

Comentada en "Otras formas de extinción del contrato de obra. Foro Abierto"

RESUMEN

El TS declara haber lugar al recurso de casación interpuesto por la parte recurrente -actora en la instancia- y declara no haber lugar al interpuesto por la recurrente -demandada- contra la sentencia impugnada, que casa y anula, revocando la resolución dictada en primera instancia y estimando de forma parcial el recurso de apelación, determinando las cantidades que deben ser abonadas por la demandada a la actora. El Tribunal considera, entre los distintos pronunciamientos emitidos, que debe ser rechazada la posición de los juzgadores de instancia, al no poder admitir la interpretación efectuada por los mismos del contrato de compraventa celebrado entre las partes litigantes, ante la claridad de los términos del mismo, que no dejan dudas sobre la intención de las partes, reflejada en la claridad de la estipulación contractual sobre la previsión de un precio por razón de metros cuadrados edificables, que se ha de ajustar a la superficie que finalmente resulte autorizada mediante licencia municipal, debiendo ajustarse la resolución a dicha previsión.

NORMATIVA ESTUDIADA

CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española
art.24

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1091 art.1258 art.1281

RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.359 art.1692.3 art.1692.4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRENDAMIENTO DE OBRA

PAGO DEL PRECIO

- Fijado por unidad de obra
- Incremento por mayor obra

CONTRATO

EFFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA

- Cláusula "rebus sic stantibus"

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

- Literalidad
- Términos claros

INCONGRUENCIA

OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS

- Incongruencia omisiva

PROCESO CIVIL

RECURSOS

- Casación
 - Infracción de ley o jurisprudencia
 - Violación de la ley
 - Formulación del motivo
 - En qué consiste la infracción
 - Cita precisa de la norma infringida
 - Quebrantamiento de formas esenciales
 - Normas que rigen la sentencia
 - Motivación

FICHA TÉCNICA

Favorable a: *Vendedor*; Desfavorable a: *Comprador*

Procedimiento: *Recurso de casación*

Legislación

Aplica art.24 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española
Aplica art.1091, art.1258, art.1281 de RD de 24 julio 1889. Código Civil
Aplica art.359, art.1692.3, art.1692.4 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
Cita art.359, art.523, art.710, art.921, art.1692.3, art.1692.4, art.1715.1, art.1715.2, art.1715.3 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.3.4, art.27 de Ley 30/1985 de 2 agosto 1985. Impuesto sobre el Valor Añadido

Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 2 junio 2004 (J2004/40251)

Cita en el mismo sentido sobre PROCESO CIVIL - RECURSOS - Casación - Quebrantamiento de formas esenciales - Normas que rigen la sentencia - Motivación STS Sala 1ª de 19 diciembre 2003 (J2003/186264)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 1 diciembre 2003 (J2003/172097)

Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 14 julio 2003 (J2003/50534)

Cita en el mismo sentido sobre PROCESO CIVIL - RECURSOS - Casación - Quebrantamiento de formas esenciales - Normas que rigen la sentencia - Motivación STS Sala 1ª de 26 junio 2003 (J2003/49258)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 8 julio 2003 (J2003/49246)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 21 marzo 2003 (J2003/6484)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 28 febrero 2003 (J2003/6483)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 23 enero 2003 (J2003/599)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STC Sala 2ª de 17 junio 2002 (J2002/29180)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 18 julio 2002 (J2002/28337)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 27 mayo 2002 (J2002/19773)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 21 marzo 2002 (J2002/7483)

Cita en el mismo sentido sobre PROCESO CIVIL - RECURSOS - Casación - Quebrantamiento de formas esenciales - Normas que rigen la sentencia - Motivación STS Sala 1ª de 14 febrero 2002 (J2002/1602)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 28 diciembre 2001 (J2001/55949)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 13 diciembre 2001 (J2001/47590)

Cita en el mismo sentido sobre PROCESO CIVIL - RECURSOS - Casación - Quebrantamiento de formas esenciales - Normas que rigen la sentencia - Motivación STS Sala 1ª de 19 julio 2001 (J2001/16198)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 24 mayo 2001 (J2001/6000)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 15 noviembre 2000 (J2000/37063)

Cita en el mismo sentido sobre PROCESO CIVIL - RECURSOS - Casación - Quebrantamiento de formas esenciales - Normas que rigen la sentencia - Motivación STS Sala 1ª de 10 noviembre 2000 (J2000/34449)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 13 julio 2000 (J2000/21339)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 8 junio 2000 (J2000/14320)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 10 abril 2000 (J2000/5166)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STC Sala 2ª de 29 noviembre 1999 (J1999/36639)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 11 noviembre 1999 (J1999/33639)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 15 octubre 1999 (J1999/28229)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 24 junio 1999 (J1999/13508)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 9 marzo 1999 (J1999/2230)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 5 marzo 1999 (J1999/2223)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 20 febrero 1999 (J1999/1616)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 19 febrero 1999 (J1999/845)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 21 mayo 1998 (J1998/4683)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 29 abril 1998 (J1998/2305)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 18 febrero 1998 (J1998/945)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 22 diciembre 1997 (J1997/11543)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 28 noviembre 1997 (J1997/7839)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 17 marzo 1997 (J1997/2172)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 10 febrero 1997 (J1997/388)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 9 diciembre 1996 (J1996/8601)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 19 junio 1996 (J1996/5069)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 24 junio 1996 (J1996/4390)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 29 mayo 1996 (J1996/2718)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STC Sala 2ª de 18 diciembre 1995 (J1995/6592)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 8 junio 1995 (J1995/2651)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 22 mayo 1995 (J1995/2145)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 1 febrero 1995 (J1995/468)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 24 octubre 1994 (J1994/8184)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 9 julio 1994 (J1994/5899)

Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTO DE OBRA - PAGO DEL PRECIO - Fijado por unidad de obra STS Sala 1ª de 20 abril 1994 (J1994/3441)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 2 marzo 1994 (J1994/1872)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 17 febrero 1994 (J1994/1413)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 27 enero 1994 (J1994/536)

Cita en el mismo sentido STC Pleno de 22 junio 1993 (J1993/14925)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 4 octubre 1993 (J1993/8648)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 30 septiembre 1993 (J1993/8504)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 28 septiembre 1993 (J1993/8379)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 24 junio 1993 (J1993/6216)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 19 mayo 1993 (J1993/4728)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 24 marzo 1993 (J1993/2923)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 14 diciembre 1992 (J1992/12279)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 6 noviembre 1992 (J1992/10967)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 26 octubre 1992 (J1992/10426)

Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 14 septiembre 1992 (J1992/8757)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 10 junio 1992 (J1992/6100)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 29 febrero 1992 (J1992/1945)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 15 febrero 1992 (J1992/1410)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 23 abril 1991 (J1991/4162)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 2 enero 1991 (J1991/11)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 5 marzo 1990 (J1990/2420)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - Literalidad - Términos claros STS Sala 1ª de 3 marzo 1990 (J1990/2389)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 21 febrero 1990 (J1990/1801)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 20 diciembre 1989 (J1989/11537)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 24 julio 1989 (J1989/7682)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 18 abril 1989 (J1989/4132)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 1 febrero 1989 (J1989/864)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 21 noviembre 1988 (J1988/9149)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 30 marzo 1988 (J1988/2704)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 8 marzo 1988 (J1988/1939)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 27 noviembre 1987 (J1987/8743)

Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 13 mayo 1987 (J1987/55)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 25 noviembre 1986 (J1986/7659)

Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTO DE OBRA - PAGO DEL PRECIO - Fijado por unidad de obra STS Sala 1ª de 27 octubre 1986 (J1986/6732)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 23 octubre 1986 (J1986/6649)

Cita en el mismo sentido sobre INCONGRUENCIA - OMISIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS - Incongruencia omisiva STS Sala 1ª de 6 octubre 1986 (J1986/6069)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 17 mayo 1986 (J1986/3272)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 1 marzo 1984 (J1984/7072)

Cita en el mismo sentido STC Sala 1ª de 7 junio 1982 (J1982/32)

Cita en el mismo sentido sobre CONTRATO - EFECTOS; FUERZA OBLIGATORIA - Cláusula "rebus sic stantibus" STS Sala 1ª de 15 marzo 1972 (J1972/202)

Bibliografía

Comentada en "Otras formas de extinción del contrato de obra. Foro Abierto"

Citada en "Posibilidades del comprador de una vivienda de instar la resolución de un contrato de compra de vivienda en construcción por sobrevenir circunstancias de imposibilidad de pago por crisis económica en base al art. 3 CC. ¿Puede apelarse al caso fortuito con"

Definiciones

rebus sic stantibus et aliquid novo non emergentibus

JESUS CORBAL FERNANDEZ

VICENTE LUIS MONTES PENADES

CLEMENTE AUGER LIÑAN

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a uno de marzo de dos mil siete.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, han visto los presentes recursos de casación interpuesto por el Procurador D. Cesario Hidalgo Senen, en nombre y representación de " ANTARES ANDALUCIA, S.A." (antes denominada " SQUASH ANDALUCIA, S.A."), y por el Procurador D.Luciano Rosch Nadal, en nombre y representación de TABLADILLA, S.L." (antes denominada " ASTOLFI, S.A."), contra la Sentencia dictada en diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Sevilla en el Recurso de Apelación núm. 132/99 dimanante de los autos de Juicio de Menor cuantía núm. 174/98 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Sevilla. Han sido parte recurrida los mismos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-"Tabladilla, S.L." (antes "Astolfi, S.A.") demandó a "Antares Andalucía, S.A." (antes "Squash Andalucía, S.A.") postulando sentencia en la que se condenase a la demandada a abonar las siguientes cantidades:

(a) 13.642.432 pesetas en concepto de resto de precio adeudado según metros cuadrados estimados en el contrato de compraventa.

(b) 22.960.350 pesetas en concepto de precio por diferencia de metros cuadrados construibles que resultaba entre los estimados en el contrato y los realmente existentes.

(c) 31.440.000 pesetas en concepto de resto de IVA correspondiente al precio de los metros cuadrados construibles estimados, en un principio, en el contrato de compraventa.

(d) 2.755.242 pesetas en concepto de IVA correspondiente al precio por la diferencia de metros cuadrados construibles que resultaba entre los estimados en el contrato y los realmente existentes.

(e) 18.742.500 pesetas correspondientes al 50% de las cantidades abonadas por RENFE.

(f) 58.604.242 pesetas en concepto de intereses calculados hasta el día 17 de febrero de 1998

(g) los intereses que se devengasen desde el día 17 de febrero de 1998 hasta la fecha del pago de las cantidades reclamadas, costas y gastos.

SEGUNDO.- La demandada compareció y se opuso, deduciendo en primer lugar la excepción de sumisión de la cuestión litigiosa a arbitraje y, subsidiariamente, solicitando la desestimación de la demanda con expresa imposición de costas.

TERCERO.- En 5 de noviembre de 1998 dictó sentencia el Juzgado de Primera Instancia de Sevilla núm. 1, en autos de juicio de menor cuantía núm. 174/98-1. La demanda fue desestimada, con imposición de costas a la actora.

CUARTO.- Interpusieron actora y demandada recurso de apelación, conociendo de la alzada la Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Sevilla, Rollo 132/99 -N., que dictó Sentencia en 17 de diciembre de 1999, estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la actora ("Tabladilla, S.L."), y, con revocación parcial de la sentencia de primera instancia, condenó a la entidad demandada "Antares Andalucía, S.A.", por incumplimiento de la estipulación tercera del contrato de fecha 15 de marzo de 1989, a abonar a la entidad actora la cantidad adeudada por tal concepto que asciende a la cantidad de 13.462.432 pesetas, y los intereses de dicha cantidad al 11% anual desde la fecha de 17 de octubre de 1989, confirmando los demás pronunciamientos de la sentencia dictada. "Sin pronunciamiento sobre las costas causadas en la alzada por la interposición del recurso interpuesto por la entidad "Tabladilla, S.L.", sin pronunciamiento sobre las costas causadas en Primera Instancia, y con imposición de las costas originadas en esta alzada por la interposición del recurso de apelación interpuesto por la entidad "Antares Andalucía, S.A.""

QUINTO.- Contra la expresada sentencia han interpuesto Recurso de Casación ambas partes. La actora, "Tabladilla, S.L.", formula cinco motivos de casación, el primero de ellos por la vía del ordinal 3º, y los otros cuatro acogidos al ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881. La demandada "Antares

Andalucía, S.A.", dos motivos, ambos por el cauce del ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881. Oportunamente, han presentado ambas partes escritos de impugnación del recurso presentado de adverso.

Se señaló para votación y fallo el día 8 de febrero de 2007, fecha en la que efectivamente ha tenido lugar, continuándose en fechas sucesivas.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. VICENTE LUIS MONTÉS PENADÉS

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Para la mejor comprensión del debate y de los recursos planteados, conviene destacar los extremos que acto seguido se apuntan, a partir de una primera observación: la demanda versa sobre el exacto cumplimiento del contrato suscrito en 15 de marzo de 1989 (Documento 3 de la demanda, folios 34 a 41 de los Autos), desarrolla los tres temas que estima fundamentales.

1.- El primero de tales temas se refiere a la cantidad de metros construibles y a su repercusión sobre el precio (FJ 2º, A y FJ 3º).

(a) La Estipulación Segunda, párrafo sexto, del contrato de 15 de marzo de 1989 preveía que si la cantidad de metros cuadrados construibles establecida en principio (12.375) era incrementada, la compradora debería satisfacer la diferencia en metros que resulte, a razón de 92.500 pesetas/metro cuadrado, en el plazo máximo de 30 días, desde la fecha de la Licencia Municipal de Obras.

(b) Resultaron edificables, según la Licencia municipal, 12.623,22 metros cuadrados, por lo que se reclamaban 248,22 metros cuadrados a razón de 92.500 pesetas: en total, 22.960.350 pesetas, más el 12% de IVA, que asciende a la cantidad de 2.755.242 pesetas.

(c) La Sentencia de Primera Instancia no estima la reclamación porque la demandada no fue quien finalmente llevó a cabo el proceso constructivo y, por ello, la edificabilidad no repercutió en su beneficio. Las entidades "Juan I. González Barba, S.A." y "Onuodiel, S.A." se subrogaron, en efecto, en los derechos adquiridos por "Squash Andalucía, S.A." y "Antares Andalucía, S.A." y transmitieron las parcelas, ya agrupadas, a "Jardines de Tabladilla, S. Coop. Andaluza" por escritura de 26 de septiembre de 1965. Así, entiende el Juzgado, resulta probado que la demandada no fue quien finalmente llevó a cabo el proceso constructivo, y por ello la edificabilidad máxima superior a la inicialmente prevista no repercutió en beneficio de la inicial compradora. De este modo, la previsión de aumento de precio para el caso de aumento de la edificabilidad permitida, que tenía como presupuesto de virtualidad (según estima el Juzgador) el hecho de que dicho aumento supusiera un beneficio para la demandada superior al previsto inicialmente en el contrato, no da lugar a incremento del precio, pues no tiene operatividad para la demandada, que finalmente no es la que construye y cuando vende lo hace como cuerpo cierto y no a razón de tanto por metro edificable.

(d) La Sentencia de Apelación coincide en las apreciaciones de facto y en la estimación de los argumentos formulados por la de primera instancia. La razón de que se estableciera la cláusula cuyo cumplimiento se demanda se ha de encontrar en la evitación del enriquecimiento injusto, dice la Sala de instancia. Como quiera que la entidad compradora no construyó, y transmitió la finca como cuerpo cierto, no ha podido tener beneficio. La reclamación, de este modo, no puede prosperar.

2.- El segundo de los temas se refiere a la Estipulación Tercera del repetido contrato de 15 de marzo de 1989, sobre cantidades a deducir del precio por razón de determinadas prestaciones convenidas con terceros, en los que se subroga la adquirente demandada.

(a) La parte demandada se subroga en lugar de la actora en la posición contractual que tenía frente a los Sres. D. Alexander y Dª Amanda en virtud de un contrato de concesión de derecho de superficie, en razón del cual había que entregar a los indicados señores 1.123 metros cuadrados construidos, más el 30% de las plazas de garaje y dos más, con diversa valoración de los metros cuadrados (y por ello con diversa repercusión sobre el precio), según se edificaran oficinas (en cuyo caso, se deducirían 240 millones de pesetas del precio) o viviendas (en tal caso, a deducir 222 millones de pesetas), y según los garajes se edificaran en una sola planta (16 mm.) o en dos (22 mm.).

(b) Finalmente se construyeron viviendas, por lo que la cantidad a retener era de 244 millones de pesetas, y resulta una deuda a favor de la actora, según su reclamación, de 13.462.432 pesetas.

(c) La Sentencia de primera instancia no concede la cantidad reclamada porque estima que la beneficiaria de las atribuciones convenidas, Dª Amanda, convino más tarde (escritura de 26 de julio de 1991) con "Onuodiel, S.A.", sucesora de inicial compradora, una permuta de fincas por razón de la cual esta última entidad adquirió la propiedad de la finca sobre la que los Sres. Amanda Alexander habían constituido el derecho de superficie objeto de cesión a cambio de los locales de oficinas y garajes ubicados en el edificio a que se refería el contrato, valorándose los inmuebles entregados a los Sres. Amanda Alexander en la cantidad de 246.584.000 pesetas, en tanto que se habían entregado ya a los Sres. Amanda Alexander, en 3 de enero de 1990, 16 millones de pesetas, con lo que la prestación recibida alcanzó la cifra de 262.584.000 pesetas. Esto es, según la sentencia, que cedente y cesionario han convenido una prestaciones diferentes de las inicialmente convenidas, y esta valoración es la que ha de deducirse del precio pactado en el contrato de 15 de marzo de 1989.

(d) No sigue en este punto la sentencia de apelación los razonamientos del juzgador de primera instancia, pues entiende que las modificaciones relevantes que se han producido con posterioridad no pueden tener consecuencias modificativas respecto del contrato inicial. Como quiera que finalmente se construyeron viviendas y plazas de garaje, es ésta la cantidad que ha de tenerse como prestación de la reversión, y ha de descontarse del precio la cantidad de 244 millones de pesetas, y no la de 262.584.000 pesetas. Por ello estima que la demandada ha de satisfacer la cantidad reclamada de 13.462.432 pesetas, más los intereses legales de dicha cantidad, de acuerdo con la estipulación segunda del contrato de 15 de marzo de 1989 al tipo del 11% anual desde la fecha de la firma de la última escritura, esto es desde el 17 de octubre de 1989 hasta la fecha del pago total.

3.- El tercero de los temas fundamentales se refiere al cumplimiento de la estipulación cuarta, apartado B, del repetido contrato de 15 de marzo de 1989, según la cual correspondía a la hoy actora el derecho a percibir de los Sres. Alexander la cantidad correspondiente al 50% del precio que aquélla hiciera efectivo a RENFE por la adjudicación de dos parcelas.

(a) Por este concepto reclama la actora la suma de 18.742.500 pesetas, pues - dice - la obligación asumida por la entidad demandada no ha sido cumplida.

(b) La sentencia de primera instancia desestima la reclamación, por cuanto entiende acreditado, sobre la base de los documentos 5 de la contestación 13 de la demanda, que la obligación fue cumplida.

(c) La sentencia de apelación (FJ 3º) estima que no ha sido debidamente acreditado si "Squash Andalucía, S.A." cumplió efectivamente, conclusión a la que llega después de analizar los documentos obrantes a los folios 185 y 68. En el primero, consta la factura que la actora dirige a la demandada, por cantidad que supone el 50% de la satisfecha a RENFE, pero se señalan conceptos distintos. Pero en el folio 68 consta que la actora ha recibido 41.983.200 pesetas, a cuenta de la escritura que ha de formalizarse entre las entidades contendientes sobre los terrenos propiedad de RENFE. La Sala de instancia considera que la entidad actora, en quien recae la carga de la prueba, de acuerdo con el artículo 1214 CC, no acredita el derecho que reclama.

4.- La entidad que fue demandada recurrió en apelación por la costas, que entendió debían haberle sido impuestas a la actora, pero siendo la sentencia de apelación estimatoria parcial del recurso de apelación formulado por la actora y revocatoria parcialmente de la sentencia de primera instancia, no han de serle impuestas - estima la Sala de instancia - ni las de primera instancia ni las de apelación, y en cambio han de serle impuestas a la apelante antes demandada las causadas por efecto de la interposición de su recurso.

SEGUNDO.- En el primero de los motivos, acogido al ordinal 3º del artículo 1692 LEC 1881, la recurrente denuncia la infracción del artículo 359 LEC 1881 al haber incurrido la sentencia combatida en incongruencia por no haber dado respuesta a los pedimentos c) y d) de la demanda, en que se solicita la condena de la demandada al pago de las cantidades de 31.440.000 pesetas y 2.755.242 pesetas, respectivamente, por resto de IVA correspondiente al precio de los metros cuadrados construibles estimados y por la diferencia entre los estimados en el contrato y los realmente existentes.

La tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución) comprende, en efecto, el derecho a obtener una resolución motivada sobre la solicitud formulada al órgano judicial, que además ha de ser congruente, lo que consiste en que se ajuste o responda a lo pedido por el justiciable y a los fundamentos de su petición, como tantas veces ha dicho el Tribunal Constitucional (Sentencias 215/1999, 141/2002, 191/1995, etc.) y ha señalado la jurisprudencia de esta Sala. En el caso no se produce incongruencia, pero cabe estimar que se ha incidido en falta de motivación, puesto que la necesaria relación entre el fallo y las pretensiones procesales de las partes no aparece sustancialmente alterada (Sentencias de 6 de octubre de 1986, 27 de noviembre de 1987, 8 de marzo de 1988, 1 de febrero de 1989, 2 de enero de 1991, etc.), habida cuenta de que la sentencia de primera instancia fue absolutoria, y la de apelación estimó una diferencia de precio por razón de una menor deducción que se habría de producir sobre el convenido, lo que dudosamente se ha de llevar a IVA, y es confirmatoria del resto de los pronunciamientos.

La congruencia no se mide en relación con los razonamientos o con la argumentación, sino poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia (Sentencias de 30 de marzo de 1988, 20 de diciembre de 1989) y no respecto del cambio de punto de vista del Tribunal respecto del mantenida por los interesados (Sentencias de 10 de junio y 26 de octubre de 1992, etc). Esto es, que la congruencia consiste en la adecuación entre lo pedido y lo concedido, y ello no requiere siquiera una adecuación absoluta, pues es suficiente la conexión íntima entre ambos términos, de tal modo que se decida sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo, en todo o en parte (Sentencias de 6 y 23 de octubre de 1986, 24 de julio de 1989, etc.). Como tantas veces ha dicho esta Sala (Sentencias de 15 de febrero y 14 de diciembre de 1992, 24 de marzo y 28 de septiembre de 1993, 8 de junio de 1994, 4 de octubre de 1993, 21 de noviembre de 1988, etc.) en términos generales las sentencias absolutorias, al entender que resuelven todas las cuestiones planteadas, no son incongruentes, salvo que la absolución esté determinada por la apreciación de una excepción no alegada ni estimable de oficio.

Pero, como se ha dicho, las Sentencias han de ser motivadas, por exigencia también del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que establece el artículo 24 de la Constitución, y ello significa, (como han dicho las Sentencias del Tribunal Constitucional 22/1994, de 27 de enero; 99/2000, de 10 de abril; 144/2003, de 14 de julio; 211/2003, de 1 de diciembre; y 100/2004, de 2 de junio, entre otras) que la propia resolución ha de evidenciar de modo incuestionable que su razón de ser es una aplicación razonada de las normas que se consideran adecuadas al caso, con la triple finalidad, que ya señalaba la STC 55/1987, de 13 de mayo, de garantizar la posibilidad de control, convencer a las partes de la corrección de la decisión

y garantizar la ausencia de arbitrariedad. Se controla (dice la STC 112/1996, de 24 de junio) la relación directa y manifiesta existente entre la norma que el juzgador declara aplicable y el fallo de la resolución exteriorizada en la argumentación jurídica de la misma. Esta obligación de motivar es garantía frente a la arbitrariedad o irrazonabilidad de los poderes públicos, e implica en primer lugar que la resolución ha de contener los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuales han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión (STC 100/2004, de 2 de junio), alcanza a todas las resoluciones (STC 54/1997, de 17 de marzo), salvo las providencias, en todos los grados y jurisdicciones y cualquiera que sea su contenido sustantivo o procesal y su sentido, favorable o desfavorable, y ha de ser suficiente, en función de las cuestiones que plantee y de su importancia, lo que se ha de apreciar caso por caso (STC 237/1997, de 22 de diciembre).

En el caso a resolver, si bien de manera un tanto confusa, la actora reclamó, bajo los pedimentos a) a d) restos de precio y de IVA, que reiteró en el escrito de resumen de pruebas (folios 986 a 994), según resumimos para mayor claridad a continuación:

A) En el pedimento sub a), se reclamaba un resto de precio, por importe de 13.462.432 pesetas, que derivaba de la reducción de las deducciones que se habían de practicar como consecuencia de lo convenido en la Estipulación Tercera, por haberse subrogado la inicial adquirente (Squash Andalucía, después Antares, la demandada) en la posición contractual de la transmitente (Astolfi, hoy Tabladilla, la actora) frente a los Sres. Amanda Alexander, después de que, finalmente, se construyeran viviendas, con lo que la cantidad a retener había de ser menor, en esa cifra que se reclama. Como hemos visto en el Fundamento Jurídico Primero, bajo el número 2. Pero por este concepto no se reclama IVA, y la mención que se contiene en el escrito de recurso (Motivo Primero, folio 3) es confusional.

B) En el pedimento sub b) de la demanda se reclama una diferencia de precio, por importe de 22.960.350 pesetas, por razón de que los metros cuadrados construibles finalmente resultantes, al precio de 92.500 pesetas/metro, incrementan la cifra inicialmente prevista en 248,22 metros cuadrados. Lo que arroja ese saldo, lo que repercutiría en el IVA por importe de 2.755.242 pesetas, cantidad que se reclama en el pedimento sub d). Esta cantidad no fue concedida en la instancia, por lo que, al desestimarse el pedimento sub b), ha de entenderse necesariamente desestimado el formulado sub d). Como hemos visto en el Fundamento Jurídico Primero, bajo el número 1. No cabe hablar en este concreto punto de incongruencia, ni de falta de motivación.

C) Pero en la demanda se formula un pedimento sub c), por 31.440.000 pesetas, que se dice corresponde al IVA "por los metros cuadrados construibles estimados en principio", que la demandada no habría satisfecho. Este pedimento se trata de justificar en el escrito resumen de pruebas (folios 987 y 988) a partir de una doble corrección, que afectaría al precio y al IVA, tomando como base que los metros cuadrados construibles son, finalmente, 12.623,22, que a 92.500 pesetas arrojan un importe global 1.167.647.850 pesetas, a lo que corresponde un IVA de 140.117.850 pesetas. Y como quiera que la demandada ha pagado sólo 1.131.225.068 pesetas a cuenta del precio, y 105.922.500 pesetas de IVA, adeudaría por precio 36.422.782 pesetas, y por IVA 34.195.350 pesetas (erróneamente, en el escrito se dice "34.195.242 pesetas").

D) La parte del precio se desdobra en dos cantidades: 22.960.350 pesetas se reclaman por diferencia entre los metros cuadrados construibles estimados y los realmente resultantes (248, 22 metros cuadrados más). Y la cifra de 13.462.432 pesetas por diferencia en menos de las deducciones a practicar por entregas a terceros (Sres. Amanda Alexander o causahabientes/cesionarios).

E) La parte de IVA requiere otra explicación. Se reclaman 2.755.242 pesetas por IVA en la parte de los 248,22 metros cuadrados construibles (22.960.350 pesetas al 12% son 2.755.242 pesetas), pero se reclaman, por IVA no pagado, además, 31.440.000 pesetas. Esta petición carece de respuesta, positiva o negativa, en la instancia. Mientras que la relativa a la parte de IVA derivada del incremento de metros construibles es forzoso que sea comprendida en la desestimación de la petición, que ambas sentencias (Vide en el Fundamento Jurídico Primero de esta Sentencia, sub 1) acuerdan, la petición a la que ahora nos referimos guarda relación con la cantidad deducida del precio por entregas a realizar a los Sres. Amanda Alexander o sus causahabientes, de acuerdo con lo convenido en la Estipulación Tercera (Antes, Fundamento Jurídico Primero, sub 2).

Esta petición no ha recibido respuesta, y ello constituye una cuestión de incongruencia, en cuanto queda sin resolver una solicitud dirigida al órgano judicial, y además una falta de motivación, pues incluso en el caso de que se entendiera que una sentencia que sólo respecto de un concreto pedimento acepta el recurso de apelación, y en lo demás es confirmatoria de la absolución acordada en primera instancia, resuelve también el problema suscitado, es claro que en ninguna de las sentencias se razonan los argumentos o las motivaciones que, en este punto, habrían de justificar la solución. El motivo, pues, se estima, con las consecuencias que se establecerán.

TERCERO.- En los motivos Segundo y Tercero, ambos formulados al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881, denuncia la recurrente la infracción de los preceptos contenidos en los artículos 1091, 1258 y 1281 del Código civil. Los motivos presentan una evidente conexión y son susceptibles de examen conjunto, dado que la recurrente se refiere a la aplicación de la regla contractualmente establecida (1091 CC) integrada por la buena fe, los usos y la ley (1258 CC) de acuerdo con su tenor literal, sin necesidad, dada la claridad con que está expresada, de interpretaciones o deducciones (1281 CC).

Los motivos han de ser estimados.

La previsión de una mayor edificabilidad, con repercusión sobre el precio respecto de una finca que se vende a razón de precio por unidad, se formula con claridad en la Estipulación Segunda, párrafo Sexto, del contrato de 15 de marzo de 1989, cuyo documento ha sido adverbado y admitido por ambas partes. Dice la cláusula:

".. Si la cantidad de metros cuadrados construibles resultase superior a la suma de 12.735 metros cuadrados inicialmente previstos, la compradora deberá satisfacer la diferencia en metros que resulte, a razón de 92.500 Ptas./m² en el plazo máximo de 30 días, desde la fecha de la Licencia Municipal de Obras..."

La Sala de apelación, de acuerdo en este punto con el juzgador de primera instancia, declara probado que la edificabilidad fue, finalmente, superior, pero deniega la revisión al alza del precio, decisión que justifican los juzgadores de instancia a través de dos argumentos: (a) Al haberse fijado que el pago de la diferencia se realizaría treinta días después de la concesión de la licencia municipal, se revelaría que la previsión de aumento de precio por aumento de la edificabilidad tiene como presupuesto el hecho de que tal aumento supusiera un beneficio para la demandada superior al previsto inicialmente en el contrato; y (b) por razón de que la compradora vendió más tarde el terreno, como cuerpo cierto, a tercero, que fue quien en definitiva edificó, en vez de hacerlo la entidad compradora según el contrato de 15 de marzo de 1989, con lo que el beneficio no lo detraería la compradora inicial. Estima la Sentencia recurrida, pues, que la indicación de la fecha de pago de instancia que la cláusula transcrita trataba de "evitar un enriquecimiento injusto" y, como quiera que tal enriquecimiento, de producirse, no beneficiaría al comprador en el contrato inicial, no debe ser aplicada.

La posición de los juzgadores de instancia no puede ser compartida por este Tribunal. En primer lugar, como tantas veces ha tenido ocasión de decir esta Sala, si la claridad de los términos de un contrato no dejan dudas sobre la intención de las partes no cabe la posibilidad de huir del canon de la literalidad en la interpretación hacia la búsqueda de intenciones, motivos o finalidades no expresas. Es doctrina que se deduce, entre otras, de las Sentencias de 23 de enero de 2003, 18 de julio de 2002, 12 de julio y 13 de diciembre de 2001, 18 de mayo y 24 de junio de 1999, etc. La preferencia de las palabras sobre la conducta, cuando aquéllas son claras, ha sido también afirmada en muchas otras decisiones (Sentencias de 25 de febrero de 1995, 8 de junio de 2000, 24 de mayo de 2001, etc.), y también se ha dicho que la regla del artículo 1281 CC trata de evitar que so pretexto de una acción interpretativa sea alterada una declaración de voluntad absolutamente clara (Sentencias de 20 de febrero de 1999, 30 de septiembre de 1993, 9 de julio de 1994, 15 de octubre de 1999, entre otras). Y es lo que ha venido ocurriendo con la estipulación contractual que estamos examinando: la previsión de un precio por razón de metros cuadrados edificables, que se ha de ajustar a la superficie que finalmente resulte autorizada por la Licencia Municipal, es clara y rotunda. Encontrar su sentido en la evitación de un mayor beneficio para una de las partes no es más que acudir a un proceso de intenciones que no se deduce razonablemente de la expresión de la cláusula, ni tiene en cuenta, por otra parte, el interés de la vendedora o el propósito empírico común de las partes. No puede sufrir la regla establecida, en perjuicio de una de las partes, la alteración derivada de lo que la otra parte convenga después con un tercero, como es la venta como cuerpo cierto, ni parece depender de quien obtenga, en definitiva, el beneficio, pues el interés que se contempla es el del vendedor inicial, interés que se ha asumido en el contrato, y que no ha de estar al albur ni a la disposición de cuanto realice más tarde una de las partes, pues ello implicaría la infracción de la regla contenida en el artículo 1256 CC.

Por otra parte, las sentencias de esta Sala que se invocan en la sentencia recurrida no apoyan, en absoluto, la posición de la Sala de instancia. La de 9 de diciembre de 1983 contempla un supuesto en que, después de denegada la licencia de edificación, se realizó el proyecto y se pretendió el pago de los honorarios, cuando ya carecía de finalidad el encargo. Consideró la Sala, entre otros extremos, que había devenido inexigible la prestación pactada cuando, frustrada la finalidad natural e implícita en el contrato para el recurrente, se le exige el cumplimiento íntegro. La de 27 de octubre de 1986 no se refiere siquiera a un supuesto cercano al que nos ocupa, y la de 20 de abril de 1994 conoció de un supuesto en el que, por razón de acontecimientos imprevisibles para las partes en el momento de la perfección del contrato, entendió que no podía sostenerse el entramado de derechos y obligaciones convenido en el contrato (arrendamiento de finca rústica para extraer guijo), en un supuesto de inviabilidad de la prestación por desaparición del interés en la misma por parte del arrendatario, pues la actividad contemplada había devenido ruinosa. Nada de todo ello puede predicarse de la previsión contractual a que nos estamos refiriendo. El vendedor, aquí, transmite por precio que ha de calcularse a tanto por metro construible. Y así se acepta por el comprador, que ya no puede imponer su pacto posterior con tercero como excepción a la aplicación de la cláusula.

Finalmente, la finalidad de evitar un enriquecimiento injusto, que encuentra la sentencia recurrida como ratio de la estipulación, no resiste un análisis. No cabe ver un injusto en la determinación del precio bajo la fórmula empleada, pues no rige en nuestro sistema un mecanismo de equivalencia de las prestaciones que responda a parámetros objetivos, ni siquiera la posibilidad de una lesión por precio desorbitado. Baste recordar el artículo 1293 CC, que, como ya ha destacado esta Sala en sentencias ya antiguas (9 de abril de 1947, 29 de septiembre de 1971, etc.), significa que la falta de reciprocidad económica de las obligaciones convenidas y la consiguiente lesión para alguna de las partes no determina, en nuestro Derecho, ni la ilicitud de la causa ni siquiera la posibilidad de rescisión. Eso, además, en el supuesto de que fueran perceptible en este caso, lo que tampoco se produce. Ni cabe utilizar la figura, forzosamente residual y subsidiaria en nuestro sistema (Sentencias de 19 de febrero de 1999, 28 de febrero de 2003, 3 de marzo de 1990, etc.) del enriquecimiento sin causa como un concepto-válvula para poder introducir elementos valorativos y decidir sobre la justificación de las atribuciones patrimoniales realizadas (Sentencias de 17 de junio y 8 de julio de 2003, etc.), de modo que basta que concurra un convenio válidamente establecido para que no se pueda acudir a esta institución ni para fundar una pretensión de restitución ni para impedir la realización de la prestación en los términos convenidos (Sentencias de 19 de mayo de 1993, 17 de febrero de 1994, 8 de junio de 1995, 29 de abril de 1998, entre muchas otras).

CUARTO.- En el Motivo cuarto, que se acoge al ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881, denuncia la recurrente la infracción de la doctrina legal sobre la cláusula rebus sic stantibus, "en relación con la doctrina de la equivalencia de las prestaciones y frustración de los fines del contrato", contenida en sentencia que cita.

El motivo se desestima.

No estamos ante un supuesto de aplicación de la doctrina de la llamada cláusula rebus sic stantibus, nacida para resolver los problemas derivados de la alteración del equilibrio de las prestaciones contractualmente establecido como consecuencia de alteración sobrevenida fortuita de las circunstancias contempladas al establecer la relación. La posibilidad de aplicar esta llamada "cláusula", que aparece como técnica para enmendar el desequilibrio de las prestaciones a lo largo del tiempo en que deban cumplirse, bajo la indicada forma o bajo fórmulas doctrinales más evolucionadas, como son la teoría de la presuposición, la excesiva onerosidad sobrevenida o la "base del negocio" (Sentencias de 31 de marzo de 1960, 31 de octubre de 1963, 15 de marzo de 1972, 9 de mayo de 1983, 17 de mayo de 1986, 21 de febrero de 1990, etc.) se refiere fundamentalmente a las relaciones de tracto sucesivo, aunque alguna sentencia no la descarta en las de tracto único pero de ejecución diferida (Sentencias de 10 de febrero de 1997, 23 de noviembre de 1962), pero siempre predicando la necesidad de gran cautela y de atención a casos excepcionales, en que se haya producido una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes en el momento de la celebración, por razón de circunstancias imprevisibles, y que se carezca de otro medio para salvar o impedir el perjuicio (Sentencias de 24 de junio de 1993, 21 de marzo de 2003, 27 de mayo de 2002, 28 de diciembre de 2001, etc.) y tiene fundamentalmente efectos modificativos, dirigidos a compensar el desequilibrio (Sentencias de 23 de abril de 1991, 29 de mayo y 19 de junio de 1996, 6 de noviembre de 1992, 26 de marzo de 1963, 23 de noviembre de 1962, etc.).

En el caso, la previsión contractual de la alteración de los metros edificables descarta a radice la aplicación de esta técnica, y, por otra parte, el recurso al equilibrio de las prestaciones como justificación de la desestimación del incremento solicitado por la actora ha sido ya objeto de análisis, para argumentar su desestimación, en el motivo anterior, al que nos remitimos.

QUINTO.- En el motivo quinto, por el cauce del ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881, la recurrente denuncia la infracción del artículo 1214 del Código civil, y de la doctrina que lo interpreta. La infracción se habría producido al desestimar la sentencia recurrida, en el Fundamento Jurídico Tercero, que tuvo repercusión directa en el Fallo, la pretensión deducida por la actora respecto del cumplimiento de lo convenido en la Estipulación Cuarta, apartado B), del contrato de 15 de marzo de 1989, sobre derecho de la entonces vendedora, hoy recurrente, a percibir de los Sres. Amanda Alexander el 50% de las cantidades que se debían entregar a RENFE por la adjudicación de dos parcelas, obligación asumida por la entidad demandada y ahora recurrida, que se habría incumplido, y que asciende a la cifra de 18.742.500 pesetas.

El Juzgado de primera instancia rechazó la pretensión de la actora, entendiéndola que, al valorar los documentos 13 de la demanda y 5 de la contestación, se demostraba que la obligación estaba cumplida. La Sala de instancia no sigue esta argumentación, sino que estima, por referencia a los mismos documentos, que no puede llegar a conocerse si se cumplió o no, y que ello es imputable a la actora, que no habría acreditado, incumpliendo la carga de la prueba que le corresponde por el artículo 1214 CC, el derecho que reclama.

Contra esta aseveración de la Sala de instancia se levanta el motivo que ahora examinamos.

Esta Sala no comparte el criterio de la Sala de instancia, pues la prueba del derecho que se reclama por parte de la actora ha sido llevada a efecto, toda vez que se ha aportado el contrato en que se establece la prestación que se reclama (folios 34 y siguientes), lo que ya bastaría, en principio; y a ello se añade una carta de 17 de octubre de 1989 en la que la demandada, al parecer (no hay antefirma) acepta expresamente haber asumido la obligación que se reclama (folio 94), en tanto que corresponde la prueba de la extinción de la obligación que se reclama, en virtud de los principios de carga de la prueba y de facilidad probatoria, al demandado. De este modo, se podría haber producido, en cuanto se atendiera a la justificación de la sentencia recurrida en este punto, la vulneración que se denuncia del artículo 1214 CC, al hacer recaer sobre una parte las consecuencias de la falta de prueba de una afirmación sobre un hecho que corresponde probar a la otra parte (Sentencias de 28 de septiembre de 1993, 1 y 2 de marzo y 24 de octubre de 1994, 1 de febrero y 22 de mayo de 1995, etc.).

Pero, de una parte, la actora se muestra con un grado de confusión remarcable. Así, se reclama en la demanda la cantidad de 18.742.500 pesetas (sería la mitad de 37.485.000 pesetas). La obligación se asume bajo una firma ilegible (Documento obrante al folio 94) que carece de antefirma y de indicación del firmante, y se señala la cifra de 16.758.000 pesetas, que la actora explica (folio 988) como un error. Pero, sobre todo, obra al folio 68, documento núm. 13, recibo firmado por D. Jorge, en 26 de septiembre de 1989, por el que declara haber recibido de "Squash Andalucía, S.A." (anterior denominación de la demandada) 41.983.200 pesetas "a cuenta de la escritura que tiene que formalizarse...de los terrenos que son propiedad de RENFE", previendo que el resto (cifra sin explicar) se entregará al firmar la escritura. La cantidad señalada parece coincidir con la total recibida por los terrenos de RENFE, más el IVA correspondiente (37.485.000 pesetas más IVA al 12% - 4.498.200 pesetas -). Y a los folios 186 a 197 de los Autos obra la copia de la escritura autorizada por el Notario de Sevilla D. Rafael Leña Fernández en 17 de octubre de 1989, número 3.119 de protocolo, por la que "Astolfi, S.A." vende a "Squash Andalucía, S.A.", que compra, las parcelas que fueron de RENFE, por precio de 37.485.000 pesetas, y la compradora declara haber recibido ese precio.

De este modo, se ha de tener por cumplida la obligación que se reclama, señalando al efecto que tiene su origen en un contrato suscrito entre los Sres. Amanda Alexander y "Astolfi, S.A." en 29 de enero de 1988 (folios 75 a 81 de los Autos). En este contrato señalan los intervinientes (Exponendo III) su intención de adquirir los terrenos de RENFE por partes iguales. Y a este efecto (Cláusula Segunda) se obligan a abonar por mitad la suma que "como compensación por la compra de la franja de terreno descrita en el Expositivo III se tenga que satisfacer a RENFE".

En esta concreta obligación se subroga "Squash Andalucía, S.A." (hoy "Antares Andalucía, S.A.", la demandada) en el contrato de 15 de marzo de 1989 (folios 34 y sigs, en concreto folio 40), Estipulación Cuarta B), cuando se dice que corresponderá a "Astolfi, S.A." el derecho a percibir de los Sres. Alexander la cantidad correspondiente al 50% del precio que le satisfaga a RENFE, según lo previsto en la Cláusula 2ª del contrato suscrito con dichos Sres.

Se esfuerza la entidad actora, ahora recurrente, en demostrar que se ha convenido una prestación (la del pago de la mitad de lo entregado a RENFE) que es distinta del precio, por el importe de la mitad de lo pagado a la entidad últimamente citada, pero sus razones, que reitera en el Escrito de resumen de pruebas (Folios 991 y 992) no son convincentes. De una parte, porque la prestación convenida se inserta en una relación en la que se trataba de adquirir los terrenos de RENFE por partes iguales, en la que se subroga "Squash Andalucía, S.A." según lo previsto en el contrato. El objetivo, pues, era que Jorge y los Sres. Amanda Alexander titularan al 50% las parcelas adquiridas, y el sentido de la aportación a efectuar por Squash Andalucía, sustituyendo a tales Sres., contemplaba la adquisición, con el objetivo de que recibiera Jorge la mitad de lo que costaran las parcelas para tener una cuota de la mitad de los terrenos. Así las cosas, de otra parte, se verifica una operación, documentada en escritura pública, en la que "Squash Andalucía, S.A." paga no la mitad sino el íntegro, más IVA, del precio entregado a Renfe, y recibe la totalidad de los derechos, sin objeción ni reserva por la otra parte.

Cuando, en 26 de septiembre de 1989 se paga el cheque por 41.983.000 pesetas (folio 68), y el 17 de octubre de 1989 se otorga la escritura antes reseñada (folios 186 y sigs), se han atendido las prestaciones convenidas.

En consecuencia, no se trata de que la actora, ahora recurrente, haya probado o no la obligación que se reclama, a menos que se entienda que lo que no ha probado es que subsista una obligación de entrega de cantidad separada del precio que por la mitad o el íntegro de los derechos sobre las parcelas de RENFE, como pretende, pero en todo caso ha de tratarse de la prueba de su extinción por cumplimiento, que ya había estimado el Sr. Juez de Primera Instancia. Y además, no se ha de alterar el fallo en este punto, por lo que, dándose el recurso contra el Fallo y no contra los fundamentos, en aplicación de la doctrina de la equivalencia de resultados (Sentencias de 10 de noviembre de 2000, 19 de julio de 2001, 14 de febrero de 2002, 26 de junio y 19 de diciembre de 2003, etc.), no procedería en ninguno de los supuestos examinados la casación de la sentencia en este punto.

II.- RECURSO DE CASACION PRESENTADO POR "ANTARES ANDALUCIA, S.A."

SEXTO.- En el primero de los motivos de este recurso, acogido al ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881, se denuncia la infracción del artículo 1281 del Código civil, que se habría producido cuando la sentencia recurrida, en el Fundamento Jurídico Segundo, señala que debían haberse descontado, para deducir del precio, la cantidad de 244 millones de pesetas, y no la suma de 262.584.000 pesetas que fueron entregadas a los Sres. Amanda Alexander, pues, entiende la recurrente, el derecho de reversión de los Sres. Amanda Alexander ha de ser valorado en función del tipo de inmuebles que los fueron efectivamente entregados para satisfacer su derecho de superficie, y no en función del tipo de inmueble que se construyera sobre su parcela.

El motivo se desestima.

A este problema nos hemos referido anteriormente, en el Fundamento Primero, sub 2, de esta Sentencia. La Sala de instancia, precisamente, se ajusta a la literalidad de lo convenido, y descarta que posteriores acuerdos de la adquirente con terceros puedan incidir en las prestaciones convenidas entre las partes originalmente vinculadas. Precisamente el canon de la literalidad, que se invoca como infringido, es el que refuerza la posición de la Sala de instancia en este punto. Valen al respecto las consideraciones efectuadas en el anterior Fundamento Tercero, al que nos remitimos para evitar innecesarias reiteraciones.

SÉPTIMO.- En el Motivo segundo, que también se acoge al ordinal 4º del artículo 1692 LEC 1881, se denuncia la infracción de los artículos 1281 I, 1100 y 1108 del Código Civil, así como de la jurisprudencia, en cuanto (a) al tipo de interés aplicado (11%), que no podía ser considerado como moratorio; (b) en cuanto a la proyección de este tipo más allá del período para el que fue previsto; y (c) respecto de la fecha desde la que se devengan los intereses moratorios, que la sentencia recurrida fija en la de la última escritura (17 de octubre de 1989) hasta la del pago total, cuando la presentación de la demanda se produce en 3 de marzo de 1998.

La actora reclama (pedimento f) una cantidad por intereses, que trata de justificar en la demanda (hecho undécimo) sin ulterior profundización (folio 988, escrito de resumen de pruebas). La sentencia recurrida condena a pagarlos al tipo del 11% anual desde el 17 de octubre de 1989, pero se refiere a los correspondientes al capital de 13.462.432 pesetas, por diferencia de deducciones, que reconoce a favor de la actora en el Fundamento Jurídico Segundo.

La Estipulación Segunda del repetido contrato de 15 de marzo de 1989, en el párrafo quinto, señalaba que la cantidad restante, después de la inicial entrega de cien millones de pesetas, "deberá ser abonada al contado en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa y cesión de derecho de superficie para edificar" que se otorgó en 17 de octubre de 1989. En dicho momento la vendedora podía optar por recibir el

precio de forma aplazada en cuatro años, plazos que se instrumentalizarían en letras de cambio aceptadas y avaladas, devengándose un interés anual al 11% sobre el principal desde la fecha del libramiento hasta sus respectivos vencimientos, comprendiéndose en el interés estipulado los gastos de aplazamiento de pago y el importe de timbre de las cambiales.

En el párrafo siguiente se preveía que si la cantidad de metros cuadrados construibles resultara mayor de la prevista, se habría de abonar la cantidad resultante (metros cuadrados por 92.500 pesetas),"en el plazo máximo de 30 días desde la fecha de la Licencia Municipal de Obras".

El motivo que se plantea no puede prosperar.

De una parte, respecto del momento de inicio de la morosidad, el contrato en que se establecen las prestaciones que ahora se reclaman fija las fechas en que se han de producir los pagos de principal, y por esta razón se ha de estimar, tratándose de obligaciones sinalagmáticas, en las que una de las partes ha cumplido anticipadamente su prestación, la mora no requiere en este caso especial interpelación, (artículo 1100 III, inciso final, CC), como ha dicho esta Sala, entre otras, en las Sentencias de 5 de marzo de 1999, 13 de julio de 2000, 11 de noviembre de 1999, 21 de mayo de 1998 y 28 de noviembre de 1997. Pero hay que estar, en cada caso, a la fecha prevista, que no es la misma en la condena que realiza la Sala de instancia a pago de mayor precio por razón de proceder menor reducción por causa de entregas efectuadas a tercero (Sres. Alexander - Amanda), respecto de cuyo pago se ha de estar a la fecha de la escritura, como dice la sentencia recurrida, que en el supuesto de mayor precio derivado del incremento de metros cuadrados construibles, cuyo pago se debió realizar a los treinta días de la licencia municipal.

De otra parte, en lo que respecta al tipo de interés para el caso de mora, el artículo 1108 del Código civil lo fija en el convenido y, a falta de convenio, en el legal. Es claro que las partes habían previsto un aplazamiento posible, y habían fijado, sobre letras aceptadas y avaladas por entidad bancaria, un interés remuneratorio del 11% anual. Carecería de sentido que habiéndose producido el retraso en el pago del principal el interés moratorio fuere menor que el remuneratorio previsto, pues el Código civil asigna a los intereses de demora una función indemnizatoria de daños y perjuicios, y la tutela judicial efectiva exige que el ganador del pleito consiga el restablecimiento pleno de su derecho, como ha dicho la Sentencia del Tribunal Constitucional 32/1982, de 7 de junio, con doctrina que se completa con la establecida en las SSTC 114/1992, de 14 de septiembre y 206/1993, de 22 de junio, y en las de esta Sala de 15 de noviembre de 2000, 9 de marzo de 1999 y 18 de febrero de 1998.

Por imperativo de lo dispuesto en el artículo 921 LEC 1881 cuando la resolución condene al pago de una cantidad líquida ésta devengará a favor del acreedor un interés igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos, o el que corresponda por pacto entre las partes o disposición especial. Se trata de un recargo, cuya producción opera ope legis, sin necesidad de petición (Sentencias de 25 de noviembre de 1986, 18 de abril de 1989, 5 de marzo de 1990, 29 de febrero de 1992, 18 de noviembre de 1996, 21 de marzo de 2002, etc.)

OCTAVO.- Se ha de dar respuesta, por razones de tutela judicial efectiva, expuestas y argumentadas en el Fundamento Jurídico Segundo, al que ahora nos remitimos, a las peticiones relativas al pago de las cantidades que se reclama como IVA no abonado en los pedimentos c) y d) de la demanda. El pedimento sub d) fue implícitamente desestimado, al no prosperar en la instancia la reclamación por diferencia de metros cuadrados construibles (pedimento b), por importe de 22.960.000 pesetas). Al ser ahora estimado, se habrá de estimar, en consecuencia, la petición formulada por IVA.

En lo relativo al pedimento c) (31.440.000 pesetas, por IVA no abonado, relativo a los metros construibles estimados inicialmente) se ha de acudir al sistema de pago convenido, teniendo en cuenta que, según lo establecido por las partes en la Estipulación Tercera del Contrato de 15 de marzo de 1989, la superficie edificada, que se había de entregar a los Sres. Alexander - Amanda (después sustituidos por otras entidades) determinaba una cantidad que había de ser deducida del precio que "Squash Andalucía, S.A." había de satisfacer a "Astolfi, S.A." en el momento de otorgamiento de la escritura pública. La cuestión estriba, pues, en decidir si la cantidad a deducir del precio es, en definitiva, precio, y devenga IVA que se ha de pagar al vendedor o es, por el contrario, menos precio y no genera IVA.

La compradora, hoy "Antares Andalucía, S.A." entiende, y así lo dice en su Escrito de Resumen de Pruebas, obrante a los folios 996 y siguientes (en concreto, folio 1005) que la entrega de superficie edificada a los Sres. Amanda Alexander, que se realizó por escritura pública, en la que se hizo constar el pago de la cantidad de 14.795.000 pesetas, en concepto de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, evita la tributación por IVA. En tanto que, al impugnar el Recurso de Casación presentado de adverso, señala que la escritura autorizada por el Notario de Sevilla D. Rafael Leña en 26 de julio de 1991 transfirió a ONUODIEL, S.A. la obligación de pago de impuestos y arbitrios.

Esta Sala no es competente para decidir cual ha de ser la interpretación correcta de preceptos como los contenidos en los artículos 3.4 y 27 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, sobre el Impuesto de Valor Añadido, pero si la entrega de superficie a los Sres. Amanda Alexander se ha de computar, en definitiva, como parte del precio convenido, y es lo que resulta del reiteradísimo contrato de 15 de marzo de 1989, ha de verificarse pago de la cantidad reclamada por IVA, sin perjuicio de las repercusiones que la compradora pueda realizar frente a quienes van a recibir la superficie edificada cuyo valor se ha de deducir del precio. Y en este punto, en cuanto integra la prestación convenida, ha de darse respuesta a la petición formulada.

NOVENO.- La estimación de los motivos que se han señalado en el Recurso presentado por "Tabladilla, S.L." conduce, en los términos señalados en el artículo 1715.1.3º LEC 1881 a que la Sala deba resolver lo que corresponda dentro de los términos en que se haya planteado el debate, con los procedentes pronunciamientos sobre las costas causadas en la instancia (artículos 523 y 710 LEC 1881). La desestimación de los motivos del

Recurso presentado por "Antares Andalucía, S.A." lleva a la del Recurso mismo. Deben imponerse a la recurrente las costas causadas en el Recurso interpuesto por "Antares Andalucía, S.A." en tanto que cada parte satisfará las causadas a su instancia, y las comunes por mitad, en el Recurso formalizado por "Tabladilla, S.L.", de acuerdo todo ello con lo dispuesto en el artículo 1715.2 y 3 LEC 1881.

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

FALLO

I.- NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. Cesáreo Hidalgo Senen, en nombre y representación de "ANTARES ANDALUCIA, S.A.", contra la Sentencia dictada en diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Sevilla en el recurso de apelación núm. 132/98.

II.- HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. Luciano Rosch Nadal, en nombre y representación de "TABLADILLA, S.A." contra la Sentencia dictada en diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, que casamos y anulamos, dictando en su lugar otra con arreglo a los siguientes PRONUNCIAMIENTOS:

A.- Con revocación parcial de la Sentencia dictada en primera instancia, y estimación parcial del Recurso de Apelación planteado, condenamos a la entidad demandada ANTARES ANDALUCIA, S.A. a verificar a la actora, TABLADILLA, S.L. el pago de las siguientes cantidades:

(a) La suma de 80.910,85 euros en concepto de resto de precio solicitado en el pedimento a) de la demanda.

(b) La suma de 137.994, 48 euros en concepto de precio por la diferencia en metros cuadrados construibles, de acuerdo con lo solicitado en el pedimento b) de la demanda.

(c) La suma de 188.958, 21 euros en concepto de IVA no abonado por los metros construibles inicialmente previstos, de acuerdo con lo solicitado en el pedimento c) de la demanda.

(d) La suma de 16.559,34 euros en concepto de IVA derivado del precio por diferencia del precio (pedimento b), conforme a lo solicitado en el pedimento d) de la demanda.

(e) La cantidad que por intereses resulte de aplicar al capital señalado sub a), al tipo del 11% anual, desde el 17 de octubre de 1989 hasta la fecha de su completo pago, lo que se calculará en ejecución de sentencia.

(f) La cantidad que resulte por intereses, al tipo del 11%, aplicado al capital señalado sub b) desde la fecha en que se cumplan treinta días desde la licencia municipal de edificación sobre las parcelas descritas en los Expositivos I, II y III del contrato suscrito en 15 de marzo de 1989 (documento 3 de la demanda, folios 34 a 41) hasta su completo pago.

(g) La cantidad que resulte por intereses, al tipo señalado incrementado en dos puntos, desde la fecha en que se notifique esta Sentencia y hasta su completo pago, aplicado a las cantidades señaladas en los pronunciamientos a), b), c) y d).

B.- Se absuelve a la demandada de los demás pedimentos formulados.

C.- Dada la estimación parcial, no se imponen las costas de primera instancia ni las de apelación.

D.- Se imponen a ANTARES ANDALUCIA, S.A. las costas del Recurso de Casación que ha interpuesto. No ha lugar a imponer las costas causadas por el Recurso de Casación presentado por TABLADILLA, S.A., que serán satisfechas por cada parte las causadas a su instancia, y las comunes por mitad.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Jesús Corbal Fernández.- Vicente Luis Montés Penadés.- Clemente Auger Liñán.-Rubricado. Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Vicente Luis Montés Penadés, 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.

Número CENDOJ:28079110012007100369