



Roj: **STS 134/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:134**

Id Cendoj: **28079110012019100046**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/01/2019**

Nº de Recurso: **411/2016**

Nº de Resolución: **41/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

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

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP MA 2916/2015,**  
**STS 134/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 41/2019**

Fecha de sentencia: 22/01/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 411/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/01/2019

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA. SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 411/2016

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 41/2019**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan



En Madrid, a 22 de enero de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Construcciones Salamanca S.L. representada por el procurador D. Felipe de Juanas Blanco bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Belén Villena Moraga contra la sentencia n.º 557 dictada en fecha 3 de noviembre de 2015 por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Málaga en el recurso de apelación n.º 788/2013 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 328/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Marbella, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida Justiniano y D.<sup>a</sup> Ángeles, representados por el procurador D. Francisco José Abajo Abril y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Sabine Hellwege.

Ha sido ponente la Excm.a Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

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

1.- D. Justiniano y D.<sup>a</sup> Ángeles interpusieron demanda de juicio ordinario contra Construcciones Salamanca S.L. en la que solicitaban se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"a) Se declare que, ante la falta de cuantificación de la carga urbanística, tanto en la aprobación inicial como definitiva del P.G.O.U. de Marbella a la que ha de hacer frente la parcela n.º NUM000 de la URBANIZACIÓN000 y la vivienda unifamiliar construida sobre la misma, la estipulación tercera objeto de esta litis se ha de modificar en sentido de quedar obligada Construcciones Salamanca, desde que se dicte sentencia, a abonar el resto del precio, 1.275.000.-€ (de los cuales 200.000.-€ corresponden a los muebles y 1.075.000.-€ al inmueble) previa retención de la cantidad de 224.232,84.-€ para hacer frente a la carga de normalización y todo ello, sin perjuicio, de su posterior liquidación.

"b) Se condene, por tanto, a Construcciones Salamanca S.L. a abonar a D. Justiniano y D.<sup>a</sup> Ángeles la cantidad de 1.050.764,16.- €.

"c) Se condene en costas a la demandada".

2.- La demanda fue presentada el 17 de febrero de 2012 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Marbella y fue registrada con el n.º 328/2012. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- Construcciones Salamanca S.L. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Marbella dictó sentencia de fecha 10 de mayo de 2013, con el siguiente fallo:

"Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por don Justiniano y doña Ángeles contra la entidad Construcciones Salamanca S.L. absolviendo a la parte demandada. Todo ello con imposición de costas a la actora".

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

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Justiniano y D.<sup>a</sup> Ángeles.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Málaga, que lo tramitó con el número de rollo 788/2013 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 3 de noviembre de 2015, con el siguiente fallo:

"Que ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Justiniano y D.<sup>a</sup> Ángeles contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Marbella, de fecha 10 de mayo de 2013, en los autos de juicio ordinario n.º 382/2012, de que dimana el presente rollo, y REVOCANDO dicha resolución, debemos estimar la demanda origen de este procedimiento, en el sentido de:

"a) Declarar que, ante la falta de cuantificación de la carga urbanística, tanto en la aprobación inicial como definitiva del P.G.O.U., de URBANIZACIÓN000 y la vivienda unifamiliar construida sobre la misma, la estipulación tercera objeto de esta litis se ha de modificar en sentido de quedar obligada Construcciones Salamanca, desde que se dicte sentencia, a abonar el resto del precio, 1.275.000.-€ (de los cuales 200.000.-€ corresponden a los muebles y 1.075.000.-€ al inmueble) previa retención de la cantidad de 224.232,84.-€ para hacer frente a la carga de normalización y todo ello, sin perjuicio, de su posterior liquidación.



"b) Condenar, por tanto, a Construcciones Salamanca S.L. a abonar a D. Justiniano y D.<sup>a</sup> Ángeles la cantidad de 1.050.764.-€.

"c) Condenar en costas a la demandada

"Sin hacer especial pronunciamiento respecto de las costas causadas en esta alzada...".

### **TERCERO** .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- Construcciones Salamanca S.L. interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Único.- Al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, al aplicar indebidamente la sentencia objeto de recurso la "Cláusula *rebus sic stantibus* " aceptando las pretensiones de la parte actora, hoy parte recurrida infringiendo los artículos 1258 y 1281 del Código Civil ".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 27 de junio de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de Construcciones Salamanca S.L., contra la sentencia de fecha 3 de noviembre de 2015, dictada por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), en el rollo de apelación n.º 788/2013 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 328/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Marbella".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 5 de diciembre de 2018 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 15 de enero de 2019, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO**.- *Antecedentes*

Se plantea la exigibilidad del precio aplazado en la venta de una vivienda situada en un área de regularización como consecuencia de los problemas urbanísticos de Marbella. Las partes acordaron que, del precio pactado, debía descontarse el importe de la carga urbanística para la normalización de la parcela y la construcción enajenadas y dieron por supuesto que tal importe sería cuantificado en el plan de ordenación. Previeron igualmente que, llegada determinada fecha, aunque no se hubiera aprobado el plan, la compradora debía abonar el precio aplazado, "sin perjuicio de la obligación de los vendedores de hacer efectivo a la compradora el importe que se determine" por el órgano competente a tal fin. Cuando se aprobó el plan, el mismo se limitó a establecer criterios y determinaciones, pero no el importe de las cargas.

Es demandante la parte vendedora, que reclama el pago del precio que quedó pendiente previo descuento del importe estimado de las cargas según un informe pericial y sin perjuicio de la ulterior liquidación que procediera tras la cuantificación por la Administración.

La sentencia recurrida estima la demanda y condena al pago a la compradora con fundamento en la regla "rebus sic stantibus". La compradora impugna en casación la procedencia de la aplicación de la regla "rebus".

1.- La sentencia de la Audiencia contiene la siguiente relación de antecedentes fácticos:

"1) Con fecha 26 de enero de 2006 los actores Sres. Ángeles Justiniano venden a la entidad demandada Construcciones Salamanca S.L. la parcela NUM000 sita en la URBANIZACIÓN000 , Manchones Altos, de Marbella, por el precio de 3.000.000 de euros, cuya forma de pago se establece en la estipulación tercera del contrato suscrito (documento n.º 5 de la demanda, obrante a los folios 37 a 40).

"2) Con fecha 6 de marzo de 2006 se firman las escrituras de declaración de obra nueva y de compraventa, respetándose lo pactado en el contrato privado salvo en lo relativo a la forma de pago que se fija en un anexo 1 (documento n.º 7 de la demanda, obrante a los folios 52 y siguientes), tomando la entidad demandada posesión ese día de la finca comprada. Dicho anexo fue modificado el día 6 de marzo del año siguiente (anexo II), debido a los acontecimientos ocurridos en el Ayuntamiento de Marbella (documento n.º 10 de la demanda, obrante a los folios 81 y 82).



"3) Dos meses después, el 4 de mayo de 2007, se suscribió un anexo III (documento n.º 11 de la demanda, obrante a los folios 83 y 84), que sustituyó al anexo II, en el que se establece en el exponendo IV un nuevo calendario de pagos, dividido a su vez en dos apartados a) y b), y este último en cuatro apartados, del tenor literal siguiente:

"III. Que con motivo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella, la vivienda y parcela objeto de la venta a Construcciones Salamanca S.L. podría tener que abonar una cantidad que aparecerá cuantificada en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Marbella para su normalización, que si bien se había previsto publicar el documento para su aprobación inicial en el mes de abril, el anuncio de la Consejería de obras Públicas de la Junta de Andalucía es que dicha publicación se llevará a cabo en el mes de junio, sin precisar la fecha.

"IV. Que a fin de preservar los derechos de ambas partes que les permita conocer el coste de las cargas urbanísticas para la normalización del inmueble transmitido, los comparecientes han convenido el siguiente calendario de pagos para hacer efectivo el resto del precio:

"a.- El pago de 300.000 € el día 7 de mayo de 2007, mediante cheque bancario nominativo o transferencia a la cuenta corriente n.º \*\*\*, de la entidad \*\*\*\*.

"b.- El resto, es decir, 1.275.000 euros, de los cuales 200.000 euros corresponden a los muebles vendidos, y 1.075.000 euros al inmueble, se pagarán dentro de los veinte días siguientes a la publicación del documento para la aprobación inicial del Plan, contra la presentación del certificado expedido por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en el que se cuantifique el importe de la carga, gravamen, tasa, o deuda, sea cual sea el calificativo que se le dé, que se determine para el inmueble adquirido por Construcciones Salamanca S.L. Del precio pendiente, Construcciones Salamanca S.L., retendrá en su poder el importe de la deuda para hacerla efectiva, en nombre de los Sres. Ángeles Justiniano , a la Administración en el plazo que el Plan General determine tan pronto sea requerido por los vendedores, sin perjuicio de que los vendedores Sres. Ángeles Justiniano puedan impugnarla si así lo consideran.

"Si llegado el día 31 de julio de 2007 el documento para la aprobación inicial del Plan General de Marbella no se hubiera publicado, Construcciones Salamanca S.L. abonará el día 1 de agosto de 2007 675.000 en concepto del precio pendiente.

"A partir del día 1 de agosto, el resto del precio, es decir, 600.000 euros, será abonado dentro de los veinte días siguientes a la publicación del documento para la aprobación inicial del Plan, y al igual que antes se dijo, el pago se hará contra la presentación del certificado expedido por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en el que se determine el importe de la carga, gravamen, tasa, o deuda, cualquiera que sea el calificativo que se le otorgue, que se determine para el inmueble adquirido por Construcciones Salamanca S.L., de los Sres. Ángeles Justiniano . Del precio a pagar, Construcciones Salamanca S.L. retendrá en su poder el importe de la carga para hacerla efectiva a la Administración en el plazo que el Plan General determine, sin perjuicio de que los vendedores puedan impugnar la deuda si así lo consideran.

"Llegado el día 30 de noviembre de 2007, si siguiere sin publicarse el documento de aprobación inicial del Plan para poder cuantificar el importe de la carga urbanística por la normalización, Construcciones Salamanca S.L., abonará el resto del precio, esto es, 600.000 euros, sin perjuicio de la obligación de los vendedores de hacer efectivo a Construcciones Salamanca S.L. el importe que se determine por la Consejería de obras Públicas de la Junta de Andalucía o el organismo competente a tal fin.

"4) De total del precio pactado la entidad compradora retiene la cantidad de 1.275.000 euros (de los cuales 200.000 euros corresponden al valor de los muebles y enseres de la vivienda y 1.075.000 euros al inmueble).

"5) Con fecha 30 de julio de 2007 se publicó la aprobación inicial de PGOU de Marbella, obteniendo su aprobación definitiva el día 24 de marzo de 2010.

"6) Pese a ser requerida al efecto la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella no cuantifica la denominada carga de normalización o carga urbanística que afecta a la finca litigiosa, habiendo manifestado al respecto que: "... En cuanto a la estimación económica de las cargas urbanísticas, serán las que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación a ejecutar en el 2º cuatrienio desde la entrada en vigor de la RPGOU; por tanto será en el referido proyecto en el que se realice dicha estimación".

"7) La referida carga urbanística ha sido cuantificada pericialmente en la cantidad de 224.232,84 euros (informe pericial aportado como documento n.º 14 de la demanda, obrante a los folios 124 y siguientes, que fue ratificado y no desvirtuado por prueba alguna)".

2.- El 17 de febrero de 2012, los Sres. Ángeles Justiniano presentan una demanda contra Construcciones Salamanca S.L. al amparo de los arts. 1445 CC (obligación de pago del precio ) y 1258 CC . Solicitan que se



declare que, ante la falta de cuantificación de la carga urbanística, tanto en la aprobación inicial como definitiva del plan general de ordenación urbana de URBANIZACIÓN000 y la vivienda unifamiliar construida sobre la misma, la estipulación tercera objeto de del contrato se debe modificar en el sentido de quedar obligada Construcciones Salamanca desde que se dicte sentencia a abonar el resto del precio (1.275.000 euros), previa retención de la cantidad de 224.232,84 euros para hacer frente a la carga de normalización y todo ello sin perjuicio de su posterior liquidación.

Los demandantes razonan que se ha producido un incumplimiento por parte de la compradora de su obligación esencial de pago del resto del precio acordado en la estipulación tercera del contrato amparándose en la falta de cuantificación de la carga de urbanización en el plan general de ordenación urbana cuando en el mismo contrato se preveía la obligación de pago, aunque no se aprobara el plan en determinada fecha, así como una cláusula de resolución. Alegan que la demandada actuaba de mala fe, pues había recibido la finca, la había inscrito en el Registro de la Propiedad, la había disfrutado y transmitido a un tercero. También que es una promotora que había construido en Marbella entre 1991 y 2010 otras obras que igualmente se vieron afectadas por irregularidades, por lo que era conocedora de todos los problemas urbanísticos del municipio.

Los demandantes sostienen también que procede aplicar la cláusula "rebus sic stantibus" con apoyo en el art. 1258 CC porque la falta de cuantificación de la carga de normalización y el haber quedado en manos de Construcciones Salamanca promover su determinación es un hecho extraordinario que no ha podido ser previsto y que influye de manera palpable sobre el equilibrio de las obligaciones contraídas de manera que el mantenimiento de la obligación de los demandantes de presentar un certificado emitido por el Ayuntamiento cuantificando la carga de normalización produce un desajuste y una desproporción en perjuicio de los vendedores. Añaden que, ante la imposibilidad de obtener un certificado que cuantifique la carga urbanística, han encargado a un arquitecto un informe para que cuantifique la carga de la normalización, de modo que procede que Construcciones Salamanca abone el precio pendiente reteniendo el importe de esa cuantificación (224.232,84 euros) para hacer frente a lo que haya que pagar para normalizar la vivienda.

La parte demandada se opone alegando que no concurren circunstancias sobrevenidas que provoquen un desequilibrio entre las prestaciones de los contratantes que justifiquen la modificación de la estipulación tercera de la compraventa en los términos interesados en la demanda, que no es imposible obtener el certificado de la Consejería de Obras Públicas o del organismo competente que cuantifique el importe de la carga y que será entonces cuando surja su obligación de pagar. Añade que la vendedora tiene garantizado su derecho de cobro porque el contrato de compraventa incluyó una condición resolutoria que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

### 3. - El juzgado desestima la demanda.

La sentencia se basa en las siguientes consideraciones: i) Tras destacar la dificultad de aplicar esta cláusula "rebus" a los contratos de tracto único como es la compraventa, razona que el que se pactara un aplazamiento para el pago de parte del precio no lo convierte en un contrato de tracto sucesivo. ii) La no obtención del certificado que cuantifique el importe de la carga no supone una modificación sobrevenida de ninguna de las circunstancias existentes en el momento de celebración del contrato y de la firma del anexo III, ya que las circunstancias entonces existentes eran de indeterminación del importe que por urbanización debía abonar la vivienda vendida y esas mismas circunstancias persisten en la actualidad. iii) No ha habido variación o modificación alguna. Lo único que ha sucedido es que no se ha podido obtener el documento al que las partes condicionaban el pago de la cantidad pendiente. Pero esta imposibilidad de obtención del certificado no ha sido debida a ningún cambio extraordinario de circunstancias, cambio imprevisible para las partes, sino a la falta de concreción en el anexo de cual sería la consecuencia contractual si el certificado no era emitido.

4. - Los demandantes recurren en apelación y la Audiencia Provincial dicta sentencia por la que estima el recurso, estima la demanda y declara que, ante la falta de cuantificación de la carga urbanística, tanto en la aprobación inicial como definitiva del plan general de ordenación urbana de URBANIZACIÓN000 y la vivienda unifamiliar construida sobre la misma, la estipulación tercera del contrato celebrado se modifica en sentido de quedar obligada Construcciones Salamanca, desde que se dicte sentencia, a abonar el resto del precio, 1.275.000 euros con retención de la cantidad de 224.232,84 euros para hacer frente a la carga de normalización y todo ello, sin perjuicio, de su posterior liquidación. En consecuencia, condena a Construcciones Salamanca S.L. a abonar la cantidad de 1.050.764,16 euros.

La Audiencia basa su decisión en las razones siguientes: i) Concurren los requisitos jurisprudenciales de la "rebus" porque cuando las partes celebraron el contrato en 2006 no era previsible que la doble condición pactada para que la compradora pagara el precio pendiente no se hubiera cumplido varios años después. ii) No se pactó por ello ninguna consecuencia para el caso de que el nuevo plan no cuantificara la carga urbanística de la finca para su normalización. iii) La demora en el pago del precio da lugar a una excesiva onerosidad



para la parte vendedora, que entregó la casa sin que haya cobrado la totalidad del precio por causas que no le son imputables, mientras que la compradora lleva años disfrutando de la vivienda sin pagar el precio y la ha transmitido a un tercero. iv) El principio de la buena fe, sin perjuicio de su aplicación como interpretación integradora del contrato ( art. 1258 CC ), permite una ponderación de los resultados que se derivan de lo pactado.

5.- La parte demandada interpone recurso de casación.

**SEGUNDO.- Recurso de casación**

1.- *Formulación del motivo.* El recurso de casación, interpuesto por razón de la cuantía ( art. 477.2.2.º LEC ), se funda en un único motivo en el que la parte demandada ahora recurrente denuncia aplicación indebida de la cláusula "rebus sic stantibus", con infracción de los arts. 1258 y 1281 CC .

En su desarrollo, la parte recurrente razona que no concurren los presupuestos para la aplicación de la cláusula "rebus" de acuerdo con la jurisprudencia: que el contrato no es de tracto sucesivo y no existe ninguna ruptura de la equivalencia de las prestaciones, pues el aplazamiento del precio se pactó en atención al importe de las cargas de la propiedad, lo que estaba justificado en el hecho de que el inmueble se vendió libre de cargas; que las cargas urbanísticas debe cuantificarlas el Ayuntamiento conforme a los procedimientos establecidos en el nuevo plan general de ordenación urbana; que el cumplimiento sigue siendo posible y la parte vendedora tiene perfectamente garantizado su derecho de pago del resto del precio, dada la existencia de la condición resolutoria que grava el inmueble.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2.- *Desestimación del motivo.* Partiendo de los hechos probados y de todo lo actuado, el motivo va a ser desestimado por las consideraciones siguientes.

i) En la demanda se ejercita una acción de cumplimiento de contrato de compraventa de una vivienda por parte del vendedor, que reclama de la compradora el pago del precio pendiente, previo descuento del importe de las cargas urbanísticas determinadas por un informe pericial que presenta y que no ha sido impugnado por la compradora. Las partes fijaron un calendario de pagos en función del proceso de normalización urbanística en el que estaba inmerso el municipio en el que se encuentra el inmueble (Marbella) y, como consecuencia de todos los problemas urbanísticos, con posterioridad modificaron dicho calendario retrasando el pago del precio que había quedado aplazado. En su calendario de pagos, las partes daban por supuesto que, en las fechas que establecían, el Ayuntamiento determinaría el importe de la carga para la normalización al aprobar el plan de ordenación, pero lo que sucedió fue que, cuando finalmente se aprobó el plan, en el mismo se recogieron criterios y determinaciones, pero no se fijó el importe de la carga, que deberá por tanto quedar fijado finalmente en el proceso de reparcelación.

ii) La sentencia recurrida ha estimado la demanda porque ha considerado que el hecho de que ni el plan inicial ni el definitivo cuantificaran la carga urbanística era algo imprevisible para las partes, un supuesto de imposibilidad sobrevenida que produjo una alteración significativa de las prestaciones, excesiva onerosidad, que daba lugar a la modificación de la cláusula del contrato referida al momento del pago en el sentido de que la compradora quedaba obligada a pagar el precio restante previo descuento de la carga de normalización estimada pericialmente.

iii) Tiene razón la compradora cuando razona que lo acontecido nada tiene que ver con el presupuesto de la regla "rebus" tal y como ha sido desarrollada por la jurisprudencia, pues ni se ha producido una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, ni hay una desproporción desorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones ni todo ello ha acontecido por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles. En consecuencia, no debió aplicarse la regla "rebus".

iv) No obstante, lo anterior no determina la estimación del motivo por falta de efecto útil, ya que la demanda debía ser igualmente estimada por otras razones que apunta la Audiencia, aunque incorrectamente las califique como determinantes de la aplicación de la regla "rebus".

Conforme a la doctrina de la equivalencia de resultados y carencia de efecto útil "no puede producir efecto casacional un motivo que no determine una alteración del fallo recurrido" ( sentencia 1144/2007, de 22 de octubre ) ni procede acoger un recurso cuando, "pese al fundamento de alguno de los motivos que lo sustentan, el fallo deba ser mantenido con otros argumentos" ( sentencia 440/2012, de 28 de junio , y en el mismo sentido sentencias 652/2015, de 20 de noviembre , 134/2016, de 4 de marzo , 261/2016, de 20 de abril , 374/2016, de



3 de junio , 721/2016, de 5 de diciembre , 145/2017, de 1 de marzo , 52/2018, de 1 de febrero , y 161/2018 de 21 marzo ).

v) En el caso, se solicita por el vendedor el cumplimiento del pago del precio aplazado. La compradora, que ha tenido la posesión de la finca desde que la compró, la inscribió a su nombre y la ha transmitido a su administrador, en ningún momento ha interesado la resolución del contrato, a pesar de los problemas urbanísticos del municipio que afectan a la finca y que ya conocía cuando compró. Las partes, en definitiva, no discuten que del total del precio pactado debe descontarse el importe de la carga para la normalización de la parcela, pero no están de acuerdo en si la obligación de pago del comprador del precio aplazado es exigible ya o si, por el contrario, no nace hasta que la carga urbanística quede fijada por la Administración competente.

En el calendario de pagos pactado por las partes se fijaba la obligación de pago del precio pendiente después de la publicación de la aprobación del plan, pero también se preveía que si antes del 31 de julio de 2007 no se hubiera publicado, la compradora debía pagar parte del precio pendiente y el resto después de la publicación de la aprobación; las partes pactaron también que, si llegado el 30 de noviembre de 2007 siguiera sin publicarse el plan para poder cuantificar el importe de la carga, la compradora debía abonar el resto del precio "sin perjuicio de la obligación de los vendedores de hacer efectivo a Construcciones Salamanca S.L. el importe que se determine por la Consejería de obras Públicas de la Junta de Andalucía o el organismo competente a tal fin".

Las partes, en definitiva, daban por supuesto que el plan fijaría la participación de la parcela en los costes del proceso de normalización en el que estaba inmerso el inmueble, cosa que no ha sucedido. Pero también previeron que, aunque no se publicase el plan, la compradora debía abonar el resto del precio pendiente una vez superada determinada fecha. No previeron que en el plan de ordenación no se cuantificara la carga de normalización por la urbanización, pero por ello la solución no debe ser diferente de la que resulta de los acuerdos plasmados en el calendario de pago para el caso de que no se aprobara el plan en determinada fecha.

Evidentemente, si el comprador debía pagar a pesar de que el plan no se hubiera aprobado llegada determinada fecha (el 31 de julio de 2007, 600.000 euros; el 30 de noviembre de 2007, el resto, "sin perjuicio de la obligación de los vendedores..."), el hecho de que se aprobara el plan pero no cuantificara el importe de la carga que debía descontarse del precio es, desde el punto de vista del reparto del riesgo de la incertidumbre del importe de la carga, el mismo que previeron las partes.

A la vista del contrato resulta indudable que si las partes previeron que, a pesar de que no se hubiera publicado el documento de aprobación del plan, llegada determinada fecha, la compradora debía pagar, la misma regla debe aplicarse cuando, aprobado el plan, en el mismo no se cuantifique el importe de la carga urbanística por la normalización. En definitiva, de lo pactado resulta con claridad que llegada determinada fecha debía pagarse el precio aplazado y recaía sobre el comprador la incertidumbre de la cuantía de las cargas, que posteriormente le serían abonadas por los vendedores.

En el caso, por otra parte, los vendedores ni siquiera exigen la totalidad del precio pendiente, cosa que podían haber hecho, sino que descuentan el importe estimado para la cuantificación según un informe pericial que no ha sido impugnado por la compradora demandada. Y además, de acuerdo con lo pactado, reclaman el pago "sin perjuicio de su posterior liquidación".

vi) De esta forma, mediante una interpretación integradora del contrato suscrito por las partes se impone la estimación de la demanda.

La demandante ahora recurrida, si bien ha venido invocando la regla "rebus", también ha hecho valer en todas las instancias que su pretensión era la de cumplimiento del contrato de acuerdo con la intención de las partes, y es esta la razón por la que debió estimarse su recurso de apelación. La propia compradora recurrente ha venido manteniendo en todas las instancias, y ahora en su recurso de casación insiste en ello, que la razón de las previsiones pactadas sobre el pago del precio aplazado era que la cuantía quedara fijada por la Administración lo que, como hemos explicado, no es correcto.

Por todo lo expuesto procede desestimar el recurso de casación.

### **TERCERO.- Costas y depósito**

La desestimación del recurso comporta que las costas generadas por el mismo se impongan a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 398.1 y 394 LEC .

De conformidad con lo dispuesto en la disp. adicional 15.9.ª LOPJ, procede la pérdida del depósito constituido para recurrir.

## **FALLO**



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

**1.º**- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Construcciones Salamanca S.L. contra la sentencia de fecha 3 de noviembre de 2015, dictada por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), en el rollo de apelación n.º 788/2013, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 328/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Marbella.

**2.º**- Confirmar el fallo de la sentencia recurrida.

**3.º**- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el presente recurso.

**4.º**- Imponer la pérdida del depósito constituido para recurrir.

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

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ