

Id Cendoj: 28079110012010100490
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1314/2006
Nº de Resolución: 476/2010
Procedimiento: CIVIL
Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Interpretación de contrato de compraventa. Cláusula en la que se establece revisión del precio para el caso de que se produzca una recalificación del solar vendido.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Julio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, interpuesto ante la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20ª por ALTADIS, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Lanchares Perlado, contra la Sentencia dictada, el día 20 de febrero de 2006 en el rollo de apelación 231/04, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado, el Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid en el procedimiento ordinario 110/03. Ante esta Sala comparece el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación de ALTADIS, S.A., en concepto de parte recurrente; asimismo comparece la Procuradora Dª Beatriz Ruano Casanova, en nombre y representación de "METROVACESA, S.A." (anteriormente BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIÓN), en calidad de parte recurrida.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid, interpuso demanda de juicio ordinario la entidad ALTADIS, S.A. contra BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS. El suplico de la demanda es del tenor siguiente: "*.... se dicte sentencia en la que se contengan los siguientes pronunciamientos declarativos y de condena:*

1.- Se declare que el hecho o circunstancia a la que la estipulación tercera de la escritura de compraventa otorgada el día 30 de abril de 1999 ante el Notario de Madrid D. Jaime Recarte Casanova y en los términos en ella previstos se ha cumplido por haberse incrementado el valor de la finca a la que se refiere y generado una plusvalía tanto por el transcurso del plazo de tres años pactado en ella como por la recalificación urbanística que le ha afectado.

2.- Que, como consecuencia, se declare que la sociedad demandada debe abonar a la demandante y le adeuda el treinta por ciento de la diferencia que existe entre el precio inicial pactado en la escritura de compraventa de la finca y su valor de mercado.

3.- Que se declare, que dicho valor de mercado de la finca es el que se fija en el informe de valoración que ha efectuado la Compañía TINSA y se acompaña a este escrito como DOCUMENTO número 6, esto es, la cantidad de 22.904.496,24 euros.

4.- Que se declare que la demandada debe pagar a la demandante y, por tanto, que le adeuda, el treinta por ciento de dicha suma, esto es, la cantidad de 4.707.705,292 euros.

5.- Que se condene a la entidad demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones y, en consecuencia, a pagar a la demandante dicha cantidad de 4.707.705,297 Euros, más los intereses legales devengados por el tiempo que medie entre el día treinta de abril de 1999 y la fecha en que proceda al pago

de tal precio complementario o sobreprecio.

6.- Que se condene a la entidad demandada al pago de las costas causadas y que se causen en el presente litigio".

Admitida a trámite la demanda fue emplazada la demandada, alegando la representación de BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, antes INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... tener por contestada la demanda, con imposición de costas a la parte actora".

Contestada la demanda se acordó convocar a las partes para la celebración de la oportuna Audiencia Previa, la que tuvo lugar en el día y hora señalados y con asistencia de las partes, acordándose en dicho acto señalar día y hora para la celebración del oportuno Juicio, el que tuvo lugar en el día y hora señalados, y habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes, fue declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia nº 71 de Madrid dictó Sentencia, con fecha 9 de diciembre de 2003 y con la siguiente parte dispositiva: "*FALLO: DESESTIMANDO la demanda formulada por ALTADIS, S.A., representada por el Procurador DON MANUEL LANCHARES PERLADO contra BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, representada por la Procuradora DOÑA PILAR RICO CARDENAS. DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a los demandados de las pretensiones contra ellos formuladas. Con expresan condena en costas a la parte actora*".

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia interpuso recurso de apelación ALTADIS, S.A. . Sustanciada la apelación, la Sección 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó Sentencia, con fecha 20 de febrero de 2006 , con el siguiente fallo: " *Se desestima el recurso de apelación interpuesto por ALTADIS, S.A. contra la sentencia dictada el día 9 de diciembre de 2004 en los autos nº 110/03 procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 71 de Madrid, y, en consecuencia, se conforma la expresada resolución, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada*".

TERCERO. Anunciado recurso de casación y recurso extraordinario por infracción procesal por Altadis, S.A., contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte, representada por el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, interpuso el *recurso de casación*, alegando los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de lo establecido en el *art. 477.1 de la LEC* , por infracción del *art. 58.2 de la Ley 2/2002 de 14 de marzo de Urbanismo de Cataluña* .

Segundo.- Al amparo de lo establecido en el *art. 477.1 de la LEC* , por infracción del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de Barcelona, tras la modificación definitiva acordada por el Ayuntamiento con fecha 27 de julio de 2000 que como norma de derecho objetivo debió aplicar la sentencia y en relación con el mismo y consecuencia de los *artículos 1.1 y 1.6 y 3.1 del Código Civil* en relación con el *art. 117* de la Constitución.

Tercero.- Al amparo de lo establecido en el *art. 477.1 de la LEC* , por infracción de los *artículos 1281 y 1286 del Código Civil* .

Cuarto.- Al amparo de lo establecido en el *art. 477.1 de la LEC* , por infracción de los *artículos 1216 y 1218 del Código Civil* .

El recurso *extraordinario por infracción procesal* se interpuso alegando los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del *art. 469.1.2º de la LEC* , alega que la sentencia vulnera las normas reguladoras de la sentencia por se ha dictado con manifiesta incongruencia omisiva.

Segundo.- Al amparo del *art. 469.1.2º de la LEC* , alega que la sentencia vulnera el *art. 24* de la Constitución en relación con los *arts. 120.3 CE y 218 LEC*.

Tercero.- Al amparo de lo establecido en el *art. 469.1.4º de la LEC* , alega que la sentencia vulnera el *art. 24* de la Constitución.

Por resolución de fecha 13 de julio de 2006, la Audiencia Provincial acordó la remisión de los autos originales a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

CUARTO. Recibidos los autos y formado el presente rollo, se personó el Procurador D. Manuel Lanchares en nombre y representación de ALTADIS, S.A. en concepto de recurrente. Asimismo se personó la Procuradora D^a Beatriz Ruano Casanova, en nombre y representación de METROVACESA, S.A. (anteriormente BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIÓN), en calidad de parte recurrida.

Por Auto de fecha 25 de noviembre de 2008, la Sala acuerda: " 1.- **NO ADMITIR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL**, interpuesto por la representación procesal de "ALTADIS, S.A.", contra la Sentencia dictada, con fecha 20 de febrero de 2006, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20^a), en el rollo de apelación nº 231/2004, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 110/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 71 de Madrid.

2.- **NO ADMITIR el motivo cuarto del RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por la representación de ALTADIS, S.A. contra la referida sentencia.

3.- **ADMITIR LOS MOTIVOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por la representación procesal de ALTADIS, S.A., contra la referida sentencia, entréguese copia del escrito de interposición del referido recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que, en el plazo de **VEINTE DIAS**, formalice su oposición por escrito, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

Evacuado el traslado conferido al respecto, la Procuradora D^a. Beatriz Ruano Casanova, en nombre y representación de BAMI INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, impugnó el mismo, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

QUINTO. Se señaló como día para votación y fallo del recurso el veinticuatro de junio de dos mil diez, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sra. D^a. Encarnacion Roca Trias,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los hechos probados.

1º Con fecha de 30 abril 1999, TABACALERA, S.A., hoy ALTADIS, S.A., vendió a la sociedad inmobiliaria ZABALBURU, S.A, absorbida posteriormente por BAMI S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, HOY METROVACESA, S.A. un solar, propiedad de la primera, situado en Barcelona en Sant Martí de Provensals, por el precio de 7.212.145,25#. En la escritura figuraba la siguiente cláusula:

"TERCERA. Manifiesta la sociedad compradora conocer y aceptar la calificación urbanística de la finca que se transmite.

No obstante, si en el plazo de tres años a contar desde la fecha del otorgamiento de la presente escritura, se incrementara el valor del terreno, o se generara una plusvalía como consecuencia de convenio, recalificación o transmisión a terceros , el treinta por ciento del incremento de valor o de la plusvalía pertenecerá a la Sociedad vendedora.

El incremento de valor será la diferencia entre el valor de mercado tras la recalificación o convenio y los 1.200.000.000 Ptas [...]. El valor de mercado se determinará por mutuo acuerdo entre las partes y en caso de no llegar a él, se nombrará por ellos un árbitro para que lo fije.

La plusvalía en la transmisión será la diferencia entre el precio de enajenación y los 1.200.000.000 Ptas ([...] equivalentes a 7.212.145,25#).

Esta plusvalía o incremento de valor se liquidará junto al primer plazo que venza de los señalados en la estipulación segunda, o en su caso, al final del tercer año desde la fecha de esta escritura".

2º El 1 de junio de 2001 se aprobó el Plan Especial de Reforma Interior del sector Lluï-Pujades-Llevant, de Modificación del Plan General Metropolitano para la renovación de las áreas industriales de Pueblo Nuevo, de Barcelona, calificadas hasta entonces como "Distrito actividad 22@bcn", aprobado por el Plenario del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona. La finca vendida se encontraba situada en dicha zona.

3º De acuerdo con la certificación expedida por el Ayuntamiento de Barcelona, de fecha 6 de mayo de 2003, adverbando la extendida por la Secretaría del Consejo de Administración de la Sociedad privada municipal 22@bcn, S.A. se determinó que "*[...]ni el contenido del Plan Especial de Reforma Interior del sector Lull-Pujades-Llevant cambian o modifican los usos o edificabilidad asignada a la parcela propiedad de Bami S.A., que mantiene los usos y edificabilidad que tenía antes de la aprobación del plan Especial y de la Modificación puntual del Plan Especial*".

4º ALTADIS, S.A. demandó a BAMI, S.A., porque entendía que se había producido el incumplimiento de la condición impuesta en el contrato de 1999, al haber tenido lugar el supuesto de hecho que implicaba la revisión del precio pactado, porque se había producido la prevista *recalificación*. En su demanda pedía: a) que se declarase que se había cumplido la circunstancia prevista en la estipulación tercera transcrita; b) que se declarase la obligación de la demandada de pagar la diferencia del precio; c) que se declarase el valor de mercado de la finca vendida; d) que se declarara que la cantidad que adeudaba BAMI, S.A. eran 4.707.705,29#; e) que se condenara al pago de esta cantidad a la demandada, así como de los intereses. La demandada se opuso alegando que no se había producido el supuesto de hecho previsto, porque no se había recalificado el terreno, que seguía teniendo un uso industrial.

5º La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 71, de Madrid, de 9 diciembre 2003, desestimó la demanda. Consideró: a) que en base a las reglas interpretativas contenidas en el Código civil, se concluía que las partes eran conscientes de que la zona donde estaba enclavada la finca estaba calificada como zona industrial; b) cuando pactaron la obligación de complemento del precio por recalificación, se referían a que cambiase la calificación de los terrenos y no puede interpretarse de otra forma la voluntad de las partes, de acuerdo con los documentos aportados en relación al PERI; c) se deduce razonablemente que al otorgarse la escritura existían expectativas de que pudiese variar la calificación urbanística de los terrenos, y d) que dicha calificación no ha variado. Por ello, no concurren los requisitos previstos en la escritura de venta de la finca para proceder a la revisión.

6º Recurrió la demandante ALTADIS. La sentencia de apelación de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20, de 20 febrero 2006, desestimó el recurso. Después de resumir los antecedentes, señala que lo que "*[...]pretende la parte recurrente es imponer su criterio parcial y subjetivo al criterio imparcial y objetivo del juzgador, por lo que al no haber acreditado la parte actora, como venía obligada a tenor de lo dispuesto en el art. 217 LECiv, la existencia de la presunta plusvalía como consecuencia de la recalificación, procede ratificar la sentencia de instancia*".

7º ALTADIS presenta recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El auto de esta Sala de 28 noviembre 2008 inadmitió el primero y admitió solo los motivos primero, segundo y tercero del de casación.

SEGUNDO. La recurrente pretende, sin decirlo directamente, que se vuelva a interpretar el contrato y en especial, la cláusula sobre la revisión del precio. El problema que se plantea es si el supuesto realmente producido de modificación del PERI sin cambio de la calificación industrial de los terrenos vendidos, está incluido en el supuesto de hecho de la condición establecida en el contrato de compraventa para la revisión del precio. La recurrida sigue manteniendo que la expresión *recalificación* se refería al cambio de zona industrial por zona edificable y que aun en el caso en que se admitiera el recurso, falta la valoración de la diferencia.

Teniendo en cuenta este planteamiento, se va a examinar el presente recurso de casación.

TERCERO. El *primer motivo* denuncia la infracción del *art. 58.2 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo de Urbanismo de Cataluña* y la jurisprudencia que lo desarrolla. La sentencia no dice qué entiende por *recalificación*. Señala que hay diversos términos en la ley que señalan diferentes operaciones urbanísticas y que recalificar es una operación posterior a la clasificación. La calificación es una técnica urbanística que consiste en la división del suelo conforme a la zonificación que para él se prevea; en cambio recalificación comprende las operaciones a que se refiere la sentencia recurrida, pero no se reduce a ella, ya que incluye una específica zonificación, modificación de usos, de aprovechamientos objetivos o todo ello conjuntamente, que es lo que ha ocurrido en el presente caso en que la zona 22@ se fijan usos vinculados con la actividad @, algunos no permitidos anteriormente y se establecieron unos aprovechamientos superiores y diferentes a los que antes de la modificación del PGM estaban establecidos para el resto de la zona. Todo ello supone una alteración del aprovechamiento urbanístico de las fincas.

Este motivo se va a examinar conjuntamente con el *segundo*. En él se denuncia la infracción del Plan Metropolitano de Barcelona, tras la modificación efectuada por el Ayuntamiento con fecha 27 julio 2000, que

como norma de derecho objetivo debió aplicar la sentencia como consecuencia, además, del *art. 1, párrafos 1, 6 y 3 CC*, en relación con el *art. 117 CE*, que fijan la obligación de los Tribunales de fallar con arreglo al sistema de fuentes legalmente establecido. Los Planes de urbanismo tienen la consideración de disposiciones de carácter general y por ello de su examen debería haberse llegado a la conclusión que la finca había sido recalificada como consecuencia de la aprobación de la modificación del Plan General de Ordenación urbana de Barcelona. El Plan identificó una zona para ejecutar en ella una operación de reforma interior vinculada a las nuevas tecnologías @, creando la calificación 22@, que le asignó, en la que fijó unos usos y aprovechamientos urbanísticos superiores y diferentes a los de la anterior zona 22@.

Los motivos primero y segundo no se admiten.

En el fondo, el problema que se plantea en el recurso es el sentido que deba darse a la expresión *recalificación*, que aparece en el contrato de compraventa como supuesto condicionante de la revisión del precio y, en consecuencia, para concluir si tuvo lugar o no la condición que permitía dicha revisión. A los efectos de esta sentencia, debe ponerse de relieve que existen dos posibilidades:

a) interpretar la expresión "*recalificar*" en sentido amplio, como pretende la recurrente. Incluiría entonces esta alteración producida en el PGM, aunque en el momento de la venta ya existía el 22@.

b) interpretar "*recalificar*" en sentido estricto urbanístico, como cambio de calificación: es decir que una zona industrial pasa a ser zona para usos de vivienda. Esta situación no se ha producido.

Lo primero que debe señalarse es que de acuerdo con la prueba producida, el objeto de la compraventa fue un terreno dedicado a uso industrial, que mantuvo esta calificación según se deduce de las certificaciones del Ayuntamiento de Barcelona. Por ello, debe concluirse que no se ha producido la *recalificación* en sentido técnico, sino que se ha cambiado la intensidad de los usos industriales de la zona. Por ello mismo, no se puede alegar la infracción del *Art. 58.2 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo de Urbanismo de Cataluña*, que simplemente contiene una definición, con la consiguiente descripción de contenidos, de los planes de ordenación urbanística municipal y en el presente supuesto se ha probado que el terreno vendido ha mantenido la calificación que tenía en el momento de la venta.

CUARTO. Lo realmente planteado en este recurso estriba en la interpretación de la *cláusula tercera del contrato de compraventa, aunque no se plantee directamente de esta forma en los dos motivos resumidos*. Y aunque es constante la doctrina relativa a la competencia de la Sala de instancia acerca de la interpretación de los contratos, también lo es que el Tribunal Supremo puede revisar el resultado de dicha interpretación cuando sea irracional o ilógico. Como señala la sentencia de 10 marzo 2010 "Reiterada doctrina de esta Sala *declara que la interpretación de los contratos realizada por el tribunal de instancia no puede ser revisada en casación, en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico o arbitrario y, con ello, la infracción de la ley aplicada por desnaturalización de sus presupuestos y la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva. "[...]la jurisprudencia tiene reiteradamente declarado que, en principio, salvo que sea arbitraria o ilógica, debe estarse a la interpretación formulada en la instancia* (SSTS de 21 de noviembre de 2008, recurso 2690/2002, de 20 de marzo de 2009, recurso 128/2004)". Asimismo, sentencias de 9 y 18 junio 2010, entre las más recientes.

Pues bien, tampoco esta vía permite admitir la argumentación sostenida a lo largo del litigio por la hoy recurrente. En efecto, la *cláusula tercera* permitía la revisión del precio pactado cuando se produjera un mayor valor del terreno debido a uno de los tres supuestos previstos: convenio, recalificación o contrato. Es decir, se estaba considerando el aumento de valor de los terrenos debido a actividades especulativas y con ello se estaba previendo que el vendedor participase de algún modo en los resultados producidos; sin embargo, no se aludió en ningún momento a los aumentos de valor experimentados por el terreno vendido debidos a causas ajenas a la actividad económica del comprador. Dado que el terreno siguió siendo destinado a usos industriales y el mayor valor fue debido a variaciones del mercado inmobiliario, la interpretación de la Audiencia Provincial no es absurda al negar que esta situación genere el derecho a que el vendedor participe en el aumento del valor, que no estaba previsto en las cláusulas del contrato. Y no puede pretenderse interpretar la expresión *recalificación*, que tiene un contenido técnico muy concreto, como un mayor valor debido a circunstancias coyunturales.

QUINTO. El *tercer motivo* denuncia la infracción de los *Arts. 1281 y 1286 CC*. Entiende que debe ser casada la sentencia porque prescinde del tenor literal de la *cláusula tercera*.

El motivo se desestima.

En primer lugar, se señala como infringido el *Art. 1281 CC sin señalar cuál de sus dos párrafos* ha sido infringido, lo que de acuerdo con jurisprudencia reiterada no resulta admisible. En segundo lugar, se ha ya argumentado en contra de los planteamientos interpretativos de la recurrente en los dos anteriores Fundamentos, que deben servir también como motivación para el rechazo del que ahora se examina.

SEXO. La desestimación de los motivos del recurso de casación presentado por la representación procesal de ALTADIS, S.A. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20ª, de 20 febrero 2006 determina la de su recurso de casación.

Se imponen a la recurrente las costas del recurso de casación, de acuerdo con lo establecido en el *artículo 398.1 LEC/2000*, que se remite al *art. 394 LECiv*.

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

FALLAMOS

1º Desestimar el recurso de casación presentado por la representación procesal de ALTADIS, S.A. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20ª, de 20 febrero 2006, dictada en el rollo de apelación nº 231/04.

2º Confirmar con este alcance la sentencia recurrida.

3º Imponer las costas de su recurso de casación a la parte recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Juan Antonio Xiol Rios.-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.- Encarnacion Roca Trias.-Rafael Gimeno-Bayon Cobos .- Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. Dª. Encarnacion Roca Trias, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.