

Roj: STS 4288/2015 - ECLI:ES:TS:2015:4288
Id Cendoj: 28079110012015100564

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 1694/2013

Nº de Resolución: 570/2015

Procedimiento: Casación

Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Octubre de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 1488/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Sevilla; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la entidad mercantil **Galia Grupo Inmobiliario, S.A.**, representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Álvaro Francisco Arana Moro; siendo parte recurrida la entidad **Grupo de Empresas P.R.A., S.A.**, representada por el Procurador de los Tribunales don Jorge Deleito García y Caixabank, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales don Miguel Ángel Montero Reiter.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de la entidad mercantil Grupo P.R.A., S.A. contra la mercantil Galia Grupo Inmobiliario, S.L.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte en su día Sentencia por la cual: 1º.- *Declare resuelto el Contrato de Permuta, documentado en Escritura Pública de fecha 26 de enero de 2007, otorgada por mi mandante y la entidad Galia Grupo Inmobiliario, S.A., ante el Notario de Sevilla Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, al núm. 375 de su protocolo, por cumplimiento de la Condición Resolutoria Expresa contenida en la Estipulación Quinta, párrafo tercero, del reseñado instrumento público.*- 2º.- *Condene a la entidad demandada, Galia Grupo Inmobiliario, S.A., como consecuencia de la resolución contractual previamente declarada, a restituir a Grupo P.R.A., S.A. las prestaciones que de ésta recibió en virtud del Contrato de Permuta de fecha 26 de enero de 2007, y que se concretan en: - El pleno dominio de la Finca Registral núm. 2.283 del Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto de Santa María (Cádiz).*- La suma de Siete Millones Quinientos Mil Euros (7.500.000,00.- #).- 3º.- *Condene a la entidad demandada, Galia Grupo Inmobiliario, S.A., a abonar a mi representada, sobre la referida cantidad de Siete Millones Quinientos Mil Euros (7.500.000,00.- #), el interés legal del dinero desde la fecha de su pago y hasta su completa satisfacción a mi representada, señalando cómo "dies a quo" para el cálculo de dichos intereses las siguientes fechas: - De conformidad con la Estipulación Tercera, letra A, de la Escritura de Permuta, y respecto de la cantidad de Tres Millones de Euros (3.000.000,00.- #), el día 26 de enero de 2007.- Y, De conformidad con la Estipulación Tercera, letra B, de la Escritura de Permuta, y respecto de la cantidad de Cuatro Millones Quinientos Mil Euros (4.500.000,00.- #), el día 26 de enero de 2008.*- 4º.- *Ordene, como consecuencia de la resolución contractual, la Rectificación Registral siguiente: Respecto de Finca Registral 7.798 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra Número Dos (Provincia de Sevilla): La cancelación de la inscripción 11ª, por la se inscribió el dominio de la referida finca a favor de Grupo P.R.A., S.A. por título de permuta sujeto a condición resolutoria.- Respecto de Finca Registral 26.458 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra Número Dos (Provincia de Sevilla): La cancelación de la inscripción 81, por la se inscribió el dominio de la referida finca a favor de Grupo P.R.A., S.A. por título de permuta sujeto a condición resolutoria.- Y, respecto de la Finca Registral 2.283 del Registro de la Propiedad de Puerto de Santa María Número Dos (Provincia de Cádiz): La cancelación de la inscripción 11ª, por la que inscribió el dominio de la referida finca a favor de Galia*

Grupo Inmobiliario, S.A. por título de permuta sujeto a condición resolutoria, así como la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores que traigan causa de aquélla.- 5º.- Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la entidad Galia Grupo Inmobiliario, S.A. contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, *"... se dicte sentencia por la que se absuelva de las pretensiones contenidas en la demanda promovida contra mi representada, todo ello con imposición de costas a la entidad demandante."*

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 14 de diciembre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: *"Que no ha lugar a condenar a la entidad demandada, Galia Grupo Inmobiliario, SA., como consecuencia de la resolución contractual previamente declarada, a restituir a Grupo P.R.A., SA. la prestaciones que de ésta recibió en virtud del Contrato de Permuta de fecha 26 de enero de 2007, y que se concretan en: - El pleno dominio de la Finca Registral núm. 2.283 del Registro de la Propiedad nº 2 de Puerto de Santa María (Cádiz).- La suma de Siete Millones Quinientos Mil Euros (7.500.000,00.-#).- Que no ha lugar a condenar a la entidad demandada, Galia Grupo Inmobiliario, SA., a abonar a mi representada, sobre la referida cantidad de Siete Millones Quinientos Mil Euros (7.500.000,00.-#), el interés legal del dinero. Que no ha lugar a Ordenar como consecuencia de la resolución contractual, la Rectificación Registral siguiente: - Respecto de Finca Registral 7.798 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra Número Dos (Provincia de Sevilla): La cancelación de la inscripción Ha, por la que se inscribió el dominio de la referida finca a favor de Grupo P.R.A.,S.A. por título de permuta sujeto a condición resolutoria.- Respecto de Finca Registral 26.458 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra Número Dos (Provincia de Sevilla): La cancelación de la inscripción 82, por la se inscribió el dominio de la referida finca a favor de GRUPO P.R.A., S.A. por título de permuta sujeto a condición resolutoria. -Y, respecto de la Finca Registral 2.283 del Registro de la Propiedad de Puerto de Santa María Número Dos (Provincia de Cádiz): La cancelación de la inscripción 111, por la que inscribió el dominio de la referida finca a favor de Galia Grupo Inmobiliario, SA. por título de permuta sujeto a condición resolutoria, así como la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores que traigan causa de aquélla.*

No se hace expresa imposición de costas."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora, y sustanciada la alzada, la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 2 de mayo de 2013 , cuyo Fallo es como sigue: *"Se estima el recurso de apelación interpuesto por la representación de Grupo P.R.A., S.A. contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Sevilla con fecha 14 de diciembre de 2012 en el Juicio Ordinario nº 1488/11, que se revoca y con estimación de la demanda declaramos resuelto el contrato de permuta objeto de este proceso, condenando a Galia Grupo Inmobiliario S.A. a la restitución de la finca registral número 2.283 del Registro de la Propiedad 2 del Puerto de Santa María (Cádiz) y la cantidad de 7.500.000 euros, suma que devengará los intereses pedidos en la demanda.- Se ordena la cancelación de la inscripción 11 por la que se inscribió el dominio de la finca 7.798 y de la inscripción 8 por la que se inscribió el dominio de la finca 26.458, ambas del Registro de la Propiedad 2 de Alcalá de Guadaíra a favor de la actora.- Se ordena la cancelación de la inscripción 11 por la que se inscribió el dominio de la finca 2.283 del Registro de la Propiedad 2 de Puerto de Santa María a favor de la demandada, así como la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores que traigan causa de aquélla.- Se imponen las costas de la primera instancia a la demandada.- No se hace pronunciamiento alguno con respecto a las costas causadas en esta Alzada."*

TERCERO.- La procuradora doña Ana María Galán González-Serna, en nombre y representación de Galia Grupo Inmobiliario SL, interpuso recurso de casación fundado en los siguientes motivos: 1) Por infracción del artículo 1116 del Código Civil ; y 2) Por infracción de los artículos 1124 y 1125 del Código Civil .

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 25 de marzo de 2014 por el que se acordó admitir el referido recurso, con traslado a la parte recurrida, habiéndose opuesto la demandante Grupo de Empresas P.R.A., SA, representada por el procurador don Jorge Deleito García.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 7 de septiembre de 2015, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Las entidades Grupo P.R.A. S.A. (en adelante, PRASA) y la Galia Grupo Inmobiliario, S.A. (en adelante, GALIA) celebraron un contrato de permuta sobre aprovechamientos urbanísticos futuros, que habían de materializarse sobre fincas rústicas de sus respectivas titularidades dominicales tras la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. Al efecto se formalizó escritura pública de fecha 26 de enero de 2007.

El objeto de la permuta se concretaba del siguiente modo. GALIA transmitió a PRASA 25.000 metros cuadrados de techo -m2t- los cuales resultarían de la titularidad de la fincas registrales números 7.798 y 26.458, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº2 de Alcalá de Guadaira. Dichas fincas tenían la clasificación urbanística de "rústicas" o "suelo no urbanizable", si bien, como consecuencia de un Concerto Urbanístico de Colaboración suscrito entre GALIA y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira, las referidas fincas se hallaban incluidas en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del citado municipio para su futura clasificación como "suelo urbanizable".

De otra parte, PRASA transmitió a Galia 16.640 m2t de aprovechamientos urbanísticos que habrían de materializarse sobre la finca registral número 2.283 del Registro de la Propiedad nº 2 del Puerto de Santa María, sita al término municipal de Puerto Real (Cádiz).

Para compensar la diferencia de valor entre los aprovechamientos urbanísticos recíprocamente transmitidos en permuta y como parte del precio convenido, PRASA pagó a GALIA la cantidad de siete millones quinientos mil euros (7.500.000,00.- #).

Como garantía de la futura recepción de los aprovechamientos urbanísticos así transmitidos, se llevó a cabo la permuta de las fincas propiedad de cada una de las partes causando las correspondientes inscripciones registrales.

Al constituir objeto de la permuta los aprovechamientos urbanísticos futuros, se convino en el contrato una condición resolutoria del siguiente tenor expresado en la estipulación quinta: "Para el caso de que en el plazo de cuatro años no se obtuviese la aprobación del planeamiento urbanístico que diese lugar a la obtención de los aprovechamientos urbanísticos pactados en el presente contrato, la parte adquirente afectada podrá instar la resolución contractual del presente, notificándolo expresamente a la parte transmitente, y con la consecuencia de que la parte adquirente estaría obligada a transmitir a la transmitente las fincas que le hayan sido transmitidas y la adquirente estará obligada a devolver las cantidades percibidas, soportando cada una los gastos que le hayan correspondido por dichas transmisiones que serán siempre según Ley, y sin que tengan nada más que reclamarse por ningún concepto". La citada condición resolutoria fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, junto a la inscripción de las fincas afectadas.

Transcurridos con exceso los cuatro años desde la celebración del contrato, las fincas registrales núms. 7.798 y 26.458 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira, transmitidas por GALIA a PRASA siguen teniendo la clasificación de "suelo no urbanizable" y, por tanto, no son susceptibles de generar aprovechamiento urbanístico alguno toda vez que aún no ha sido aprobado el Instrumento de Planeamiento Urbanístico del que derivaría el aprovechamiento objeto del contrato.

Con fecha 4 de febrero de 2011, mediante acta notarial de requerimiento, PRASA instó a GALIA para llevar a cabo de común acuerdo la resolución del contrato, lo que ante la falta de contestación de la requerida se reiteró en fecha 4 de marzo de 2011, sin resultado.

SEGUNDO.- PRASA formuló demanda de resolución de contrato de permuta y reclamación de cantidad contra GALIA, interesando a resultas de dicha resolución la restitución entre las partes de las referidas fincas registrales y la cancelación de las inscripciones producidas, así como la devolución a la demandante de la cantidad de 7.500.000 euros que había satisfecho a la contraria en virtud del contrato, más intereses legales.

La demandada se opuso y el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 14 de diciembre de 2012 , por la que desestimó la demanda. Recurrió en apelación la parte demandante y la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8ª) dictó sentencia de fecha 2 de mayo de 2013 por la que estimó el recurso de apelación y, con revocación de la sentencia de primera instancia, declaró resuelto el contrato de permuta objeto del proceso, condenando a GALIA a la restitución de la finca registral número 2.283 del Registro de la Propiedad 2 del Puerto de Santa María (Cádiz) y la cantidad de 7.500.000 euros, suma que devengará los oportunos intereses. Igualmente ordenó la cancelación de la inscripción 11ª por la que se inscribió el dominio de la finca

7.798 y de la inscripción 8ª por la que se inscribió el dominio de la finca 26.458, ambas del Registro de la Propiedad 2 de Alcalá de Guadaíra, a favor de la actora; así como la de la inscripción 11ª por la que se inscribió el dominio de la finca 2.283 del Registro de la Propiedad 2 de Puerto de Santa María a favor de la demandada, y las posteriores que traigan causa de aquélla, con imposición a la parte demandada de las costas causadas en la primera instancia, sin especial declaración sobre las de la alzada.

Contra dicha sentencia recurre en casación la demandada GALIA.

TERCERO.- El primero de los motivos se formula por infracción del artículo 1116 del Código Civil, según el cual "las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. La condición de no hacer una cosa imposible se tiene por no puesta".

Sostiene la parte recurrente que la condición establecida en el contrato es de imposible cumplimiento y que, por tanto, la obligación debe quedar anulada.

Aun cuando la nulidad del contrato habría de producir los mismos efectos restitutorios entre las partes que la resolución (artículo 1303 del Código Civil) no cabe calificar como "condición imposible" la establecida en este caso y así lo pone de manifiesto con toda claridad de sentencia impugnada cuando se refiere, en su fundamento de derecho tercero, a la necesidad de huir de la confusión que pudiera generarse por la invocación de normas urbanísticas. En el caso es clara la intención de las partes que, previendo una pronta calificación de las fincas como terreno urbano, contratan en el sentido en que lo hicieron y para el caso de que, transcurridos cuatro años, no se hubiera producido tal calificación, establecen la posibilidad de resolución mediante la consignación de la condición resolutoria de que se trata. Esta es además la interpretación más favorable para que la cláusula produzca efecto como indica el artículo 1284 del Código Civil .

Por ello el motivo ha de ser desestimado.

CUARTO.- El segundo motivo se formula por infracción de los artículos 1124 y 1125 del Código Civil .

El artículo 1124 del Código Civil se refiere a la llamada "condición resolutoria tácita" para los supuestos de incumplimiento contractual mientras que el 1125 se refiere a las "obligaciones a plazo" en el siguiente sentido: "Las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndese por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo. Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección precedente", que son las que se refieren a las "obligaciones condicionales".

Pues bien, no cabe duda de que nos encontramos en el último caso pues se ignoraba si la calificación como urbano del suelo se iba a producir y concretamente si ello tendría lugar dentro del plazo de cuatro años fijado por las partes -posiblemente porque más allá del transcurso de dicho plazo el negocio no se ajustaba a sus intereses- lo que determina que, como se ha dicho, se tratara de una condición resolutoria, que ha sido correctamente aplicada.

QUINTO.- En consecuencia procede desestimar el recurso de casación con imposición de costas a la parte recurrente (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Procede decretar igualmente la pérdida del depósito constituido para su interposición.

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

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar al recurso de casación** interpuesto por la representación procesal de **Galia Grupo Inmobiliario SL**, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8ª) de fecha 2 de mayo de 2013 en Rollo de Apelación nº 1774/13, dimanante de autos de juicio ordinario número 1488/11 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 15 de dicha ciudad a instancia de **Grupo P.R.A. SA** contra los hoy recurrentes la que **confirmamos y condenamos** a dichos recurrentes al pago de las costas causadas con pérdida del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Antonio Seijas Quintana.- **Antonio Salas Carceller**.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller**, 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.