente de ejecución. Ambas soluciones han sido utilizadas en sentencias de esta Sala atendiendo a las circunstancias singulares de cada caso».

**Recurso de casación interpuesto por Ikea Ibérica S.A..**

**DUODÉCIMO** .- Motivo primero. Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de los arts. 1203 y 1256 del Código Civil al entender que el otorgamiento de la adenda de 13 de enero de 2009 supuso la derogación del plazo establecido contractualmente para la inscripción de la parcela en el registro de la propiedad, 1 de diciembre de 2008, y su sustitución por un plazo tácito, prudencial, según la naturaleza y circunstancias del contrato de compraventa.

Por considerar que la segunda adenda, firmada por las partes del contrato inicial, no supuso una derogación del plazo previsto por otro tácito o prudencial sino un acto de mera tolerancia frente al retraso en un momento en el que la actora todavía creía posible el cumplimiento del contrato de compraventa y el cumplimiento de la finalidad perseguida, pues de otra manera se dejaría al arbitrio del demandado la ejecución del contrato.



**DECIMOTERCERO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo.

Debe rechazarse la causa de inadmisibilidad dado que no se cuestionan los hechos probados de la segunda instancia sino que, expresamente, se aceptan.

Con rotundidad debe declarar esta sala que no estamos ante unos meros plazos de cortesía ( sentencia núm. 579/2013 de 26 de septiembre ).

Por tanto el adenda al contrato de 13 de enero de 2009 suponía la concesión de un nuevo plazo, si bien no lo determinaron las partes, pues como se ha reflejado en el FDD segundo de esta sentencia Ikea aprovechó o impulsó el adenda para introducir modificaciones trascendentales, relativas a la superficie de fachada o número de plazas de aparcamiento.

Dicho cambio se produjo cuando ya había concluido el plazo de terminación, por lo que lógicamente se deduce que dicho plazo no era concluyente, unido ello a que se solicitó una prórroga de los avales que Chelverton había emitido hasta el 1 de junio de 2010, fecha muy posterior a la pactada en el adenda de 2 de abril de 2008.

Por tanto no se infringe el art. 1203 del C. Civil , pues la novación del plazo fue consentida por ambas partes, no dejando al arbitrio de una de ellas su fijación ( art. 1256 del C. Civil ), dado que al variar las condiciones del contrato se novó modificativamente el mismo ampliando el plazo pactado que ya estaba concluido al momento de la novación por el segundo adenda, de forma que se fijó un nuevo *dies ad quem* para los avales.

**DECIMOCUARTO** .- Motivo segundo. Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por la infracción que se produce del art. 1124 del Código Civil cuando la sentencia recurrida niega que tenga eficacia resolutoria el retraso en la consecución de las actuaciones urbanísticas y registrales en el que incurrió Chelverton.

Por infracción del art. 1124 CC , al negar la resolución impugnada que el retraso padecido en la consecución de las actuaciones urbanísticas y registrales no conlleva eficacia resolutoria, pues las partes establecieron un detallado calendario de actuaciones urbanísticas y registrales para posibilitar la apertura de la tienda antes de la fecha prevista de 1 de febrero de 2010, como fin esencial de la compraventa, de forma que por la demandada no se presentó el proyecto de reparcelación en la fecha prevista, no se escrituró, ni se iniciaron las obras en la fecha estipulada, ni se completó el 20% de la obra en plazo, por lo que habría existido un incumplimiento sistemático de los términos contractuales con entidad suficiente para justificar la resolución contractual.

**DECIMOQUINTO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo.

Procede rechazar la causa de inadmisibilidad, por iguales argumentos que los expresados en el anterior motivo, en el FDD duodécimo.

El recurrente, Ikea, parte de una premisa que antes no aceptamos, cual es que el plazo convenido para el cumplimiento del contrato era el pactado en el primer adenda, con lo que rechazado este argumento se desmorona el resto de los expresados en el presente motivo, pues como dijimos se deduce con claridad del segundo adenda que las partes prorrogaron el plazo de cumplimiento, razón por la que no puede entenderse infringido el art. 1124 del C. Civil .

**DECIMOSEXTO** .- Motivo tercero. Al amparo del art. 477.1 de la LEC , por la infracción que se produce del art. 1101 del Código Civil al desestimar la pretensión de daños y perjuicios planteada por Ikea en su demanda.

Consecuencia de los anteriores, por infracción del art. 1101 CC , por considerar que se habría desestimado indebidamente la pretensión de indemnización de daños y perjuicios planteada por Ikea en su demanda para ser repuesta a la situación anterior a la celebración del contrato de compraventa (1.258.728, 25 euros, por intereses de demora, y otros 621.452, 81 euros, en concepto de gastos).

**DECIMOSÉPTIMO** .- *Decisión de la sala* .

Como alega el recurrente este motivo es consecuencia de los anteriores y lo opone partiendo de que procede la resolución del contrato. Declara esta sala que no procede dicha resolución al haberse efectuado antes del término de cumplimiento del contrato, por lo que debe desestimarse también este motivo.

**Recurso de casación de ChelvertonProperties S.L..**

**DECIMOCTAVO** .- Motivo primero. Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida vulnera el art. 1107.2 en relación con el 1108 del Código Civil , y doctrina jurisprudencial que lo interpreta aplicable para resolver el objeto del procedimiento.



Al hacer la resolución impugnada una interpretación errónea del concepto jurídico de la buena fe que haría imprescindible valorar la relación entre el daño causado y los incumplimientos por parte de la actora reconvenida.

Alega que la actitud de Ikea es claramente incumplidora y si no incurrió en dolo sí lo hizo en culpa grave por lo que debería indemnizar todos los daños previsibles, añade que la sentencia no analiza la existencia de dolo o culpa y se limita a la aplicación automática del 1108.

La recurrida opone inadmisibilidad que rechazamos pues no se cuestionan los hechos probados.

**DECIMONOVENO** .- *Decisión de la Sala* .

Se desestima el motivo.

Ikea acordó prorrogar los plazos por dos veces, lo que denota interés en el cumplimiento, incurriendo en negligencia al resolver antes de la extinción del plazo que la Audiencia entiende que prudentemente se debería haber tenido en cuenta, dado que no se fijó expresamente. No se resolvió antes de la culminación de un plazo expreso, pues este no existió, sino que Ikea dio por extinguido el contrato cuando entendió que el acuerdo no se iba a cumplir por la vendedora. Además no consta que el resto de los gastos cuya indemnización se solicita fuese previsible para Ikea al tiempo de constituirse la obligación.

Por las mismas razones tampoco consta que se incurriese en dolo en el desarrollo el cumplimiento contractual o en su resolución ( art. 1107 del C. Civil ).

Esta sala ha declarado en sentencia 245/2016 de 13 de abril :

«El hecho de que el retraso se haya producido en parte, como afirma la Audiencia, por la propia actuación de los demandantes permitía la apreciación de culpas concurrentes y la moderación de la responsabilidad...».

**VIGÉSIMO** .- Motivo segundo. Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 1107.1 del Código Civil así como la jurisprudencia que lo desarrolla, y aplica, en el supuesto de autos, de manera indebida el art. 1108 del Código Civil .

Por infracción del art. 1107.1 CC y 1108 CC , al considerar la existencia de una relación de causalidad entre el incumplimiento y los daños producidos a la parte, al ser su consecuencia directa y necesaria de su falta de cumplimiento.

El recurrente entiende que no solo son procedentes los intereses moratorios del 1108, sino también los daños previsibles que directamente son rechazados por la sentencia.

**VIGESIMOPRIMERO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo

Debemos declarar que en la sentencia del juzgado, asumida por la Audiencia en el FDD sexto se declara que el promotor del proyecto era Chelverton, mientras que Ikea era la compradora de una parcela. Que Chelverton debe ser el que corra con los riesgos de la promoción. Que no consta que los gastos de Chelverton sean consecuencia directa del incumplimiento de Ikea, unido ello a que Chelverton «pudiera haber incidido en el retraso» e incurriendo en negligencia compartida al no determinar con claridad los plazos de ejecución y cumplimiento (FDD sexto).

En la sentencia de la AP se insiste en que Ikea compraba una parcela, sin obligación de construir una tienda, por lo que el incumplimiento de los plazos de pago no conlleva perjuicios en los gastos de urbanización de todo un polígono ni se prueba la necesaria relación de causalidad entre la conducta del deudor y los daños previsibles (FDD quinto).

Esta sala ha declarado en sentencia 378/2013 de 10 de junio :

«El art. 1107 CC distingue según el deudor lo sea de "buena fe" o haya incurrido en dolo en el incumplimiento para determinar el alcance de la indemnización de los daños y perjuicios causados con el incumplimiento. En el primer caso, en que el deudor no ha incurrido en dolo en el incumplimiento del contrato, los daños y perjuicios de que responde " son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento . Mientras que "(e)n caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación" . Así lo ha entendido esta Sala, al declarar que "no pueden imputarse objetivamente al deudor todos los daños conocidamente derivados de la obligación ( art. 1107 CC ), pues para ello es exigible que la sentencia de instancia haya declarado expresamente el carácter doloso del incumplimiento, cosa que no ocurre en el caso examinado ( Sentencia 190/2011, de 17 de marzo , que cita la anterior sentencia 125/2009, de 10 de marzo ) .



»En nuestro caso está acreditado que, si bien la causa sobrevenida que imposibilitó la prestación y determinó el incumplimiento del deudor fue imputable al deudor y no a caso fortuito, y por ello responde de los daños y perjuicios ocasionados al acreedor con tal incumplimiento, el deudor no incurrió en dolo, razón por la cual la indemnización tan sólo deberían alcanzar a los daños y perjuicios previstos o que se hubieran podido prever al constituirse la obligación. De hecho, la propia Audiencia hace uso de la facultad moderadora del art. 1103 CC , lo que presupone que "la responsabilidad procede de negligencia" y no del dolo».

En resumen, desestimamos el motivo por los propios razonamientos de la sentencia y por considerar que no eran daños previsibles, pues la única obligación de Ikea era de pago y no de urbanización de un polígono que excedía de la parcela adquirida por la actora, unido a la propia negligencia de la promotora.

**VIGESIMOSEGUNDO** .- Motivo tercero. Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 1107.1.º del Código Civil en relación a daños y perjuicios que, como costes financieros derivados de la indebida, y contraria a derecho, ejecución de los avales por parte de Ikea Ibérica S.A., le han sido causados a Chelverton Properties S.L. y aplica, en el supuesto de autos, de manera indebida el art. 1108 del Código Civil .

En relación a los daños y perjuicios, como costes financieros, derivados de la indebida ejecución de los avales por parte de Ikea y que se habrían causado a la demandada reconviniente, con aplicación indebida del art. 1108 CC .

**VIGESIMOTERCERO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo.

Debe rechazarse por las razones ya expuestas, dado que se compensa al recurrente con el pago de los intereses, unido ello a que no queda probado que se sometiese a la recurrente a una patente falta de liquidez que no pudiera afrontar con su propio patrimonio ( art. 1106 del C. Civil ), dada la potencia económica que evidencia la reconviniente al promover un proyecto urbanístico de tanto calado.

**VIGESIMOCUARTO** .- Motivo cuarto. Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe el art. 1450 del Código Civil y la jurisprudencia que lo interpreta.

Se alega la infracción del art. 1450 CC , en relación con la obligación de Ikea de colaborar con la parte promotora para la ejecución en paralelo de las obras de urbanización y las de construcción de la tienda, con la consecuencia indemnizatoria.

**VIGESIMOQUINTO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo.

Esta sala debe declarar que se invoca el art. 1450 CC cuando la perfección del contrato no ha sido objeto de discusión.

Más bien lo que viene a razonar el recurrente es sobre la interpretación del contrato, en orden a las obligaciones de la compradora, sin invocar las normas propias de la hermenéutica, por lo que debe rechazarse su argumentación al no fundar adecuadamente la pretendida infracción en la norma aplicable.

**VIGESIMOSEXTO** .- Motivo quinto. Al amparo del art. 477.1.º LEC , en cuanto que la sentencia recurrida infringe los arts. 1124.2.º, 1101 , 1107.2.º del Código Civil , y la doctrina jurisprudencial correspondiente, en lo concerniente a la indemnización de daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual.

Por infracción de los arts. 1124.2 , 1101 , y 1107.2 CC y de la doctrina jurisprudencial, por considerar la procedencia del reconocimiento del daño emergente y del lucro cesante como consecuencia de los diversos incumplimientos contractuales imputables a Ikea y que importan un total de 17.873.848,15 euros.

**VIGESIMOSÉPTIMO** .- *Decisión de la sala* .

Se desestima el motivo.

Nuevamente se incide en las partidas indemnizatorias, que ya han sido rechazadas al contestar al motivo segundo de casación, en interpretación de los arts. 1107 , 1101 y 1108 del CC .

Por tanto debemos rechazar este motivo que pretende recopilar lo argumentado durante el recurso, máxime cuando todo lo referente a los gastos de urbanización podría, hipotéticamente, plantearse en caso de resolución del contrato por las expectativas frustradas que conllevaba la inclusión de Ikea en un polígono, pero en el presente caso se ha declarado y hemos confirmado la validez del contrato y la necesidad de su cumplimiento.

**VIGESIMOCTAVO** .- Se imponen a ambos recurrentes las costas de sus respectivos recursos ( arts. 394 y 398 LEC ).



## FALLO

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

**1.º**- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el de casación interpuestos por Ikea Ibérica S.A., y desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por Chelverton Properties S.L., todos ellos contra sentencia de 14 de julio de 2014 de la Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, dictada en el recurso de apelación 185/2013 .

**2.º**- Confirmar la resolución recurrida.

**3.º**- Se imponen a ambos recurrentes las costas de sus respectivos recursos.

**4.º**- Se acuerda la pérdida de los depósitos para recurrir.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ