

Roj: STS 2015/2011  
Id Cendoj: 28079110012011100199  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 163/2007  
Nº de Resolución: 244/2011  
Procedimiento: Casación  
Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Resumen:**

Compraventa de finca rústica de secano para olivar de regadío. Cumplimiento del contrato. Interpretación contractual. Mora en el pago y 1504 Código Civil. Intereses.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a cuatro de Abril de dos mil once.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el recurso de casación que con el número 163/2007, ante la misma pende de resolución, interpuesto por SAT 4636 Cuenca, representado por el procurador D. Eduardo Codes Feijoo contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo 117/2006, por la Audiencia Provincial de Córdoba, sección 3ª, de fecha 6 de octubre de 2006, dimanante del juicio ordinario número 126/2005 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Córdoba. Comparece la parte recurrida Agroleal S.L., representada por la procuradora D.ª Lourdes Fernández-Luna Tamayo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** . - El Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba dictó sentencia de 4 de noviembre de 2005, en procedimiento n.º 126/2005, cuyo fallo dice:

«Fallo.

»a) Que estimando parcialmente la demanda formulada por el procurador Sra. Salgado Anguita, en nombre y representación de SAT 4636 Cuenca, contra Agroleal S.L.,

»1. Debo declarar y declaro que S.A.T. 4636 Cuenca adquirió la titularidad y pleno dominio de la finca descrita en el hecho primero de la demanda, en virtud del contrato de compraventa suscrito con la entidad Agroleal, S.L., de fecha 29 de septiembre de 2003.

»2. Debo absolver y absuelvo a la demandada de la pretensión formulada en los apartados 2 y 3 del suplico de la demanda.

»3. Debo declarar y declaro que el demandado debe pagar al actor la suma de 216.364,32 euros.

»4. Cada parte pagará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

»b) Que estimando parcialmente la reconvención formulada por el procurador Sra. Martón Guillén, en representación de Agroleal S.L., contra S.A.T. 4636 Cuenca,

»1. Debo declarar y declaro que S.A.T. 4636 Cuenca debe a Agroleal, S.L. la suma de 901.518,16 euros, correspondiente al plazo del precio de la compraventa vencido el 30 de enero de 2005.

»2. Compensando la cantidad que Agroleal, S.L. debe a S.A.T. 4636 Cuenca en concepto de

perjuicios, debo condenar y condeno a S.A.T. 4636 Cuenca a abonar a Agroleal, S.L. la suma de 685.153,84 euros.

»3. Debo condenar y condeno a S.A.T. 4636 Cuenca a que abone los siguientes intereses: a) El interés legal de 901.518,16 euros desde el 1 al 2 de febrero de 2005; b) El interés legal de 377.554,16 euros desde el 3 de febrero de 2005 al 23 de noviembre de 2005; y c) El interés legal del dinero incrementado en dos puntos de 377.554,16 euros desde la fecha de la presente resolución.

»4. Cada parte pagará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad».

**SEGUNDO** . - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- La parte actora ejercita, básicamente, en su demanda dos acciones de forma subsidiaria. Apoyándose en que la finca comprada tiene menos olivos de los indicados en el contrato y que los pozos a los que se hace referencia en el mismo no cuenta con el caudal de agua señalado, ejercita de modo principal la actio quanti minoris del *art. 1486 del Código Civil* , interesando una rebaja del precio, y de forma subsidiaria la acción de resarcimiento de daños y perjuicios del *art. 1124 CC* .

»Segundo.- No obstante, y a modo de presupuesto, la actora ejercita una acción declarativa del dominio en el punto n.º 1 del suplico.

»Las acciones meramente declarativas han sido admitidas en nuestro ordenamiento jurídico por vía jurisprudencial. Así la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1994 afirma que "aunque la Ley de Enjuiciamiento Civil no reconozca de modo expreso la posibilidad de las acciones mero-declarativas, tanto la doctrina como la jurisprudencia admiten el ejercicio de estas "acciones" y de hecho no son infrecuentes en la práctica, en especial, en el campo de los derechos reales. Este tipo de pretensiones no intentan la condena del adversario sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada relación de derecho puesta en duda o discutida; no buscan, por ello, la obtención actual del cumplimiento coercitivo del derecho, sino la puesta en claro del mismo. No obstante su ámbito es restringido pues de la acción declarativa sólo puede valerse quien tiene necesidad especial para ello: debe existir la duda a controversia y una necesidad actual de tutela de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica". En el mismo sentido se pronuncia STS 18-julio-1997 .

»Por tanto, la acción mero-declarativa tiene dos presupuestos esenciales: que el objeto de la declaración sea controvertido y que el demandante tenga interés en dicha declaración.

»En el presente supuesto, el demandado niega la concurrencia del primero de ellos, alegando que dicha titularidad no ha sido cuestionada por él. Dicho argumento no puede aceptarse. La documental aportada por el propio demandado demuestra lo contrario. Agroleal, S.L. comunicó notarialmente a S.A.T. 4636 Cuenca que daba por resuelto el contrato y le requería para que le devolviera la posesión (documento n.º 13 de la contestación).

»En consecuencia, debe estimarse dicha pretensión.

»Tercero.- Razones de orden metodológico obligan a analizar el primer lugar la actio quanti minoris.

»La misma debe ser desestimada de plano. Con independencia de que el supuesto de hecho que luego analizaremos pudiera ser incluíble en la misma, dicha acción habría caducado, conforme al *art. 1490 CC* , al haber transcurrido más de seis meses desde la entrega de la cosa vendida.

»El representante legal de S.A.T. 4636 Cuenca manifestó en su interrogatorio que entró en posesión de la finca en enero de 2004. La demanda se presenta el 2 de febrero de 2005, es decir, transcurrido el plazo legalmente establecido. Las posibles reclamaciones anteriores carecen de relevancia, al tratarse de un plazo de caducidad ( sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1984 [RJ 1984\4360 ], 30 de octubre de 1981 [RJ 1981\5467 ], 7 de mayo de 1981 [RJ 1981\1984], etc.) que no admite interrupción.

»Ello determina la desestimación de los puntos 2 y 3 del suplico.

»Cuarto.- En cuanto a la acción de indemnización de daños y perjuicios, debe traerse a colación la doctrina jurisprudencial según la cual la existencia de vicios o defectos ocultos en la cosa vendida puede dar lugar no solo a la acción de saneamiento de vicios ocultos (*art. 1486 CC* ), sino también a la aplicación del *art. 1124 CC* , que regula la faculta de resolución en las obligaciones. Ante los incumplimientos regulados en

ese artículo, el acreedor puede optar por la resolución o el cumplimiento, con la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos.

»El Tribunal Supremo ha manifestado en numerosas resoluciones que el cumplimiento «gravemente defectuoso» apareaja incumplimiento -sentencias de 26 de octubre de 1981 (RJ 1981\4001), 5 de junio (RJ 1985\3094) y 29 de noviembre de 1985 (RJ 1985\5916), 17 de septiembre de 1987 (RJ 1987\9512), 1 (RJ 1995\5422) y 22 de julio de 1995 (RJ 1995\5598), 8 de febrero (RJ 1996\1346) y 1 de abril de 1996 (RJ 1996\2875)-. Así se repite por la sentencia de 17 de febrero de 1994 (RJ 1994\1621) cuando se da inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, se produce incumplimiento pleno, mientras los demás defectos encajan en la calificación más benigna. La de 23 de enero de 1998 (RJ 1998\124) considera que cuando se entrega cosa distinta a la pactada, es imposible el cumplimiento por inhabilidad del objeto, porque no se precisa una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, pues basta frustrar las legítimas aspiraciones de la contraparte -sentencias de 31 de mayo (RJ 1985\2837) y 13 de noviembre de 1985 (RJ 1985\5607)-. Determina la resolución la entrega de cosa inservible, con independencia de que la compraventa sea civil o mercantil -sentencias de 29 de febrero de 1988 (RJ 1988\1312), 24 de mayo (RJ 1989\3887) y 30 de septiembre de 1989 (RJ 1989\6393), 29 de abril (RJ 1994\2982) y 10 de noviembre de 1994 (RJ 1994\8480) y 1 de diciembre de 1997 (RJ 1997\8693)-. La evidencia de la frustración del fin del contrato, eliminando las legítimas expectativas de la parte perjudicada desencadena la resolución, como adoctrina la sentencia de 28 de febrero de 1986 (RJ 1986\862) y repiten las de 8 de febrero (RJ 1996\1346) y 29 de mayo de 1996 (RJ 1996\3861). En definitiva, la inhabilidad del objeto, como recoge la sentencia de 26 de febrero de 1996 (RJ 1996\1264).

»En todo caso, la inhabilidad ha de nacer de defectos de la cosa vendida que impidan obtener de ello la utilidad que motivó su adquisición, sin que sea suficiente una insatisfacción puramente subjetiva del comprador, como señalaron las recientes sentencias de 16 de noviembre de 2000 (RJ 2000\9598) y 20 de abril de 2001 (RJ 2001\5283).

»En la compraventa discutida en estos autos se ha producido un incumplimiento total por parte del demandado. En el contrato de 29 de septiembre de 2003, se indicaba que la finca vendida contaba con dos pozos, habiéndose realizado sobre uno de ellos "un aforo por la propiedad y responde de 20 litros por segundo de caudal continuo".

»Sin embargo, la cosa vendida no responde a tales características.

»En primer lugar, el propio demandado ha reconocido que las especificaciones que se hacían en el contrato no eran correctas. En el contrato se hacía referencia a que el aforo realizado se correspondía con uno de los pozos, cuando lo cierto es que, según reconoció en el acto del juicio, el aforo se había realizado sobre los dos pozos.

»En segundo lugar, el aforo realizado no se corresponde, tampoco, con el caudal real de ambos pozos.

»El aforo plasmado en el contrato se correspondía con un estudio realizado por Riegos Carpa, S.L. (documento n.º 2 de la contestación). Dicho estudio no aparece fechado. Su autor manifestó que se realizó en verano de 2003, es decir, poco antes de la venta de la finca.

»Los dos informes periciales realizados con posterioridad revelan la total y absoluta inexactitud de dicho informe.

»Por un lado, el llevado a cabo por el perito de la parte actora, Sr. Ildefonso . Según éste, el aforo de los citados pozos era de 5,42 litros por segundo en enero de 2005.

»Por otro, el del Sr. Luciano , perito judicial, que estableció la cifra de 3,43 litros por segundo, realizando su estudio en junio de 2005.

»Como vemos, estos informes no se corresponden mínimamente con el que se hizo constar en el contrato de compraventa. El caudal de agua de un pozo no es algo permanente e inmodificable, estando sujeto a ciertas variaciones. El pozo existente en la finca vendida está realizado sobre aguas superficiales, como indica el perito Don. Luciano , por lo que su caudal es más variable que si se tratase de aguas subterráneas. Dicha variabilidad depende de diversos factores, entre ellos la estación del año de que se trate.

»Tomando estos datos en cuenta, no puede resultar más significativo que el informe de Riegos

Carpa, S.L., que se realizó en época estival (poco tiempo antes de la venta de la finca, curiosamente), y, por tanto, menos propicia para el afloramiento de aguas superficiales, establezca un aforo de 20 litros por segundo, cuando el realizado por Don. Ildefonso en enero (época mucho más favorable para el caudal del pozo) de únicamente 5,42 litros por segundo, es decir, casi una cuarta parte menos de caudal. Pero es que el realizado en la misma época del año por Don. Luciano determina un caudal de 3,43 litros, esto es, bastante menos de una cuarta parte del caudal que el demandado hizo constar en el contrato, afirmando rotundamente que las obras realizadas por el actor en la finca (construcción de dos balsas) no han afectado lo más mínimo a dicho caudal.

»Ante ello, debemos preguntarnos, en primer lugar, si existe inhabilidad del objeto, o lo que es lo mismo, si Agroleal, S.L. entregó una cosa distinta de la pactada. La respuesta a esta pregunta es positiva. No puede considerarse igual una finca con un pozo de 20 litros por segundo de caudal continuo que una que se queda en la cuarta parte, a lo sumo. Según el informe del perito Don. Ildefonso (único que trata dicha cuestión), si la finca tuviera el caudal señalado en el contrato, se podrían regar de forma directa 58,32 hectáreas de olivar intensivo, circunstancia que en ningún modo ocurre con el caudal real del pozo. Frente a ello, no se puede argüir que, finalmente, la finca se encuentra en la actualidad configurada como de regadío, ya que para eso sea posible el comprador ha tenido que construir en la explotación dos balsas de acumulación de aguas invernales. Tal actuación no supone una obra menor, sino que ha supuesto dar a la finca una configuración diferente.

»El segundo interrogante radica en determinar si tal inhabilidad provoca una insatisfacción objetiva en el comprador, conforme a la Jurisprudencia antes señalada. La respuesta también es afirmativa. Para S.A.T. 4636 Cuenca la existencia de un pozo en la finca con el caudal indicado en el contrato fue un elemento determinante para la celebración del contrato. Ello se deduce no solo del hecho de que expresamente se hiciera constar en el contrato, sino de las propias manifestaciones de las dos personas que intermediaron en la venta. El Sr. Romulo indica que la existencia de agua en la finca fue esencial para la celebración de la venta, pues S.A.T. 4636 Cuenca quería instalar un cultivo de olivar con regadío. D. Aureliano también puso de manifiesto en el acto del juicio que el representante de S.A.T. 4636 Cuenca no quería comprar la finca si no tenía agua para riego.

»Ante esto, no pueden compartirse los argumentos del demandado. Por un lado, adujo que S.A.T. 4636 Cuenca compró una finca de secano, por lo que la existencia de agua no era esencial. Sin embargo, el hecho de que la finca en el momento de la venta fuera de secano no desvirtúa el anterior razonamiento, puesto que, según las especificaciones que dio el vendedor en el contrato, la finca disponía de un caudal de agua que permitiría el riego directo de una considerable extensión de la finca, es decir, se hacía ver en el contrato que el inmueble contaba con unas características que permitirían establecer fácilmente el riego. Por otro lado, Agroleal, S.L. ha insistido en que el caudal de un pozo no puede garantizarse. Nada más cierto, tratándose de aguas superficiales. Pero también lo es que una cosa es garantizar el caudal y otra bien distinta que el caudal real de la finca nada tenga que ver con lo descrito en el contrato. En este sentido, sería asumible una diferencia relativa de caudal, pero en ningún caso que se suponga que el pozo tiene un caudal en verano de 20 litros por segundo y, en realidad, sólo sea de bastante menos de una cuarta parte.

»Admitida la inhabilidad del objeto y la ruptura, en definitiva, del equilibrio de prestaciones, debe determinarse la consecuencia jurídica. S.A.T. 4636 Cuenca no opta, como podría haber hecho, por la resolución del contrato, prefiriendo una indemnización. Si, al amparo del *art. 1124 CC*, S.A.T. 4636 Cuenca podría haber optado por lo más (resolución del contrato), debe admitirse que elija la solución menos traumática: indemnización de daños y perjuicios.

»El problema radica en determinar el importe. El Juzgador no comparte las conclusiones que en este punto extrae el Perito Don. Ildefonso, y ello por que el perito parte del número de hectáreas que quedarían sin regar por el distinto caudal de agua y la diferencia de precio entre un metro de olivar de regadío y de secano. Tal criterio no parece correcto, ya que S.A.T. 4636 Cuenca no compró una finca de olivar de regadío. El comprador no adquirió una explotación de olivar de regadío en funcionamiento, sino una finca de secano con fáciles expectativas de regadío, conceptos que son claramente distintos. Además, un olivar de regadío implica unos olivos en mejor estado que los que tenían los de la finca en cuestión, ya que el riego produce una mejora general de la planta, tal y como se deduce del estado actual de la finca.

»Teniendo ello en cuenta, y siguiendo un criterio de prudencia, ya que la carga de la prueba recae sobre el actor, se estima procedente reducir la indemnización interesada, fijándola en el 8 % del valor de la finca, esto es, 216.364,32 euros.

»Quinto.- SAT 4636 Cuenca también reclama una indemnización por la merma de olivos.

»Dicha reclamación debe correr peor suerte que la anterior, y ello por los siguientes motivos:

»1. No ha quedado acreditado que en el momento de la venta faltaran los mismos olivos que cuando el perito del actor hizo el cómputo.

»2. Pero es que, además, en este caso, no puede hablarse de defecto o deficiencia oculta de la cosa vendida. S.A.T. 4636 Cuenca sabía lo que compraba. La actora reclama una merma de una tercera parte de los olivos adquiridos. Tal circunstancia no pudo pasar desapercibida para un profesional de la agricultura que adquiere una finca por 450.000.000 ptas. A buen seguro que el representante de S.A.T. 4636 Cuenca examinó la finca con detalle, comprobando si no el número concreto, sí la considerable merma de olivos que pudiera haber. Piénsese que estamos hablando prácticamente de una tercera parte de los olivos señalados en el contrato. Los dos mediadores reconocieron la existencia de mermas en el olivar. Se trataba de una falta apreciable a simple vista, puesto que los olivos perdidos, bien estaban todavía en el lugar, bien habían desaparecido, dejando el hueco correspondiente.

»Sexto.- El demandado ha formulado reconvencción, interesando que el actor sea condenado a pagar el plazo correspondiente al 30 de enero de 2005 por importe de 901.518,16 euros.

»El actor ha reconocido la falta de pago, si bien ha consignado la misma judicialmente antes de ese plazo.

»Dicha consignación no implica el cumplimiento de la prestación, al no haberse cumplido los requisitos de la consignación judicial prevista en los *artículos 1176 y siguientes del CC. La consignación debe cumplir los mismos requisitos que el pago. SAT 4636 Cuenca ha ofrecido a Agroleal, S.L. (primer otrosí de la demanda) la suma de 523.964 euros, que se corresponde con la cantidad que S.A.T. 4636 Cuenca estima deber. Dicha cantidad no se corresponde ni con el plazo debido, ni siquiera con la diferencia entre éste y el importe de la indemnización de la que debe responder Agroleal, S.L. En el acto de conciliación, S.A.T. 4636 Cuenca se limitó a anunciar la consignación para el caso de que Agroleal, S.L. no se aviniera a lo reclamado en la conciliación.*

»Por tanto, S.A.T. 4636 Cuenca debe ser condenada al pago de la cantidad reclamada, si bien ésta se compensa con la cantidad que Agroleal, S.L. debe en concepto de indemnización, dando un total de 685.153,84 euros, sin perjuicio de lo que luego se dirá en concepto de intereses.

»Séptimo.- En cuanto a éstos, hay que partir de las siguientes premisas:

1. Que el pago de 901.518,16 euros debía haberse realizado el 30 de enero de 2005.

2. Que el 2 de febrero de 2005, S.A.T. 4636 Cuenca presenta la demanda origen de este procedimiento, consignando dicha cantidad, si bien únicamente ofreció a la demandada 523.964 euros por los motivos expuestos en la misma (otrosí 1.º de la demanda).

»Nuestro Tribunal Supremo ha considerado que en las obligaciones recíprocas en las que una de las partes ha cumplido anticipadamente su prestación, la mora para el otro comienza desde el momento que tenía la obligación de pagar el precio, apoyándose en el último *inciso del art. 1101.3 CC*. Así, la STS de 13 de julio de 2000 (RJ 2000/6690) afirma que "atendiendo a que se trata del cumplimiento de obligaciones recíprocas y una de las partes ha cumplido con antelación convenientemente la obligación, el pago de los intereses legales empieza a correr desde la fecha señalada para el pago de cada uno de los dos últimos plazos, doctrina que se conforma con lo mantenido en las sentencias de esta Sala de 11 de noviembre de 1999 (RJ 1999\8210), 21 de mayo de 1998 (RJ 1998\3800), y 28 de noviembre de 1997 (RJ 1997\8272) que establecen que si se pretende conceder al acreedor, a quien se debe una cantidad, una protección judicial completa en sus derechos, no basta con entregar aquello que en su día se le adeudaba, sino que debe compensarse con el pago de los intereses, no desde la interposición de la demanda, sino desde que debió hacer efectivo el pago de lo adeudado".

»Por tanto, la cantidad total adeudada (901.518,16 euros) devengaría, en principio, el interés legal desde la interposición de la demanda (*art. 1100, 1108 y 1501 CC*). No obstante, S.A.T. 4636 Cuenca consignó y ofreció la entrega de 523.964 euros el 2 de febrero de 2005. Dado traslado de dicho ofrecimiento con el auto de admisión a trámite, Agroleal, S.L. no interesó en ningún momento la entrega. Así pues, si Agroleal, S.L. no ha recibido la cantidad ofrecida ha sido única y exclusivamente por su propia voluntad, por lo que, desde el 2 de febrero de 2005 la cantidad de 523.964 euros no devengará interés ninguno.

»En consecuencia, S.A.T. 4636 Cuenca debe ser condenada al pago de los siguientes intereses:

»1. El interés legal de 901.518,16 euros desde el 1 al 2 de febrero de 2005.

»2. El interés legal de 377.554,16 euros desde el 3 de febrero de 2005 al 23 de noviembre de 2005 (día anterior al de la presente resolución).

»3. El interés legal del dinero incrementado en dos puntos de 377.554,16 euros desde la fecha de la presente resolución (*art. 576 LECN*).

»Octavo.- Al haberse estimado parcialmente la demanda y la reconvención, cada parte pagará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, conforme al *art. 394.2 LECN* ».

**TERCERO** . - La Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, dictó sentencia de 6 de octubre de 2006, en el rollo de apelación n.º 117/2006 , cuyo fallo dice:

«Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Sra. Martón Guillén, en nombre y representación de la compañía mercantil "Agroleal, S.L.", y desestimando la impugnación formulada por la procuradora Sra. Salgado Anguita, en representación de la entidad "SAT-4636 Cuenca", ambos contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Córdoba, con fecha 24 de noviembre de 2005, en el juicio ordinario n.º 126/2005 , debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución, y en su virtud, condenamos a "SAT-4636 Cuenca" a que abone a "Agroleal, S.L." la suma de novecientos un mil quinientos dieciocho euros con dieciséis céntimos (901,518,16 eur.), más los intereses legales acordados en el apartado b)-3 de la sentencia de instancia. Confirmándola en cuanto a sus pronunciamientos a)-1 y 2, y b)-1 y 3. Sin hacer expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias».

**CUARTO** . - La sentencia contiene los siguientes fundamentos jurídicos:

«Se aceptan parcialmente los fundamentos de derecho de la sentencia recurrida, en cuanto no se opongan a los que se expresan a continuación.

»Primero.- Ambas partes se reprochan mutuamente el incumplimiento de un contrato de compraventa de finca rústica; la apelante-compradora, alegando que la demandada ha incumplido su obligación de entrega de la cosa (*artículos 1461, 1469 y concordantes del Código Civil*), al no disponer la finca del caudal de agua aprovechable para riego previsto en el contrato; y la impugnante-compradora aduciendo que la compradora había incumplido su primordial obligación de pago del precio (*artículo 1500 del Código Civil*). Habiendo quedado circunscrita en apelación la controversia sobre el incumplimiento, a la dotación de agua de la finca, y correlativamente, la repercusión de dicha circunstancia en el tiempo de pago de precio y su importe. Sobre lo cual se ha practicado en esta segunda instancia una prueba pericial que ha modificado sustancialmente las conclusiones probatorias (incluidas las de la propia pericial) obtenidas en primera instancia, en los términos que más adelante se expondrán.

»Segundo.- Con carácter general, el *artículo 1091 del Código Civil* dispone que "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". Por consiguiente, la imperatividad del contrato no descansa en la voluntad de los contratantes, sino que resulta impuesta por el ordenamiento jurídico, ya que lo acordado puede imponerse coactivamente a las partes si éstos no se someten voluntariamente a ello. Conforme a las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1981 y 9 de julio de 1986 , la fuerza obligatoria del contrato deriva de la voluntad concurrente de las partes, inspirada en el principio "pacta sunt servanda", en aras del valor y eficacia de lo libremente estipulado, en servicio de la seguridad jurídica, de público interés para el mantenimiento del orden social y también del orden privado, que se basa en la eficacia de las relaciones que ligan a los ciudadanos. En el Derecho contractual general, el incumplimiento culpable, doloso o culposo, e incluso por excepción el no culpable (cuando así se ha pactado o viene establecido por la Ley) da lugar, salvo pacto lícito en contrario, a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, es decir, a la reparación de la lesión inferida por la otra parte (material y moral) y del perjuicio o ganancia que deja de obtenerse con motivo del incumplimiento, siempre que se acredite la responsabilidad que resulte del curso normal de las cosas y de las circunstancias económicas del caso concreto, de acuerdo con el *artículo 1124, en relación con el 1106, del Código Civil* ( sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1967 , 28 de abril de 1969 , 20 de octubre de 1972 y 18 de julio de 1985 , entre otras muchas).

»A su vez, el contrato bilateral produce efectos peculiares, como consecuencia del vínculo de

reciprocidad que liga a las respectivas prestaciones de las partes, pues cada una de ellas se obliga con el fin de obtener el cumplimiento de la obligación de la otra, lo que da lugar a las siguientes particularidades: a) Cumplimiento simultáneo de las obligaciones recíprocas, de cuya exigencia se deriva la imposibilidad de incurrir en mora una parte mientras la otra no cumpla, y el no poder exigir una de las partes el cumplimiento de su obligación a la otra, sin haber cumplido por su parte la suya ("exceptio non adimpleti contractus"); b) La posibilidad de resolver el contrato cuando uno de los contratantes incumple su obligación, liberándose la parte cumplidora del vínculo mediante la acción resolutoria, o exigir el cumplimiento de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos (*artículo 1124 del Código Civil*).

»Tercero.- Respecto de la obligación de entrega de la cosa, a tenor de los ya citados *artículos 1461 y 1469 del Código Civil*, es obligación del vendedor entregar al comprador la cosa vendida con todo lo que exprese el contrato. En este caso, tal y como concluye con acertado razonamiento la sentencia de instancia, aunque no se exprese que la finca sea de regadío, ni la misma lo sea (o lo fuera, a la fecha del contrato), sí es cierto que se hace mención expresa a una disponibilidad de agua en la misma, en la que se dice que existen dos pozos, que se cifra en un caudal de veinte litros por segundo; haciéndose especial referencia en el contrato a que dicha circunstancia se ha tomado en consideración para la fijación del precio. Por tanto, la existencia y disponibilidad de agua, en dicha abundancia, era condición esencial del contrato; entre otras cosas porque si, como al parecer, era intención inicial de la sociedad compradora dedicar la finca a la plantación y cultivo de olivar, la misma era insostenible sin un aporte importante de riego. Sobre esta base de esencialidad, que la Sala comparte, la prueba practicada en primera instancia determinó que se concluyera que el caudal de agua disponible en la finca (que no llegaba a los cinco litros por segundo) era completamente insuficiente en función de lo expresamente pactado, lo que suponía incumplimiento por parte del vendedor que debía dar lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, compensable o aminorable del precio. Sin embargo, la prueba pericial practicada en la segunda instancia lleva a conclusiones contrarias, pues realizado un nuevo aforo de los siete pozos actualmente existentes en la finca, incluso en una época de importantes rigores estivales en la zona de ubicación de la finca (los días 25 a 28 de julio de 2006, en la campaña de Carmona -Sevilla-), resulta que los mismos, en conjunto, dotan a la finca de un caudal de 17,9 litros por segundo, muy cercano a la referencia de 20 litros/segundo contenida en el contrato de compraventa. Y si bien la parte apelante indicó en el acto de la vista de la apelación que tres de tales siete pozos (los señalados en el dictamen pericial como 5, 6 y 7, que además son los que más caudal aportan, aproximadamente la mitad del total) han sido construidos por ella tras la recepción de la posesión de la finca, ello no obsta a la conclusión de que la finca dispone de un caudal de agua similar al pactado, pues pese a la literalidad de la cláusula, atendiendo a la intención de los contratantes y a sus actos posteriores (*artículos 1282 y 1284 del Código Civil*), lo acordado en el contrato no era que determinados pozos dieran determinada cantidad de agua, sino que la finca disponía de agua mediante extracción a través de pozos y que dicha disponibilidad se cifraba en los ya indicados 20 litros/segundo. Bien es cierto que el *artículo 1468 del Código Civil* dispone que el vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato; pero por "estado" hay que entender no sólo la situación cuantitativa sino también la cualitativa de la cosa vendida: y en el supuesto litigioso, lo relevante no era la cantidad de pozos, sino la calidad consistente en la disponibilidad de agua.

»Cuarto.- A su vez, el que se haya podido cifrar definitivamente el caudal disponible en 17,9 litros/segundo y no exactamente en los 20 litros expresamente referenciados en el contrato, no constituye incumplimiento esencial por parte de la vendedora. En primer lugar, porque la diferencia es prácticamente inapreciable; y en segundo término, porque teniendo en cuenta las condiciones de los pozos, que afloran aguas superficiales y funcionan en la práctica como una especie de depósito, que se recarga con las aguas pluviales y se vacía con el uso, es prácticamente imposible que en todo momento la finca tenga una disponibilidad uniforme y asegurada de agua; por lo que, a lo sumo, se podrá establecer una disponibilidad media, siempre mediatizada por las variaciones climatológicas y pluviométricas. Téngase en cuenta que, respecto al objeto de la entrega en la compraventa, no se trata tanto de identidad absoluta, como de idoneidad de la cosa, a fin de evitar el "aliud pro alio" y la consiguiente frustración del contrato; y en este caso, la diferencia de caudal entre el reseñado contractualmente y el acreditado pericialmente es tan escasa que no determina que se haya entregado cosa distinta o inhábil para la finalidad pactada. En relación con lo cual, la jurisprudencia, al analizar la identidad de la prestación a la que se refiere el *artículo 1166 del Código Civil*, tiene declarado que dicha identidad no tiene que ser absoluta y total, sino que dependiendo de las circunstancias concretas de cada obligación, actuará un cierto margen de flexibilidad o de disimilitud entre lo debido y lo cumplido, siempre que la misma no sea de gran importancia, no afecte de manera sensible al interés del acreedor y sea susceptible de encajar dentro de las exigencias de la buena fe (sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1965, 20 de enero de 1969, 31 de marzo de 1970, 30 de junio de 1972 y 30 de enero de 1985).

»Como consecuencia de todo ello, no apreciándose incumplimiento por parte de la vendedora

respecto de ninguna estipulación esencial del contrato, debe estimarse el recurso de apelación interpuesto por la misma, a fin de desestimar la demanda en cuanto a su pretensión resarcitoria, estimándola únicamente en cuanto a la pretensión declarativa de adquisición de la finca, ya que la parte demandada, pese a su voluntad resolutoria extrajudicial, no ha reconvenido solicitando la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación del pago del precio, sino que al contrario, su pretensión reconvenzional estaba encaminada al cumplimiento forzoso del contrato por parte del comprador.

»Quinto.- Respecto de la impugnación de la sentencia efectuada por la parte demandada, la misma estaba en correlación con la suerte que corriera la pretensión de la parte contraria, pues de haber incumplimiento por parte de la vendedora, podría encontrar justificación, aunque fuera parcialmente, la falta de pago del precio por parte de la compradora. Pues bien, determinado que la vendedora no ha incumplido el contrato, no cabe que la compradora se ampare en la excepción de contrato no cumplido, ni total ni parcialmente ("exceptio non adimpleti contractus", o "exceptio non rite adimpleti contractus", respectivamente), para no cumplir, o para retrasar o demorar, su obligación de pago de precio, en los términos del *artículo 1500 del Código Civil*. Sin que la consignación efectuada pueda tener efectos sustitutivos del pago, ya que el ofrecimiento previo a la consignación no fue puro y simple, sino condicionado. Esta Sala comparte expresamente los argumentos de la resolución recurrida expuestos en el fundamento jurídico sexto, en cuanto que la consignación no se ha ajustado a lo preceptuado en los *artículos 1176 y siguientes del Código Civil*, ya que teniendo que reunir la consignación los mismos requisitos del pago (al fin y a la postre, es uno de los denominados modos subrogados de cumplimiento), la realizada por la entidad compradora ni se realizó dentro del plazo pactado, ni importó la cantidad realmente debida. Por tanto, teniendo en cuenta que el pago de 901.518,16 euros debía haberse efectuado el 30 de enero de 2005, y que el 2 de febrero siguiente la compradora consignó judicialmente los citados 901.518,16 euros, aunque sólo ofreció en pago 523.964 euros, cuya entrega no solicitó la vendedora, pudiendo haberlo hecho -pues ése era el "minimum" que se le debía, sin perjuicio de que se siguiera discutiendo la procedencia del abono del resto-, los intereses que ha de abonar la compradora son exactamente los que figuran en el fundamento jurídico séptimo de la sentencia de instancia, que se confirma plenamente. Por lo cual, desestimando la impugnación y estimando parcialmente la reconvencción, procede condenar a "SAT 4636 Cuenca" a abonar a "Agroleal, S.L." la suma de 901.518,16 euros, más los intereses acordados en la sentencia de instancia.

»Sexto.- En cuanto a las costas de ambas instancias, teniendo en cuenta que no ha sido hasta esta segunda instancia cuando se ha dispuesto de prueba suficientemente clarificadora sobre el efectivo grado de cumplimiento de ambas partes, y que la estimación de la demanda y la reconvencción es únicamente parcial, procede no hacer expresa imposición de las causadas en ninguna de ellas, conforme a los *párrafos 1º y 2º de cada uno de los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* ».

**QUINTO** . - En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de SAT 4636 CUENCA se formulan los siguientes motivos de casación:

Motivo Primero. «[...] infracción de lo dispuesto en los *artículos 1461 y 1469, ambos del Código Civil*, referentes en la obligación del vendedor de la entrega de la cosa vendida, y sus consecuencias en cuanto a esta obligación, en relación con los *artículos 1101 y 1106*, del mismo texto legal; al entender esta parte se incurre en error en la interpretación y aplicación de estos preceptos al resolver las cuestiones objeto de este proceso»

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

La obligación esencial del comprador es la entrega de la cosa objeto de la compraventa, de tal forma que si la cosa adolece de una deficiencia en las condiciones y características pactadas, se frustra las aspiraciones de la vendedora.

Lo que llevo a la compradora a la celebración de la compraventa fue la característica que le aseguró la vendedora que uno de los pozos respondía de un caudal continuo de 20 litros por segundo. Cuando se entregó la finca el caudal era de una cuarta parte del pactado, incumpliendo por tanto la vendedora las condiciones pactadas.

Sin embargo, la Audiencia Provincial realiza una interpretación distinta sobre lo pactado, que era que la finca contara en el subsuelo con capacidad para responder de este caudal. Esta interpretación se aparta de lo expresado en el contrato y no resulta lógica. La obligación de entrega en las condiciones pactadas debió realizarse en el momento de la entrega de la posesión, existiendo incumplimiento ya que en este momento no se había realizado los nuevos aforos de los pozos construidos por la compradora. Si el

incumplimiento se elude porque se han construido nuevos pozos lo menos que puede admitirse es que se reconozca el derecho de la compradora a ser resarcida en los gastos e inversiones realizados.

Con la estimación de este motivo, se debe mantener la declaración de incumplimiento debido a que la obligación es a la entrega del inmueble coincidiendo con la toma de posesión, y que los actos posteriores realizados por la compradora para restaurar las expectativas de destino de la finca, frustradas por el incumplimiento de la vendedora, no sean motivo para reconocer el incumplimiento de ésta y no reparar los perjuicios que ha causado a la otra parte contratante, que recibió una finca inhabilitada por no reunir las condiciones y características reflejadas en el contrato.

Motivo Segundo. «[...] infracción de lo dispuesto en los *artículos 1500 y 1501*, en relación con el *artículo 1100, todos del Código Civil*, reguladores de la obligación de pago de los intereses por parte del vendedor».

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

En relación con la pretensión de la reconversión del abono de los intereses, la Sala no ha resuelto el argumento de la recurrente en apelación relativo al hecho de que una vez celebrado el acto de conciliación, donde se ofreció la cantidad próxima a vencer, la vendedora remitió un requerimiento notarial a los efectos del 1504 del Código Civil, por lo que desde ese mismo momento no puede sostenerse morosidad en el pago de la compradora mientras judicialmente no se declare la vigencia y eficacia para las partes del contrato de compraventa. No es procedente condenar al pago de intereses cuando la cantidad había sido ofrecida a la vendedora y judicialmente depositada.

Termina solicitando de la Sala «[...] dictando sentencia en virtud de la cual, estimando y acogiendo el recurso en los motivos planteados, se case la sentencia impugnada, en el sentido siguiente: 1.- Sobre el primero de los motivos, confirmando íntegramente lo resuelto en la sentencia de instancia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de los de Córdoba, en el sentido de mantener la indemnización de daños y perjuicios que en esa resolución se reconoce a favor de la actora, a deducir o compensar del precio de la compraventa; 2.- Sobre el segundo de los motivos, se revoque el pronunciamiento de la sentencia impugnada sobre la condena a la entidad SAT 4636 CUENCA al pago de intereses, por no haber incurrido en morosidad; 3.- Que se condene en las costas del recurso de apelación a la parte apelante».

**SEXTO** . - La parte recurrida Agroleal S.L. presentó escrito de oposición al recurso de casación fundado, en síntesis en lo siguiente:

En oposición al motivo primero se alega que el primer motivo se centra en la interpretación de la Audiencia de la cláusula relativa a la disponibilidad del agua con que podía contar la compradora para poder dedicarla a olivar pretendiendo la parte recurrente una interpretación literal, parcial e interesada de parte. Lo que se pretende es una tercera instancia, no respetando la conclusión alcanzada por la Audiencia Provincial respecto a la verdadera intención de los contratantes. En todo caso, la actora no ha probado que a la fecha de entrega de la posesión de la finca los pozos no tenían el caudal expresado en el contrato pues todas las mediciones son posteriores.

En oposición al motivo segundo se alega que al no existir incumplimiento de la vendedora no existe justificación para el retraso en el pago de uno de los plazos, sin que la consignación efectuada fuera válida al ser condicionada. En cuanto a la resolución del contrato, no fue solicitada judicialmente y nunca la compradora hizo ofrecimiento incondicional y pleno de lo debido al 30 de enero de 2005.

Termina solicitando de la Sala «sentencia por la que sea desestimado dicho recurso con confirmación de la sentencia recurrida y con expresa imposición de las costas causadas en este recurso a la parte recurrente».

**SÉPTIMO** . - Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 23 de marzo de 2011, en que tuvo lugar.

**OCTAVO** . - En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas:

CC, Código Civil.

LEC 1881, *Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881*, reformada.

LEC, Ley de Enjuiciamiento Civil

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO . - *Resumen de antecedentes .*

1. Las entidades SAT 4636 Cuenca y Agroleal SL. celebraron el 29 de septiembre de 2003 contrato de compraventa de finca rústica por 2 704 554 euros. El precio fue fijado atendiendo a las hectáreas y al caudal de la finca, respondiendo la propiedad de 20 litros por segundo de caudal continuo.

2. El 30 de enero de 2005 la parte compradora debía abonar la cantidad de 901 518,16. El 28 de enero de 2005 se consignó judicialmente dicha cantidad anunciándola, junto con la interposición de la demanda, para el caso de que no se aviniera a lo reclamado en la conciliación. El 31 de enero de 2005 se hizo requerimiento notarial por la parte vendedora.

3. La entidad SAT 4636 Cuenca interpuso el 2 de febrero de 2005 demanda ejercitando, en lo que aquí interesa, acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual de la vendedora por inhabilidad del objeto al no haber proporcionado el caudal pactado.

4. La demandada Agroleal SL. formuló reconvencción por los perjuicios ocasionados por la no entrega del precio pactado el día 30 de enero de 2005, cifrando estos perjuicios en los intereses legales desde esta fecha.

5. La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda al considerar que (a) según los informes periciales el caudal es inferior a 20 litros por segundo; (b) que este caudal fue elemento determinante para la celebración del contrato. La inhabilidad del objeto determina una indemnización que se fija en el 8% del valor de la finca. Se estimó parcialmente la reconvencción que pretendía el pago del precio aplazado y los intereses de dicha cantidad. Se consideró que la consignación judicial hecha antes del vencimiento del plazo no cumplió los requisitos del *artículo 1176 Código Civil* al estar condicionada al acto de conciliación devengando la cantidad adeudada intereses desde el impago hasta que se realizó la consignación en el procedimiento y a partir de este momento, intereses legales de la cantidad no ofrecida hasta la fecha de la resolución de primera instancia, momento a partir del cual se aplican los intereses del *artículo 576 LEC* .

5. La Audiencia Provincial de Córdoba estimó el recurso de apelación de la parte vendedora considerando que no ha habido incumplimiento por esta en atención a la prueba pericial practicada en segunda instancia: (a) porque el que el caudal se fija en 17,9 litros por segundo, y (b) porque la intención del contrato era que la finca dispusiera de agua mediante extracción a través de pozos, no que los pozos dieran una determinada cantidad, es decir la calidad en la disponibilidad de agua. Este caudal se consideró que no suponía un incumplimiento esencial de la vendedora puesto que, a pesar de que no llegaba a los 20 litros por segundo pactados, había que otorgar cierto margen de flexibilidad entre lo debido y lo cumplido. Por ello se desestimó la pretensión de indemnización de la compradora confirmando la sentencia en cuanto a la pretensión declarativa de adquisición de la finca y en cuanto a la estimación de la reconvencción considerando que había habido un retraso en el pago al no ser válida la consignación efectuada por estar condicionada al acto de conciliación.

5.- La parte compradora, que vio desestimada su pretensión de indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de la vendedora y fue condenada al pago de la cantidad debida con sus intereses, interpuso recurso de casación.

### SEGUNDO . - *Enunciación del primer motivo de casación.*

El motivo primero del recurso se introduce de la siguiente manera: «[...] infracción de lo dispuesto en los *artículos 1461 y 1469, ambos del Código Civil* , referentes en la obligación del vendedor de la entrega de la cosa vendida, y sus consecuencias en cuanto a esta obligación, en relación con los *artículos 1101 y 1106*

, del mismo texto legal; al entender esta parte se incurre en error en la interpretación y aplicación de estos preceptos al resolver las cuestiones objeto de este proceso»

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

Según la parte recurrente, la obligación esencial del comprador es la entrega de la cosa objeto de la compraventa, de tal forma que si la cosa adolece de una deficiencia en las condiciones y características pactadas, se frustra las aspiraciones del vendedor. La razón que llevó a la compradora a la celebración de la compraventa fue la característica, que le aseguró la vendedora, de que uno de los pozos respondía de un caudal continuo de 20 litros por segundo y, sin embargo, cuando se entregó la finca el caudal era de una cuarta parte del pactado, incumpliendo por tanto la vendedora las condiciones pactadas. Sin embargo, la Audiencia Provincial realiza una interpretación distinta sobre lo pactado, al interpretar que lo pretendido era que la finca contara en el subsuelo con capacidad para responder de este caudal. Esta interpretación se aparta de lo expresado en el contrato y no resulta lógica a juicio de la parte recurrente. La obligación de entrega en las condiciones pactadas debió realizarse en el momento de la entrega de la posesión, existiendo incumplimiento ya que en este momento no se había realizado los nuevos aforos de los pozos construidos por la compradora.

Si el incumplimiento se elude porque se han construido nuevos pozos lo menos que puede admitirse es que se reconozca el derecho de la compradora a ser resarcida en los gastos e inversiones realizados.

No pueden tenerse en cuenta los actos posteriores realizados por la compradora para restaurar las expectativas de destino de la finca, frustradas por el incumplimiento de la vendedora, para determinar que no existe incumplimiento de esta.

Este motivo ha de ser desestimado.

**TERCERO** .- *Entrega de la cosa pactada. Necesidad de partir de la interpretación de la cláusula contractual efectuada por la Audiencia Provincial.*

A) Esta Sala tiene reiteradamente declarado que la interpretación de los contratos realizada por la sentencia impugnada no puede ser revisada en casación, en cuanto es consecuencia de la valoración de la prueba que es función exclusiva de los tribunales de instancia, 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 alegación como infringidos de los preceptos del CC sobre interpretación de los contratos está sujeta a este límite, por lo cual la jurisprudencia tiene reiteradamente declarado que, en principio, salvo que sea arbitraria o ilógica, debe estarse a la interpretación formulada en la instancia ( SSTS 21 de diciembre de 2007 , RC n.º 4800 / 2000, 17 de junio de 2008, RC n.º 1201/2001 , 20 de marzo de 2009, RC n.º 128/2004 ).

B) Lo propio sucede con la valoración de la prueba realizada por la sentencia recurrida, pues corresponde a los tribunales de instancia fijar los hechos, siempre que en esta operación no se vulneren los preceptos legales que deben ser tenidos en cuenta en ella o se lesione el derecho a la tutela judicial por incurrir en arbitrariedad. Estos hechos no pueden ser alterados en casación, incurriendo si es así, en el defecto lógico de hacer supuesto de la cuestión que tiene lugar, según jurisprudencia de esta Sala, siempre que se trata de variar la apreciación que de los hechos se hace en la sentencia recurrida o partir de datos fácticos diferentes de los tenidos en cuenta en la resolución objeto del recurso, y también cuando se busca el mismo efecto mediante un salto lógico, invocando la infracción de un precepto legal sustantivo, cuya aplicación sólo sería procedente si se alterasen los datos fácticos sentados por el juez de instancia (SSTS de 31 de enero de 2001 , de 3 de mayo de 2001 , de 9 de mayo de 2002 , de 13 de septiembre de 2002 , de 21 de noviembre de 2002 , de 30 de noviembre de 2004 , de 18 de julio de 2006 y de 28 de noviembre de 2007 ).

De conformidad con los *preceptos legales alegados por la parte como infringidos, la obligación principal* del comprador es la entrega de la cosa en las condiciones pactadas en el contrato. La sentencia recurrida declara que pese a la literalidad del contrato, atendiendo a la intención de los contratantes y sus actos posteriores, lo acordado fue no que determinados pozos dieran dicho caudal, sino que la finca dispusiera de agua mediante extracción a través de pozos. El pacto fue por tanto no la cantidad de pozos, sino la calidad de la cosa vendida en su disponibilidad de agua.

La parte recurrente alega que esta interpretación es ilógica y contraria a lo pactado. Para desvirtuarla no alega ningún precepto de interpretación contractual, por lo que la revisión de la misma no podría llevarse a cabo. En todo caso, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, la interpretación efectuada no cumple

los parámetros para su revisión, por no ser manifiestamente ilógica o arbitraria. Manteniendo esta interpretación, es un hecho probado que la finca disponía de la calidad de caudal necesaria en el momento de la entrega, entendida esta, según interpretación del contrato, como disponibilidad de agua. La alegación de que la finca no disponía de este caudal en el momento de su entrega, en atención a las mediciones efectuadas por el comprador meses después de su entrega y a las realizadas en el procedimiento, supone desconocer esta interpretación y los hechos probados. La finca, a tenor de la interpretación del contrato que realiza la sentencia recurrida, disponía del caudal necesario, era potencialmente susceptible de alcanzar los límites pactados, como así ha quedado demostrado en el procedimiento mediante la medición de los nuevos pozos abiertos en la finca.

No se advierte, en suma, que se haya cometido la infracción del Ordenamiento jurídico denunciada.

**CUARTO.** - *Enunciación del segundo motivo de casación.*

Motivo Segundo. «[...] infracción de lo dispuesto en los *artículos 1500 y 1501*, en relación con el *artículo 1100, todos del Código Civil*, reguladores de la obligación de pago de los intereses por parte del vendedor».

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

En relación con la pretensión de la reconversión del abono de los intereses, la Sala no ha resuelto el argumento de la recurrente en apelación relativo al hecho de que una vez celebrado el acto de conciliación, donde se ofreció la cantidad próxima a vencer, la vendedora remitió un requerimiento notarial a los efectos del 1504 del Código Civil, por lo que desde ese mismo momento no puede sostenerse morosidad en el pago de la compradora mientras judicialmente no se declare la vigencia y eficacia para las partes del contrato de compraventa. Por tanto, no es procedente condenar al pago de intereses cuando la cantidad había sido ofrecida a la vendedora y judicialmente depositada.

Este motivo ha de ser desestimado.

**QUINTO.-** *Mora en la obligación de pago. Resolución.*

La cuestión planteada por la parte recurrente, sobre la que no se habría pronunciado la Audiencia Provincial, es la imposibilidad de imponer intereses por la cantidad debida por no haber incurrido en mora, dado el requerimiento notarial de resolución, al amparo del *artículo 1504 del CC*, hecho por la parte vendedora.

Este motivo debe ser desestimado por las siguientes razones:

(a) En este motivo se está alegando la falta de resolución de la Audiencia Provincial de la alegación hecha en el recurso de apelación relativa a las consecuencias jurídicas del requerimiento respecto de la mora. Este planteamiento supone la denuncia de una incongruencia omisiva de la sentencia cuyo examen no puede realizarse en casación, sino, en su caso, a través del recurso extraordinario por infracción procesal.

(b) Hecho el requerimiento del *artículo 1504 Código Civil*, la resolución se produce *ipso iure* (por ministerio de la ley), pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que la declare bien hecha o, por el contrario, no ajustada a Derecho. Así lo ha dicho reiteradamente esta Sala en sentencias de 12 de marzo en 1990, 15 de febrero de 1993, 28 de junio de 2002, 1 de octubre de 2009 y 19 de julio de 2010.

La validez del requerimiento notarial hecho por la parte vendedora no fue planteada en este procedimiento. El examen de las consecuencias jurídicas del requerimiento, en relación con la mora del pago del precio por el comprador, no puede partir de la validez de este requerimiento, por haber optado ambas parte implícitamente, según sus respectivas pretensiones, por el cumplimiento del contrato.

(c) El requerimiento resolutorio tiene una validez permanente mientras no se deje sin efecto, bien por convención de las partes, bien por unilateral decisión o actos propios del vendedor, teniendo reiterado la jurisprudencia que, incluso, puede admitirse la concesión de un plazo al comprador para cumplir su obligación de pago ( STS de 26 de marzo de 1996, de 21 de junio de 1996, y de 18 de octubre de 2004 ).

**SEXTO.** - *Costas*

La desestimación del recurso de casación comporta la procedencia de confirmar la sentencia impugnada de acuerdo con el *art. 487 LEC* y de imponer las costas a la parte que interpuso el recurso, en virtud de lo dispuesto en el *art. 394 LEC, en relación con el 398 LEC*.

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

## **FALLAMOS**

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por SAT 4636 Cuenca contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo 117/2006, por la Audiencia Provincial de Córdoba, sección 3ª, de fecha 6 de octubre de 2006 , cuyo fallo dice:

«Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Sra. Martón Guillén, en nombre y representación de la compañía mercantil "Agroleal, S.L.", y desestimando la impugnación formulada por la procuradora Sra. Salgado Anguita, en representación de la entidad "SAT-4636 Cuenca", ambos contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 4 de Córdoba, con fecha 24 de noviembre de 2005, en el juicio ordinario n.º 126/2005 , debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución, y en su virtud, condenamos a "SAT-4636 Cuenca" a que abone a "Agroleal, S.L." la suma de novecientos un mil quinientos dieciocho euros con dieciséis céntimos (901,518,16 eur.), más los intereses legales acordados en el apartado b)-3 de la sentencia de instancia. Confirmándola en cuanto a sus pronunciamientos a)-1 y 2, y b)-1 y 3. Sin hacer expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias».

2. No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte que lo ha interpuesto.

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. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel. Antonio Salas Carceller. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.