



Roj: STS 4956/2013
Id Cendoj: 28079110012013100555
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1008/2011
Nº de Resolución: 563/2013
Procedimiento: Casación
Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a tres de Octubre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 1ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Ciudad Real.

El recurso fue interpuesto por la entidad Inversiones Thabo, S.L., representada por el procurador Javier Pérez-Castaño Rivas.

Es parte recurrida la entidad Banco Castilla-La Mancha S.A., representada por el procurador Roberto Granizo Palomeque y la entidad Planes e Inversiones CLM, S.A. representada por la procuradora María Concepción Villaescusa Sanz.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

1. La procuradora Concepción Lozano Adamez, en nombre y representación de la entidad Inversiones Thabo, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Ciudad Real, contra las entidades Planes e Inversiones CLM S.A. y Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha, para que se dictase sentencia:

"En el ejercicio de:

1.1 Acción de nulidad prevista en el artículo 1300 del Código Civil se declare la nulidad de la escritura de compraventa firmada por Planes e Inversiones CLM SA e Inversiones Thabo S.L. el 20 de diciembre de 2006, otorgada ante el Notario de Albacete con residencia de Ciudad Real D. Antonio Velasco Casas con número de protocolo 4898 y la declaración de extinción de las obligaciones de garantía contraídas por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA frente a PLAINSA en el aval número 2046.098.020088.6 en la escritura de compraventa referida y en la Escritura de Superposición de Garantía Hipotecaria otorgada por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) a INVERSIONES THABO el 20 de diciembre de 2006, otorgada ante el Notario de Albacete con residencia en Ciudad Real D. Antonio Velasco Casas con el número de protocolo 4899, al adolecer la obligación principal garantizada, causa de las garantías referidas, de los requisitos previstos en el artículo 1261 del C. c .

1.2 Asimismo y consecuencia de todo ello se solicita la cancelación en el Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real de determinadas inscripciones registrales en las siguientes fincas:

1.3 En la finca de resultado 84639 (correspondiente a la Finca 37 resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector S-CORR):

- La cancelación de la inscripción segunda de la finca 84639, obrante en el Tomo 2289, Libro 1458, Folio 112 del Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real, correspondiente a la inscripción de la titularidad de INVERSIONES THABO S.L. por adquisición por compraventa, en virtud de Escritura Pública autorizada por el Notario de Ciudad Real Don Antonio Velasco Casas el día 20 de diciembre de 2006.

- La cancelación de la inscripción tercera de la referida finca 84639, obrante en el Tomo 2289 Libro 1458, Folio 112 del Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real correspondiente a la inscripción de la Hipoteca de Máximo a favor de CAJA DE CASTILLA LA MANCHA, en garantía de aval bancario (según información registral que se aporta como documento número 48 a la presente demanda).

En la finca de resultado 84640 (correspondiente a la Finca 38 resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector S-CORR):

- De la Inscripción Segunda de la finca 84640, obrante en el Tomo 2289 Libro 1458 Folio 114 del registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real, correspondiente a la inscripción de la titularidad de INVERSIONES THABO S.L. por adquisición por compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada por el Notario de Ciudad Real Don Antonio Velasco Casas el día 20 de diciembre de 2006.

- De la Inscripción tercera de la referida finca 84640, obrante en el tomo 2289, Libro 1458, Folio 114 del Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real correspondiente a la inscripción de la Hipoteca de Máximo a favor de CAJA DE CASTILLA LA MANCHA en garantía de aval bancario (según información registral que se aporta como documento 49 a la presente demanda).

1.3. Que como consecuencia de la declaración de la nulidad de la obligación principal y la declaración de la extinción de las obligaciones de garantía contraídas por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA frente a PLAINSA en el aval número 2046.098.020088.6 se ordene la cancelación de la inscripción número 61803 del Registro Especial de Avas.

1.4. Que asimismo y como consecuencia de todo ello, se declare que el pago del aval número 2046.098.020088.6 ha sido realizado con infracción de las condiciones establecidas en el mismo y contra la voluntad de INVERSIONES THABO S.L. y en aplicación del artículo 1158 del CC, se declare la inexigibilidad del importe de 7.818.880 euros y de cualquier otro gasto derivado del mismo, bien en la reclamación que la CAJA CASTILLA LA MANCHA pudiera realizar contra INVERSIONES THABO S.L. como consecuencia del pago del aval realizado por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) a PLANES E INVERSIONES CLM S.A (PLAINSA) contra la voluntad de INVERSIONES THABO S.L. o bien como consecuencia del ejercicio de cualquiera de las acciones que pudiera iniciar la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) derivadas de la escritura de Garantía Hipotecaria otorgada el 20 de diciembre de 2006, ante el Notario de Albacete con residencia en Ciudad Real D. Antonio Velasco Casas, con el número de protocolo 4899.

1.5. Que se condene a PLANES E INVERSIONES CLM SOCIEDAD ANÓNIMA (PLAINSA) al pago de la cantidad de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (10.920.936,68 #) en concepto de devolución de cantidades entregadas y de daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la compraventa declarada nula y de la extinción de la garantía hipotecaria constituida sobre las referidas fincas, como consecuencia de la declaración de nulidad de la obligación principal que garantizada.

Subsidiariamente a lo anterior, y para el caso de que no se aceptase esa solicitud de nulidad como consecuencia del ejercicio de la acción de resolución prevista en los artículos 1101 y 1124 del CC.

2.1 Se declare la resolución de la escritura de compraventa otorgada por PLANES E INVERSIONES CLM S.A A INVERSIONES THABO S.L. de 20 de diciembre de 2006 otorgada ante el Notario de Albacete con residencia en Ciudad Real D. Antonio Velasco Casas con el número de protocolo 4898 y se declare la extinción de la obligación de fianza convencional recogida en el aval número 2046.098.020088.6, en la escritura de compraventa referida y en la Escritura e Superposición de Garantía Hipotecaria otorgada por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) a INVERSIONES THABO el 20 de diciembre de 2006 firmada ante el Notario de Albacete con residencia en Ciudad Real D. Antonio Velasco Casas, con el número de protocolo 4899, en base a lo previsto en el artículo 1823 del mismo cuerpo legal, al resolverse y extinguirse la obligación de compraventa, por el cumplimiento del vendedor y afianzado, tal como prevé el artículo 1847 del texto ritual.

2.2. Asimismo, se solicita la cancelación en el Registro de la Propiedad número 2 de la Ciudad Real de determinadas inscripciones registrales en las siguientes fincas:

En la finca de resultado 84639 (correspondiente a la Finca 37 resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector S-CORR

- La cancelación de la inscripción segunda de la finca 84639, obrante en el Tomo 2289, Libro 1458, Folio 112 del Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real, correspondiente a la inscripción de la titularidad

de INVERSIONES THABO S.L. por adquisición por compraventa, en virtud de Escritura Pública autorizada por el Notario de Ciudad Real Don Antonio Velasco Casas el día 20 de diciembre de 2006.

- La cancelación de la inscripción tercera de la referida finca 84639, obrante en el Tomo 2289 Libro 1458, Folio 112 del Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real correspondiente a la inscripción de la Hipoteca de Máximo a favor de CAJA DE CASTILLA LA MANCHA, en garantía de aval bancario (según información registral que se aporta como documento número 48 a la presente demanda.

En la finca de resultado 84640 (correspondiente a la Finca 38 resultante del Proyecto de Reparcelación del Sector S-CORR)

- De la Inscripción Segunda de la finca 84640, obrante en el Tomo 2289 Libro 1458 Folio 114 del registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real, correspondiente a la inscripción de la titularidad de INVERSIONES THABO S.L. por adquisición por compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada por el Notario de Ciudad Real Don Antonio Velasco Casas el día 20 de diciembre de 2006.

- De la Inscripción tercera de la referida finca 84640, obrante en el tomo 2289, Libro 1458, Folio 114 del Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real correspondiente a la inscripción de la Hipoteca de Máximo a favor de CAJA DE CASTILLA LA MANCHA en garantía de aval bancario (según información registral que se aporta como documento 49 a la presente demanda).

2.3 Que como consecuencia de la resolución de la obligación principal y la declaración de extinción de las obligaciones de garantía contraídas por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA frente a PLAINSA en el aval número 2046.098.020088.6 se ordene la cancelación de la inscripción número 61803 del Registro Especial de Avaluos.

2.4 Que asimismo y como consecuencia de todo ello, se declare que el pago del aval número 2046.098.020088.6 ha sido realizado con infracción de las condiciones establecidas en el mismo y contra la voluntad de INVERSIONES THABO S.L. y en aplicación del artículo 1158 del CC, se declare la inexigibilidad del importe de 7.818.880 euros y de cualquier otro gasto derivado del mismo, bien en la reclamación que la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA pudiera realizar contra INVERSIONES THABO S.L. como consecuencia del pago del aval realizado por la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) a PLANES E INVERSIONES CLEM S.A (PLAINSA) contra la voluntad de INVERSIONES THABO S.L. o bien como consecuencia del ejercicio de cualquiera de las acciones que pidiera iniciar la CAJA DE CASTILLA LA MANCHA (CCM) derivadas de la escritura de Garantía Hipotecaria otorgada el 20 de diciembre de 2006, ante el Notario de Albacete con residencia en Ciudad Real D. Antonio Velasco Casas, con el número de protocolo 4899.

2.5. Que se condene a PLANES E INVERSIONES CLM SOCIEDAD ANONIMA (en adelante PLAINSA) al pago de la cantidad de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS DE EURO (10.920.936,68 #) en concepto de devolución de cantidades entregadas y de daños y perjuicios ocasionados como consecuencia del ejercicio de la resolución del contrato de compraventa y de la extinción de la fianza constituida en las referidas escrituras de compraventa y de garantía hipotecaria.

Todo ello con expresa condena en costas a la otra parte por su temeridad y mala fe."

2. El procurador Manuel Cortés Muñoz, en representación de la entidad Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha, contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

"por la que desestime íntegramente la demanda por los motivos alegados en este escrito y cualesquiera otros que sean legalmente de aplicación, y absuelva a mi representada de los pedimentos que constan en el suplico de aquella, condenando al demandante al pago de las costas causadas en el presente juicio."

3. El procurador Juan Villalón Caballero, en representación de la entidad Planes e Inversiones CLM, S.A., contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

"desestimando íntegramente la demanda presentada en todos sus pedimentos, con expresa imposición de costas a la demandante."

4. El Juez de Primera Instancia núm. 6 de Ciudad Real dictó Sentencia con fecha 31 de julio de 2010, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta por la procurador Sra. Lozano Adamez en nombre y representación de Inversiones Thabo S.L. frente a Plainsa y Caja de Ahorros de Castilla representados por el/

la Procurador/a Sr/a. J. Villalón Caballero y M. Cortés Muñoz debo absolver y absuelvo a ambas demandadas de las pretensiones frente a ellas dirigidas en este procedimiento.

Se imponen las costas al actor."

Tramitación en segunda instancia

5. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Inversiones Thabo, S.L.

La resolución de este recurso correspondió a la sección 1ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, mediante Sentencia de 25 de febrero de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación formulado por la Procuradora Dª Concepción Lozano Adamez, en nombre y representación de Inversiones Thabo S.L. contra la sentencia dictada en fecha 31 de julio de 2010, por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Ciudad Real , en los Autos Civiles de Procedimiento Ordinario 824/09, debemos confirmar y confirmamos íntegramente la sentencia, imponiendo expresamente al recurrente las costas de esta alzada."

Interposición y tramitación del recurso de casación

6. La procuradora Concepción Lozano Adamez, en representación de la entidad Inversiones Thabo S.L., interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección 1ª.

Los motivos del recurso de casación fueron:

1º) *Infracción del art. 17.1 de la Ley del Suelo 8/2007 de 2 de mayo y del art. 17.1 del Texto Refundido que la ha sustituido y aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio .*

2º) *Infracción del art. 92 en relación con el art. 93 del Decreto Legislativo 1/2004 , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la actividad urbanística de Castilla-La Mancha.*

3º) *Infracción de las normas supletorias aplicables en ausencia de desarrollo reglamento en materia de gestión urbanística, cuya remisión se entiende al Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística en desarrollo del TRLS76, en concreto infracción del procedimiento general de la reparcelación de los aspectos relaciones con la formalización e inscripción (arts. 101 a 114).*

4º) *Infracción de los arts. 1 al 28 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio que aprueba las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, con especial referencia a los arts. 1 , 2 y 5 .*

5º) *Infracción del art. 1261 del Código Civil en relación con los arts. 1262 , 1265 , 1269 y 1270 del Código Civil .*

6º) *Infracción del art. 1261 del Código Civil en relación con el art. 1271.*

7º) *Infracción del art. 1261 del Código Civil .*

8º) *Infracción de los arts. 1281 y 1282 del Código Civil .*

9º) *Infracción de los arts. 1281 y 1282 del Código Civil en relación con el art. 299 de la LEC .*

10º) *Infracción del art. 1261 del Código Civil .*

11º) *infracción del art. 1124 del Código Civil .*

7. Por diligencia de ordenación de fecha 3 de mayo de 2011, la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección 1ª, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

8. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente la entidad Inversiones Thabo, S.L., representada por el procurador Javier Pérez-Castaño Rivas; y como parte recurrida la entidad Banco Castilla-La Mancha S.A., representada por el procurador Roberto Granizo Palomeque y la entidad Planes e Inversiones CLM, S.A. representada por la procuradora María Concepción Villaescusa Sanz.

9. Esta Sala dictó Auto de fecha 24 de enero de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de INVERSIONES THABO S.L., contra la Sentencia dictada, en fecha 25 de febrero de 2011, por la Audiencia Provincial de

Ciudad Real (Sección 1ª), en el rollo de apelación nº 1017/11 dimanante de los autos de juicio ordinario 824/09, del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Ciudad Real."

10. Dado traslado, el Procurador Roberto Granizo Palomeque, en representación de la entidad Banco de Castilla La Mancha, S.A. y la procuradora María Concepción Villaescusa Sanz, en representación de la entidad Planes e Inversiones CLM SA, presentaron sendos escritos de oposición al recurso formulado de contrario.

11. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 11 de septiembre de 2013, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sancho Gargallo** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

i) El 20 de diciembre de 2006, quienes son partes en el presente litigio otorgaron una escritura pública en la que Planes e Inversiones CLM, S.A. (en adelante, Plainsa) vendía a Inversiones Thabo, S.L. (en adelante, Thabo) las fincas 37 y 38 de un proyecto de reparcelación del sector S-CORR del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, por un importe de 9.773.600 euros. Este precio debía pagarse del siguiente modo: 1.954.720 euros mediante un cheque que el vendedor recibía en ese momento; y el resto, 7.818.880 euros, mediante la entrega de un pagaré que vencía el 15 de junio de 2008, avalado por la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha. Este aval fue concedido en una escritura otorgada ese mismo día, en garantía del cual se hipotecaron las parcelas objeto de la compra.

Tanto en la escritura de compra como en la de constitución de la hipoteca se describen las dos fincas de la siguiente manera:

"Urbana: parcela residencial 37 UAD-4, con una superficie de cuatro mil trescientos tres metros cuadrados, según el proyecto de reparcelación. Linda, al noroeste, con la parcela número 14 del Sector S-CORR, al suroeste, con la calle F, al sureste, con la calle F, y al noreste con la calle C.

Urbana: parcela residencial 38 UAD-4, con una superficie de cinco mil novecientos ochenta y cinco metros cuadrado, según el proyecto de reparcelación. Linda, al noroeste, con la parcela número 13 del Sector S-CORR, al suroeste con la calle F, al sureste, con las calles M y F, y al noreste con la calle L".

ii) El 1 de octubre de 2007, Thabo firmó un contrato de compraventa, en documento privado, por la que vendía a Emcoman, S.L. la parcela 37 por un precio de 4.396.463 euros, más IVA, con la condición suspensiva de que la compraventa debía formalizarse en escritura pública antes del 2 de junio de 2008, para lo que previamente debía estar inscrita en el Registro de la Propiedad. De tal modo que en el contrato se facultaba a la compradora para que, si llegado el día en que debía otorgarse la escritura pública la parcela no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, pudiera resolver el contrato de compraventa. La inscripción se realizó más tarde (diciembre de 2008), y Emcoman, S.L. optó por la resolución del contrato.

2. En el presente procedimiento, Thabo formuló una demanda frente a Plainsa y CCM, en la que pedía la nulidad de la escritura de compraventa de 20 de diciembre de 2006 y la extinción de las obligaciones de garantía contraídas por CCM frente a Plainsa. También pedía la cancelación de determinadas inscripciones registrales, que se declarara que el pago del aval se había efectuado con infracción de las condiciones recogidas en el mismo y su inexigibilidad, y que se condenara a Plainsa a pagar 10.920.936,68 euros, en devolución de las cantidades entregadas y la compensación por los daños y perjuicios causados con la nulidad de la escritura y la extinción de la garantía hipotecaria. Subsidiariamente, en la demanda se pedía la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento y la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

3. La sentencia dictada en primera instancia entiende que la nulidad pretendida se amparaba en que el contrato carecía de objeto, por tratarse de fincas inexistentes en aquel momento, ya que su existencia dependía de la firmeza del acuerdo de la junta de gobierno local de 1 de diciembre de 2008, de complemento y subsanación de la certificación administrativa correspondiente a la aprobación definitiva de 21 de diciembre de 2007 del proyecto de reparcelación del sector S-CORR del PGOU de Ciudad Real y de las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad. La magistrada de primera instancia argumenta que el objeto de la compraventa podía ser cualquier cosa o servicio que no estuviera fuera del comercio de los hombres, también futuras, salvo las que resulten imposibles o indeterminadas en cuanto a su especie, y que en este

caso las dos parcelas, que se describen sin inexactitudes en la escritura de compraventa, ya habían sido adjudicadas a Plainsa en el proyecto de reparcelación del sector S-CORR. La sentencia razona que en la escritura de compraventa cuya nulidad se interesa no se pactó ninguna cláusula que condicionara el contrato de compraventa a la inscripción de las parcelas objeto de la compraventa y la compradora, que se dedicaba a la actividad inmobiliaria, conocía las circunstancias urbanísticas que afectaban a las parcelas vendidas. De este modo, la sentencia de primera instancia desestima la nulidad y también la pretensión de resolución por incumplimiento.

4. La Audiencia Provincial, al desestimar el recurso de apelación, confirma el criterio del Juzgado de Primera Instancia. La sentencia de apelación entiende que la validez de la compraventa de las dos parcelas, perfectamente identificadas en el contrato y más tarde inscritas en el Registro, no quedaba supeditada a que esta inscripción y la conclusión definitiva del procedimiento administrativo de reparcelación se hubieran realizado antes de una determinada fecha. También se confirma la improcedencia de la resolución por incumplimiento, por no haber existido tal incumplimiento.

5. La sentencia de apelación es recurrida en casación por el demandante, sobre la base de once motivos, que el propio recurso agrupa según la naturaleza de la normativa que se denuncia infringida: los tres primeros denuncian la infracción de normativa urbanística; y los ocho restantes la infracción de normativa civil e hipotecaria.

Desestimación del primer grupo de motivos basados en la infracción de normas administrativas

6. Los tres primeros motivos denuncian la infracción de preceptos legales de naturaleza urbanística, que según la propia formulación del recurso tienen "incidencia en la jurisdicción administrativa" y son "de derecho imperativo", de modo que deben cumplirse para que puede considerarse que existe un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en sede administrativa, eficaz e idóneo para tener acceso al Registro. Estos preceptos son el art. 17.1 de la Ley del Suelo, en relación con los requisitos para que pueda considerarse algo como una finca; el art. 92, en relación con el 93 del Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y la actividad urbanística de Castilla-La Mancha; y los arts. 101 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística que regulan la reparcelación en los aspectos relacionados con la formalización e inscripción.

A la vista de los términos en que han sido formulados, procede desestimar estos tres primeros motivos de casación porque "constituye jurisprudencia reiterada de esta Sala que las normas de naturaleza administrativa no pueden ser invocadas como infringidas en el recurso de casación civil si no es en concreta relación con una norma de Derecho privado de carácter sustantivo, dado que la función nomofiláctica que esta Sala debe desempeñar al resolver recursos de esta naturaleza no se extiende a las normas de Derecho administrativo" (Sentencia 268/2013, de 22 de abril, y con cita de la anterior Sentencia 409/2011 de 17 junio).

Cuarto motivo de casación

7. *Formulación del motivo*. El cuarto motivo se funda en la "infracción de los arts. 1 a 28 (que regulan los expedientes de ejecución de planeamiento cuando suponga la modificación de fincas resultantes del plan) del RD 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria con especial referencia a los artículos 1, 2 y 5 (que relacionan los actos y títulos inscribibles)". En el desarrollo del motivo se argumenta que "dentro de la función garantista del ordenamiento jurídico, lo que hace el registrador es aplicar la legislación hipotecaria y descubrir las irregularidades que afectan al procedimiento administrativo, siendo el origen de nuevos actos administrativos que sí suponen una modificación de la aprobación definitiva que afecta al título inscribible". Con ello se pretende acreditar que la vendedora carecía de título de transmisión de las parcelas de resultado el 20 de diciembre de 2006 y que tampoco existían entonces las núms. 37 y 38 referidas en la escritura de compraventa.

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

8. *Desestimación del cuarto motivo de casación*. Procede desestimar este motivo porque la cuestión que plantea resulta irrelevante a la vista de las razones por las que fue desestimada la acción de nulidad del contrato de compraventa. La sentencia recurrida, al igual que la de primera instancia, parten de la consideración de que el hecho de que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del que provienen las dos parcelas objeto de la compraventa mereciera una modificación posterior al otorgamiento de la escritura de compraventa que permitiera su inscripción registral, no conlleva que la compraventa careciera de objeto por inexistencia, ya que las dos parcelas estaban perfectamente identificadas y bajo esa misma identificación fueron más tarde inscritas en el Registro. Las parcelas podían ser objeto de compraventa, aunque en ese

momento no se hubieran subsanado los defectos en el acuerdo administrativo de aprobación del proyecto de reparcelación que impedían su inscripción, sin que para merecer la condición de objeto existente necesitaran de su inscripción registral, máxime cuando no se duda de que las parcelas que aparecen identificadas en la escritura de compraventa son las que posteriormente tuvieron acceso al Registro.

Motivos quinto, sexto, séptimo y décimo

9. Formulación de los motivos . El *quinto motivo* se funda en la "infracción del art. 1261 CC , que establece como requisito esencial de los contratos el consentimiento, en relación con el art. 1262 CC , que recoge la forma en que se debe manifestar el consentimiento con el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato, y con los arts. 1265 , 1269 y 1270 CC , reguladores del consentimiento viciado por dolo".

El *sexto motivo* se funda en la "infracción del art. 1261 CC , que establece como requisito esencial de los contratos el objeto del contrato, en relación con el art. 1271 CC , que recoge qué puede ser objeto de contrato".

El *séptimo motivo* se funda en la "infracción del art. 1261 CC , que establece como requisito esencial de los contratos la entrega de la cosa debida, como obligación del vendedor derivada del contrato".

El *décimo motivo* se funda en "la infracción del art. 1261 CC , que establece como requisito esencial de los contratos la existencia de una causa que sea real y lícita, tal y como prevén los arts. 1274 y 1277 CC ". En el desarrollo del motivo, se argumenta que en la escritura de compraventa, después de identificarse las parcelas, tan sólo se deja constancia de que están pendientes de inscripción, y se oculta que la situación del proceso de reparcelación, que afectaría al título de transmisión, necesario para la inmatriculación de las parcelas. Esto es, según el recurso, los vendedores, con la intención de realizar un negocio jurídico ventajoso, simularon la causa real de la venta y de la garantía del pago del precio, sin que en realidad existiera causa, pues las parcelas vendidas, al tiempo de serlo, carecían de la "virtualidad inmatriculadora necesaria".

El propio recurso, al comienzo del desarrollo del motivo quinto, establece como presupuesto de estos motivos que "si la conclusión jurídico urbanística que preconiza la sentencia, que reconoce la existencia de las fincas (resultado de la reparcelación) y la condición de dueña de éstas de Plainsa (...), es errónea y la aprobación definitiva no se produce hasta años después, consecuentemente caen todas las consecuencias jurídicas realizadas en la sentencia sobre la base de ese argumento".

Procede desestimar estos cuatro motivos, que merecen un tratamiento conjunto, por las razones que exponemos a continuación.

10. Desestimación de los motivos quinto, sexto, séptimo y décimo . Estos cuatro motivos deben desestimarse porque se apoyan en una valoración probatoria distinta de la realizada por la sentencia de instancia, sin que sea posible en casación revisarla. La sentencia de instancia entiende acreditado que: las dos parcelas que se identifican en la escritura de compraventa de 20 de diciembre de 2006 habían sido adjudicadas a Plainsa en el proyecto de reparcelación del sector S-CORR, y con esta misma identificación fueron más tarde inscritas en el Registro (diciembre de 2008); la compradora es una entidad que operaba en el mercado inmobiliario y era consciente de la situación urbanística en que compraba las parcelas, que estaban pendientes de inscripción registral, y así se dejó constancia en la propia escritura; y no se condicionaron los efectos de la compraventa a que la inscripción se realizara dentro de un determinado plazo.

11. En concreto, respecto del quinto motivo, conviene recordar, como ya lo hemos en otras ocasiones, que "la apreciación de la concurrencia de un vicio en el consentimiento, en nuestro caso dolo, tiene un aspecto fáctico, en cuanto a la determinación de las circunstancias o hechos acaecidos en relación con la prestación del consentimiento que se denuncia viciado, cuya valoración corresponde al tribunal de instancia, sin perjuicio de la valoración jurídica que supone deducir de estas circunstancias la existencia del dolo. Por esta razón, debemos partir de los hechos declarados probados por el tribunal de instancia, y lo único que cabe revisar en casación es la valoración jurídica en la medida en que presupone una concepción errónea del dolo o del error, y por lo tanto contradiga la jurisprudencia sobre estos dos vicios del consentimiento" (Sentencia 215/2013, de 8 de abril).

De lo acreditado en la instancia no cabe concluir que la compradora hubiera prestado su consentimiento inducida por el engaño de las vendedoras que le habrían ocultado la situación urbanística de las parcelas, entre otras razones porque, como deja constancia la sentencia recurrida y se desprende de la propia escritura de compraventa, la compradora se dedica profesionalmente a la actividad inmobiliaria y, por lo tanto, no podía desconocer, si no es bajo su propia negligencia, la situación urbanística de las parcelas, y no se ha acreditado en la instancia alguna circunstancia que pusiera en evidencia una actividad dolosa de la parte vendedora.

De lo acaecido se desprende que la compradora adquirió bajo la confianza de que para cuando fuera a formalizar la reventa de una de las parcelas, éstas ya estarían inscritas en el Registro, lo que se retrasó por la necesidad de subsanar los defectos advertidos por el Registrador. La frustración de esta expectativa, sin que se hubiera condicionado la compra a que la inscripción se practicara dentro de un determinado plazo de tiempo, no cabe imputarla a la reticencia dolosa de la vendedora que no habría advertido esta circunstancia a la compradora faltando al deber de informar que exige la buena fe, lo que la jurisprudencia equipara al dolo como vicio del consentimiento (Sentencias 129/2010, de 5 marzo , y 658/2011, de 28 de septiembre), sino que esta frustración es la actualización de un riesgo que asumió la compradora al adquirir las parcelas en unas determinadas circunstancias urbanísticas, que conocía o debía conocer, en atención a su actividad empresarial.

12. Por lo que respecta a los motivos sexto y séptimo, ya hemos razonado en el fundamento jurídico 8, al desestimar el motivo cuarto de casación, que el contrato de compraventa no carecía de objeto, pues las parcelas identificadas en la escritura de compraventa, en la situación en la que se encontraban desde el punto de vista urbanístico, podían ser objeto de un contrato de compraventa, sin que para ello fuera necesario su previa inscripción registral. Las parcelas 37 y 38 habían sido adjudicadas en el proyecto de reparcelación a la vendedora, Plainsa, de tal forma que la demora en su inscripción registral, que exigió la previa corrección de defectos en la aprobación del proyecto de reparcelación que no afectaron a la integridad de las parcelas, a la vista de que su identificación en la escritura coincide con la que aparece posteriormente en el Registro, no permite concluir, como hace el recurso, que el objeto entregado fuera totalmente inhábil para el uso a que iba destinado, sino que se vendieron aquellas parcelas en unas determinadas circunstancias urbanísticas, asumiendo la compradora el riesgo de una demora en la inscripción, como la acaecida, porque no se pactó que la inscripción tuviera que realizarse antes de una determinada fecha.

Y tampoco las razones aducidas en el recurso son suficientes para negar que el contrato de compraventa de 20 de diciembre de 2006 careciera de causa. El hecho de que las dos parcelas objeto de la compraventa, que provenían de un proyecto de reparcelación, estuvieran pendientes de inmatriculación registral, y ésta no pudiera realizarse hasta que se subsanaran los defectos advertidos por el Registro de la Propiedad, que lo fueron finalmente, ni supone que al tiempo de celebrarse el contrato, éste careciera de objeto, ni tampoco de causa. Para la compradora, la contraprestación que constituía la causa del contrato de compraventa eran dos concretas parcelas que provenían de un proyecto de reparcelación, pendiente de inscripción registral.

Motivos octavo y noveno

13. *Formulación de los motivos* . El *motivo octavo* se funda en la "infracción de los criterios de interpretación de los contratos establecidos en los arts. 1281 y 1282 CC , cuando la sala -la Audiencia- considera que la parte vendedora no asumió ningún tipo de obligación y en ningún momento se subordinó la compraventa y en concreto su eficacia a que la inscripción en el registro se hubiera producido en un concreto momento". En el desarrollo del motivo, se argumenta que la sentencia de apelación realiza "una incorrecta aplicación de las normas de interpretación de la voluntad de la compradora, que choca con la literalidad y comportamientos propios de estos negocios jurídicos", pues "no toma en consideración que la realidad urbanística de las parcelas de resultado marca los actos posteriores de las partes en este procedimiento".

Por su parte, el *motivo noveno* se funda en la "infracción de los criterios de interpretación establecidos en los arts. 1281 y 1282 CC , en relación con el art. 299 LEC , que establece los medios de prueba". En el desarrollo del motivo, el recurso entiende que la infracción de los criterios interpretativos y las reglas probatorias se habría producido en relación con los medios de prueba que se practicaron.

Procede desestimar estos dos motivos de casación por las razones que exponemos a continuación.

14. *Desestimación de los motivos octavo y noveno* . Como hemos insistido en otras ocasiones, por ejemplo en la Sentencia 66/2011, de 14 de febrero , "la interpretación de los contratos corresponde al tribunal de instancia y no puede ser revisada en casación en tanto no se demuestre su carácter arbitrario o irrazonable o la infracción de uno de los preceptos que debe ser tenido en cuenta en la interpretación de los contratos (SSTS de 17 de noviembre de 2006, RC n.º 3510/1997 , 27 de septiembre de 2007, RC n.º 3520/2000 , 30 de marzo de 2007, RC n.º 474/2000). A este mismo criterio se ajusta la calificación contractual y la determinación del fin jurídico que se pretende en el contrato (SSTS de 23 de junio de 2003 y 21 de julio de 2006 , 9 de mayo de 2007, RC n.º 2097/2000)". De este modo podría "prosperar en el recurso de casación una alegación de disconformidad con la interpretación o calificación realizada por el tribunal de instancia cuando esta exégesis contradice abiertamente el espíritu o la letra del texto interpretado". Pero "el recurrente en casación no puede

pretender sustituir la interpretación de la sentencia impugnada sin más argumento que la exposición de su propio criterio", que es en realidad lo que se pretende con el recurso. La sentencia de instancia no ha realizado ninguna arbitrariedad en la interpretación del contrato de compraventa, cuando entiende que no carece de objeto, pues aparece perfectamente identificado, sin que los hechos posteriores, en concreto la demora en la inscripción registral motivada por defectos en la aprobación del proyecto de reparcelación del que surgieron las parcelas objeto de la compraventa, determine la carencia de objeto, si finalmente las mismas parcelas, tal y como aparecen identificadas en la escritura de compraventa, fueron más tarde inscritas, una vez subsanados los reseñados defectos, y con ello, además, resultan idóneas para la finalidad urbanística perseguida.

Motivo décimo primero

15. Formulación del motivo. El motivo décimo primero se formula de manera subsidiaria, para el caso de que, como consecuencia de la estimación de cualquiera de los anteriores, no se hubiera acordado la nulidad y el resto de las pretensiones ejercitadas con carácter principal en la demanda. Este motivo, que guarda relación con la desestimada acción de resolución por incumplimiento del contrato, se funda en "la infracción del art. 1124 CC, en cuanto regula la resolución de los contratos por el incumplimiento de una de las partes", pues, a juicio del recurso, "consta que los terrenos no fueron entregados a la parte compradora y la vendedora se había comprometido a transmitir la propiedad".

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

16. Desestimación del motivo décimo primero. El motivo deber ser desestimado a la vista de lo argumentado y resuelto en los anteriores motivos, ya que se apoya en una realidad distinta de la declarada. Es cierto que las parcelas objeto de la compraventa, que provenían de un proyecto de reparcelación, no pudieran inscribirse en el Registro hasta subsanados los defectos advertidos por el Registrador, pero esto no supone un incumplimiento del vendedor, porque en la propia escritura se afirmaba que estaban pendientes la inscripción y, finalmente, tras una demora de un par de años, las mismas parcelas identificadas en la escritura fueron las que pudieron inmatricularse y con ello adquirieron la idoneidad para la cual habían sido compradas.

Costas

17. Desestimado el recurso de casación, se imponen a la parte recurrente las costas generadas por su recurso (art. 398.1 LEC).

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

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de casación interpuesto por la representación de Inversiones Thabo, S.L. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (sección 1ª) de 25 de febrero de 2011, que resuelve el recurso de apelación (rollo 1017/2011) interpuesto frente a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Ciudad Real de 31 de julio de 2010 (juicio ordinario 824/2009), e imponemos las costas del recurso a la parte recurrente.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia de procedencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos oportunos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- **Ignacio Sancho Gargallo**.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sancho Gargallo**, 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.