

Cuatro Sentencias del Tribunal Supremo sobre la resolución por frustración del fin del contrato: entre la causa y el *aliud pro alio**

ALEJANDRO ARAQUE GARCÍA

Contratado predoctoral FPU de Derecho civil
Universidad de Málaga

RESUMEN

A lo largo del pasado año 2022 el Tribunal Supremo ha dictado cuatro Sentencias, en buena parte paralelas, en las que se enfrenta con la posible resolución de unos contratos de compraventa inmobiliaria a raíz de la alteración sobrevenida de las circunstancias urbanísticas. En todas ellas demandaba la resolución el comprador, una promotora que entendía que la modificación del planeamiento frustraba la finalidad de su adquisición. El Tribunal Supremo falla en todos los casos a su favor, manejando doctrinas tan dispares como la del aliud pro alio, la causalización del contrato o las condiciones tácitas, desechando en cambio la alternativa empleada por alguno de los tribunales de instancia de servirse de la rebus sic stantibus. Según la doctrina de estas Sentencias, si la modificación sobrevenida del planeamiento provoca que no se puedan utilizar las fincas adquiridas para el fin urbanístico previsto, la resolución es posible, debiendo devolverse las cantidades vinculadas al fin que se pagaron, pero no aquellas que parecían funcionalmente constituir una opción de compra futura.

PALABRAS CLAVE

Resolución, causa, imposibilidad, frustración.

* Este comentario es resultado de los proyecto de investigación PID2020-114919GB-I00, «Mecanismos de justicia contractual: causa y buena fe», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación y PID2021-124444NB-I00, «Negocios jurídicos Conexos en una economía de mercado», financiado también por el Ministerio de Ciencia e Innovación.

Four Supreme Court rulings on termination due to frustration of the purpose of the contract: between cause and *aliud pro alio*

ABSTRACT

Over the course of the past year 2022, the Supreme Court has handed down four judgments, largely in parallel, in which it deals with the possible termination of real estate sale and purchase contracts as a result of a supervening alteration of the urban planning circumstances. In all of them, the buyer, a developer who understood that the modification of the planning frustrated the purpose of its acquisition, requested the termination of the contract. The Supreme Court ruled in all cases in its favour, using doctrines as disparate as *aliud pro alio*, the causalisation of the contract or tacit conditions, rejecting the alternative used by some of the lower courts of using *rebus sic stantibus*. According to the doctrine of these rulings, if the supervening modification of the planning causes the acquired properties not to be used for the intended urban development purpose, the termination is possible, and the amounts linked to the purpose that were paid must be returned, but not those that seemed functionally to constitute a purchase option.

KEYWORDS

Termination, cause, impossibility, frustration

SUMARIO:—I. Planteamiento.—II. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 y 21 de junio, 11 de octubre y 22 de noviembre de 2022. 1. Hechos. 2. Decisión y fundamentos jurídicos en primera y segunda instancia. 3. Recursos extraordinarios por infracción procesal y su eventual estimación. 4. Doctrina sobre resolución por frustración de la finalidad del contrato: ¿*aliud pro alio* o causa? 4.1 Doctrina del *aliud pro alio*. 4.2 Causalización del contrato y ruptura de la base del negocio. 5. Oposición del demandado: la reconvencción. 6. Cuantificación de la restitución y retención de los primeros pagos por los vendedores.—III. Reflexiones finales. Bibliografía. Listado de jurisprudencia.

I. PLANTEAMIENTO

Las Sentencias de Tribunal Supremo 484, 488, 652 y 801/2022, de 15 y 21 de junio, 11 de octubre y 22 de noviembre, respectivamente, abordaron cuatro casos prácticamente idénticos de pérdida

de eficacia del contrato por frustración de su finalidad. En todas ellas las demandas traen causa de la pretensión de resolución instada por la empresa compradora, Portobello Marbella, S.L., frente a los distintos vendedores o sus herederos, y están referidas a diversas fincas del término municipal de Morata de Tajuña. Dicha localidad madrileña comenzó a elaborar a comienzos de siglo su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), pero por circunstancias legales sobrevenidas se ha visto, hasta la actualidad, imposibilitada para proceder a su aprobación definitiva. Los vendedores demandados reconviniéron en todos los casos, exigiendo el cumplimiento de las obligaciones contractuales y el pago de las cantidades pendientes del precio. Las cuatro Sentencias, muy extensas, diversas en su *iter* procesal, pero similares en muchos puntos entre sí, tuvieron como ponente al Magistrado Juan María Díaz Fraile.

A resultas de la previa resolución unilateral por la administración de los convenios urbanísticos que la empresa compradora había suscrito con el ayuntamiento en que se localizaban esos inmuebles, las Sentencias en cuestión aceptan la resolución instada por el comprador de los mencionados contratos de compraventa. El TS parece acumular una serie de argumentos que, aun tendentes todos a la solución resolutoria, parten de puntos distintos, causando cierta confusión. Así, comienza desarrollando la doctrina del *aliud pro alio* para tratar de demostrar la inhabilidad del objeto prestacional para satisfacer la finalidad del contrato, aunque luego desplaza su argumentación hacia la causalización del contrato, que relaciona con la doctrina de la base del negocio. Sin embargo, para desestimar la reconvenición de los demandados parece volver a aquella primera doctrina, ensayando incluso la alternativa de fundamentar la resolución en la existencia de una condición tácita; arsenal argumentativo que aún se ve ampliado por el hecho de que algún tribunal de instancia también optara por la aplicación de la *rebus sic stantibus*.

Causa, *aliud pro alio*, obligaciones condicionales o *rebus* se constituyen así en cuatro vías alternativas para tratar de fundamentar la resolución contractual fruto de una imposibilidad sobrevenida: la falta de aprobación del PGOU por motivos totalmente exógenos a las partes, como fue la modificación de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid. Los presupuestos de cada una de esas alternativas, aunque colateralmente coincidentes, difieren, porque se refieren a la causa, al objeto, a la misma obligación contractual o a las circunstancias que rodean la ejecución del contrato, respectivamente. Con el análisis que sigue pretendo arrojar algo de luz sobre la cuestión, especialmente recogiendo los moti-

vos que utilizan los distintos tribunales de instancia y el Tribunal Supremo para llegar a estas variadas conclusiones. Para su desarrollo, me referiré a las respectivas sentencias como primera, segunda, tercera y cuarta en orden cronológico.

II. LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 Y 21 DE JUNIO, 11 DE OCTUBRE Y 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

1. HECHOS

Los cuatro casos aquí analizados tienen como punto común, además del demandante (Portobello Marbella, S.L.), el lugar y momento de desarrollo de los hechos: Morata de Tajuña, localidad madrileña de poco menos de ocho mil habitantes, entre los años 2005 y 2006.

Desde unos años atrás, el Ayuntamiento de este municipio había decidido dar un impulso al PGOU siguiendo las instrucciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Algunos eventos y fechas relevantes a tener en cuenta son: la suscripción definitiva con Portobello de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento el 27 de octubre de 2004 y su posterior Adenda el 13 de diciembre del mismo año; la aprobación del Avance del PGOU el 30 de diciembre de 2004, que definía como «urbanizable sectorizado» el suelo que Portobello pretendía adquirir a través de sendos contratos de compraventa¹; y la aprobación inicial del PGOU de Morata de Tajuña por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de abril de 2006.

En estas circunstancias la empresa Portobello adquirió al menos cuatro terrenos mediante sendos contratos privados de compraventa firmados los días 8 de junio, 10 de agosto, 25 de agosto de 2005, y 22 de julio de 2006, precedidos, a su vez, por otros tantos contratos llamados de arras (técnicamente, de opción de compra). Las

¹ Dentro del suelo urbanizable, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid define en su artículo 15.2.b) el «urbanizable sectorizado» como aquel «integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores»; definición esta que no ha variado con los posteriores cambios legislativos hasta la actualidad. A pesar de que el sector de terreno que Portobello pretendía adquirir aparecía clasificado en su mayor parte como «suelo no urbanizable común» en el PGOU en formación, el Convenio entre el Ayuntamiento y Portobello recogía el compromiso de caracterizarlo como «urbanizable sectorizado».

condiciones contractuales eran idénticas en todos los casos. En cuanto al precio, se fijaba en veinticuatro euros por metro cuadrado; y su desembolso se dividía en los siguientes plazos: 25 % previa o simultáneamente a la firma del contrato privado de compraventa²; 25 % con la aprobación inicial del PGOU; 25 % con la aprobación provisional del PGOU; y 25 % en el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa, añadiéndose la cláusula de que se abonaría «dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la aprobación [...] del PGOU del término de Morata de Tajuña, la cual deberá contener la calificación urbanística de la finca que se adquiere en idéntica calificación a la que consta en el avance de dicho PGOU u otra aceptada por la segunda parte (y a solicitud de esta)» [STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F. 1³]. En los contratos se pactaba, además, que las partes vendedoras conservarían la posesión de las respectivas fincas hasta el otorgamiento de la escritura pública y se distribuían los gastos derivados del otorgamiento de la escritura y de la plusvalía.

Los contratos se desarrollaron conforme a lo previsto, al menos en cuanto a su firma en las fechas ya indicadas y la aprobación inicial del PGOU el 28 de abril de 2006, desembolsándose, por tanto, el 50% de los precios totales pactados en cada uno de ellos. Sin embargo, ante la modificación a finales de 2007 del marco legal urbanístico entonces vigente en la Comunidad de Madrid, el Pleno del Ayuntamiento de Morata de Tajuña decidió en enero de 2009 abrir un período de estudio y análisis del contenido de los ajustes que habrían de introducirse en el PGOU. El informe de los técnicos municipales emitido el 11 de febrero de ese año estimaba inviable el cumplimiento de los Convenios y Adenda suscritos al haber cambiado los parámetros urbanísticos por entero, «transformando el sector en otro totalmente diferente al original, [...] en el sistema de gestión, en su tramitación administrativa y en los tiempos necesarios para desarrollarlo y promover su ejecución», [STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F.1⁴], y sugería en consecuencia su

² Salvo en el tercer caso –STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 652/2022 de 11 de octubre (RJ 2023/24). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile–, en que hay una prórroga del contrato de opción con el desembolso simultáneo de una parte del precio total (5%), en el resto de contratos el desembolso del primer 25% del precio se dividía en 10% antes de la firma del contrato privado de compraventa y 15% con la firma del mismo.

³ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

⁴ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile. Concretamente advertían los técnicos que «el aprovechamiento urbanístico del sector resultante, cuya cuantificación no es posible determinarla actualmente, será diferente al establecido en el PGOU aprobado inicialmente, y la cesión del mismo será del 10% y no del 15%, ya que la modificación introducida en el año 2007 a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid impide expresamente que esa cesión pueda ser superior al 10%», y añadían, que el sector del PGOU no podrá ajus-

resolución. Por ello, apenas un mes después, el 18 de marzo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento decidió en sesión extraordinaria y urgente iniciar expediente de resolución de los Convenios y Adendas, adoptándose definitivamente en sesión del 17 de agosto al amparo de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público; y decidiendo, en consecuencia, la devolución a Portobello de las cantidades desembolsadas (1.760.000 euros).

Hasta el 11 de abril de 2017 no consta, según certificación de la secretaria general del Ayuntamiento de Morata de Tajuña recogida en los hechos, que «con posterioridad a la aprobación inicial del documento de Plan General de Ordenación Urbana, acordada en sesión del Pleno de fecha 28 de abril de 2006, [se hayan] introducido modificaciones ni ajustes en dicho PGOU, estando desde esa fecha paralizada su redacción» [STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F.1⁵]. Fue seguramente el transcurso de casi una década de paralización en la tramitación del PGOU, junto con la resolución del Convenio y su Adenda por el Ayuntamiento de Morata de Tajuña, lo que llevó a Portobello a presentar sendas demandas los días 15 y 23 de febrero y 16 de noviembre de 2016, que concluyeron en estas sentencias cuyo análisis centra el objeto del presente trabajo.

2. DECISIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS EN PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA

En los cuatro casos, pese a la esencial igualdad de los hechos, las Sentencias de primera y segunda instancia optan por una variedad de soluciones, unas favorables y otras contrarias a la resolución, que sólo son objeto de homogenización con las Sentencias del Tribunal Supremo. Además, en el primer, segundo y cuarto caso se pronuncian sobre la naturaleza de la acción ejercitada por Portobello, ya que los demandados habían opuesto la excepción de caducidad por el transcurso de los cuatro años previstos en el artículo 1299 CC. En todos ellos se aclara (y reafirma) que no se trata

tarse al que el Ayuntamiento pactó por «cuestiones sustanciales como la categorización del suelo y el régimen jurídico [...] de aplicación, la imposibilidad de incorporar la Ordenación Pormenorizada a la tramitación del PGOU y la reducción de la edificabilidad». Consideraban, en fin, que los ajustes a introducir eran «máximos, sustanciales y necesarios para la adaptación del sector aprobado inicialmente a los acuerdos adoptados por el Pleno Municipal».

⁵ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

de una acción rescisoria sino de una acción resolutoria. Vayamos brevemente con el *iter* procesal de cada una de las Sentencias.

En el primer caso, el JPI aborda la interpretación de contrato y concluye que «estamos ante un contrato fuertemente causalizado teniendo en cuenta el criterio establecido por el Tribunal Supremo, entre otras, en sentencias de 21 de marzo de 2003 y 21 de diciembre de 2009», admitiendo que el 1124 CC no exige como requisito único imprescindible el incumplimiento culpable por una parte, sino también la «frustración de la finalidad contractual causalizada, no imputable a los contratantes» [STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F.1⁶]. Además, subraya el carácter unilateral de la resolución del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento bajo el amparo de la legislación administrativa, confirmando la frustración del fin contractual porque el suelo adquirido no iba a ser calificado como urbanizable sectorizado dados los acontecimientos transcurridos hasta la fecha.

No obstante, la AP admite el recurso del vendedor-demandado y desarrolla la jurisprudencia de la doctrina de la *rebus sic stantibus*, destacando sus premisas fundamentales, sin obviar el carácter extraordinario de su aplicación dado el principio del artículo 1091 CC: «a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles» [STS núm. 484/2022, de 15 de junio⁷]. La AP cree que el último requisito –la imprevisibilidad como determinante de la alteración de la base del negocio– no se da en este caso, al deducir del carácter profesional de la compradora en el sector urbanístico su conocimiento del «riesgo de la dilación o de la falta de aprobación del Plan que se pretende desarrollar». Además, considera que las partes podrían perfectamente haber previsto explícitamente en el contrato la consecuencia de la resolución si se daban esas circunstancias, causalizando así el negocio, pero nada de eso se recogió ni en el contrato de arras ni en el de compraventa.

En el segundo caso también se estima en primera instancia la demanda de la compradora por considerarse que de la interpretación del contrato se desprende la intención de las partes de condi-

⁶ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

⁷ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

cionar la compraventa a la efectiva aprobación del PGOU en los términos suscritos en el Convenio de 2004, lo que finalmente no ocurrió; y, en consecuencia, se declara la resolución contractual *ex* artículo 1123 CC. En apelación, la Audiencia confirma íntegramente la sentencia del órgano *a quo* y mantiene la resolución por incumplimiento de condición (1114 CC) debido a la decisión municipal de modificar la calificación urbanística de la parcela en que se encuentra la finca vendida. Este es el único caso en que las sentencias de ambas instancias son favorables a la resolución del contrato. El argumento sobre el que se apoyan es la condicionalidad del pago del precio a la aprobación sucesiva del PGOU, debiendo tener la finca idéntica calificación a la que constaba en el avance de dicho plan. Según la AP, por tanto, es el incumplimiento de esta condición lo que permite la resolución.

En el tercer caso ocurre la situación inversa a la anterior, puesto que ninguna de las instancias reconoce la facultad de resolver de la compradora Portobello Marbella, S.L. La sentencia de primera instancia es la única de estos cuatro casos en que se desestima la demanda por entender el juez que no se había pactado cláusula de resolución expresa ni se había incumplido por la vendedora ninguna obligación que permitiese a Portobello ejercitar la facultad del 1124 CC. Además, consideraba que precisamente había sido la compradora la que había impedido voluntariamente el cumplimiento de las sucesivas etapas del *iter* contractual al tolerar –sin oponerse– la resolución del Convenio con el Ayuntamiento. La AP confirma íntegramente la anterior sentencia, si bien aclara que el fundamento de la acción resolutoria no reside en el incumplimiento de la vendedora, sino en la alteración de la base del negocio con frustración del contrato. Tras destacar la doctrina y premisas de la doctrina de la *rebus sic stantibus*, niega la posibilidad de acudir a ella por faltar el elemento de la imprevisibilidad de la alteración de las circunstancias. La profesionalidad de la compradora, Portobello Marbella, S.L., que aborda un proyecto como este de enorme envergadura, hace presumir su capacidad para apreciar el riesgo de dilación o la falta de aprobación del PGOU. Por otro lado, la AP considera que nada impedía a las partes haber causalizado el contrato o haber integrado condiciones que les vincularan, previendo también las consecuencias de su falta de cumplimiento.

Por último, en el cuarto caso se estima parcialmente la demanda interpuesta por Portobello en paralelo a la argumentación del segundo caso, considerando el juez que las partes sujetaron el contrato a la consecución de una serie de condiciones e hitos urbanísticos que figuraban expresamente en él y eran, en consecuencia,

conocidos por los vendedores⁸. El cumplimiento íntegro del contrato se demostró imposible, no solo por la resolución del Convenio instada por el Ayuntamiento, sino también por no haberse podido diferir indefinidamente las expectativas de recalificación, dado el número de años transcurridos desde la firma de los contratos. Por tanto, el juez de primera instancia de este caso entiende frustrada la finalidad o causa contractual, estimando la pretensión resolutoria.

En apelación, no obstante, la AP estima el recurso de la vendedora al considerar que el contrato omitía cualquier mención sobre la clasificación del suelo como urbanizable sectorizado –limitándose a una mera remisión al Avance del PGOU– o condición resolutoria que lo supeditase a la aprobación del mismo. Además, recoge como hecho fundamental el que Portobello se aquietara a la resolución del Convenio urbanístico por razones de conveniencia y que en el procedimiento ordinario núm. 1806/2011 sostuviera que no era absolutamente imposible todavía desarrollar el sector. Por ello, desestima la apreciación de frustración de la causa del contrato.

En resumen, de los cuatro pleitos que van a llegar a casación, en tres de ellos (primero, tercero y cuarto) la decisión de la Audiencia es favorable a la parte vendedora y contraria a la resolución, por entender básicamente que no se dan los supuestos de la *rebus* o que el evento era previsible y las partes habían sin embargo renunciado a elevarlo a elemento condicionante del contrato. Sólo en el segundo de los pleitos la Sentencia de la Audiencia es favorable a la resolución instada por la parte compradora. En cualquier caso, haya sido una u otra la decisión de la Audiencia, todas las Sentencias de segunda instancia van a ser objeto de un recurso ante el Tribunal Supremo, cuya intervención va a permitir a la postre homogenizar las soluciones.

3. RECURSOS EXTRAORDINARIOS POR INFRACCIÓN PROCESAL Y SU EVENTUAL ESTIMACIÓN

Todos los casos objeto de examen dan lugar a recurso extraordinario por infracción procesal, interpuesto al amparo

⁸ Respecto al fondo, coincide en admitir la resolución al igual que en el primer y segundo caso. Sin embargo, respecto al pago de los intereses legales de la cantidad a restituir por la vendedora, la sentencia de primera instancia lo limita desde la fecha de interposición de la demanda y no desde el día siguiente a aquel en que se produjo la frustración del contrato –que la compradora fecha el 18 de septiembre de 2009– al no constar requerimiento extrajudicial previo.

del artículo 469.1.2.º LEC, y basado en el artículo 218.1 y 2 LEC; pero mientras que la primera y tercera de las Sentencias del Supremo estiman esos recursos, asumiendo el TS la instancia y dictando nueva sentencia (DF decimosesta, regla séptima, LEC), la segunda y cuarta lo rechazan, pasando a decidir sobre el recurso de casación.

Como introducción a la resolución de esos recursos, el TS recoge la reiterada doctrina jurisprudencial tanto suya como del TC acerca de la necesaria congruencia de las sentencias, que exige «una necesaria correlación entre las pretensiones de las partes oportunamente deducidas y el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta la petición y la causa de pedir» (SSTS núm. 698/2017, de 21 de diciembre; núm. 233/2019, de 23 de abril; núm. 640/2019, de 26 de noviembre; y núm. 31/2020, de 21 de enero⁹). No es necesario, por tanto, que la sentencia conceda exactamente lo pedido por cada parte; pero si concede más (*ultra petita*), se pronuncia sobre extremos al margen de lo pedido (*extra petita*) o deja incontestadas algunas de las pretensiones de las partes (*citra petita*), adolecerá de incongruencia. Como afirma Nieva Fenoll, el fundamento de la congruencia es el principio dispositivo y el respeto debido al derecho de defensa: son las partes las que delimitan los márgenes de decisión del juez¹⁰. En consecuencia, la sentencia será congruente si concede menos de lo pedido (*infra petitum*), salvo que lo fuera respecto a lo admitido por el demandado.

Tanto en el primer como en el tercer caso, el TS reconoce que «la Audiencia ha desenfocado el objeto de la *litis*, delimitado por el *petitum* de la demanda (que se concretaba en la resolución del contrato, no en su revisión), y por la causa de pedir (centrada fundamentalmente en la frustración de la causa del contrato al resultar inviable la finalidad o función económico-jurídica pretendida de ejecutar proyectos de promoción inmobiliaria mediante la urbanización y edificación de los terrenos comprados)» [SSTS núm. 484/2022, de 15 de junio, F. 3; y núm. 652/2022, de 11 de octubre, F. 3¹¹]. El tribunal de apelación tiene, ciertamente, la facultad de aplicar las normas jurídicas pertinentes, sin perjuicio de

⁹ SSTS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 698/2017 de 21 de diciembre (RJ 2017/6043). Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Yela Torres; núm. 233/2019 de 23 de abril (RJ 2019/1774). Ponente: Excmo. Sra. D.ª. M.ª Ángeles Parra Lucán; núm. 640/2019 de 26 de noviembre (RJ 2019/4929). Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg; y 31/2020 de 21 de enero (RJ 2020/67). Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg).

¹⁰ NIEVA FENOLL, 2022, pp. 292 y ss. Además, considera dudoso fundamentar la congruencia en la prohibición del juez de *non liquet* (art. 1.7 CC) al haberse desbordado por las exigencias del principio dispositivo y del derecho de defensa.

¹¹ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

lo acertado de su alegación o cita por las partes, con el límite de no alterar lo pedido por las mismas (art. 218.1.2.º LEC). Sin embargo, en estos dos casos optó por recurrir a la doctrina de la *rebus sic stantibus* para resolver la pretensión resolutoria de Portobello, cuando ninguna de las partes la había invocado ni la contradicción del proceso giraba en torno a la misma (SSTS núm.180/2011, de 17 de marzo; núm. 52/2018; de 1 de febrero; y núm. 706/2021, de 19 de octubre¹²). Al alterar, por tanto, la causa de pedir, el TS estima que la Audiencia había incurrido en incongruencia.

En el segundo caso se desestima este recurso extraordinario por infracción procesal además de por la falta del requisito del artículo 469.2 LEC –no solicitar como complemento la subsanación de déficit de pronunciamiento (art. 215 LEC)–, por la confusión de la incongruencia con la falta de motivación (párrafos primero y segundo del art. 218 LEC, respectivamente). El recurrente consideró que la AP omite pronunciamiento expreso sobre (1) la existencia de condición sobre el pago del primer 25 % del importe del precio del contrato, (2) la dependencia exclusiva a la voluntad del demandante del pago de los otros tres 25 % restantes; (3) la clasificación del suelo de la finca vendida; (4) la no frustración del fin del contrato; y (5) la aceptación expresa por el demandante de la clasificación en la que queda finalmente la finca. Sin embargo, el TS afirma que esta sentencia recurrida «no infringe dicho deber de congruencia, no introduce hechos distintos, ni tampoco se manifiesta sobre cuestiones que no hubieran sido debatidas en juicio, y todo ello lo hace con sujeción a las acciones deducidas en la demanda» [STS núm. 488/2022, de 21 de junio, F. 3¹³]. La congruencia, como ya he comentado, se refiere al ajuste del fallo a lo pedido; mientras que la necesaria motivación exige la fundamentación del fallo, tanto fáctica como jurídica, es decir, la *ratio decidendi* del mismo. La exhaustividad no es un elemento de la motivación, ya que basta con que el juez indique los criterios jurídicos seguidos para llegar hasta su decisión (SSTS 29 de abril de 2008, núm. 376/2009, de 22 de mayo; núm. 486/2010 de 9 de mayo; núm. 294/2012, de 18 de mayo; y núm. 774/2014, de 12 de enero de 2015¹⁴).

¹² SSTS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm.180/2011 de 17 de marzo (RJ 2011/2882). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Ríos; núm. 52/2018 de 1 de febrero (RJ 2018/312). Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas; y núm. 706/2021, de 19 de octubre (RJ 2021/4847). Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

¹³ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 488/2022 de 21 de junio (RJ 2022/3044). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

¹⁴ SSTS 29 de abril de 2008 (RJ 2008/1993). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller; núm. 376/2009 de 22 de mayo de 2009 (RJ 2009/3034). Ponente: Excmo. Sr. D. José Antonio Seijas Quintana; núm. 486/2010 de 9 de julio (RJ 2010/6032). Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz.; núm. 294/2012 de 18 de mayo (RJ 2012/6358).

En el cuarto caso se recurre la sentencia por considerarla «huérfan[a] de sustento probatorio alguno y con una afirmación apodíctica [que] se aparta de la conclusión del Juzgado, y priva de valor a la declaración testifical que sirvió de base importante de la sentencia de primer grado, sin ofrecer una valoración diferente de los medios de prueba articulados sobre el hecho de los diferentes precios del suelo» [STS núm. 801/2022, de 22 de noviembre, F. 2¹⁵]. El recurrente relaciona así la valoración probatoria con la motivación de las sentencias, si bien, como señala el Supremo, son conceptos que deben distinguirse (SSTS núm. 204/2010, de 7 de abril; núm. 306/2011, de 6 de mayo; y núm. 635/2012, de 2 de noviembre¹⁶). A juicio del Tribunal Supremo, los tres motivos por los que la AP rechaza las conclusiones de la primera instancia, al margen de su acierto o desacierto, no suponen una infracción del deber de motivación porque le llevan a la convicción manifestada en su fallo¹⁷. Por tanto, desestima el recurso.

4. DOCTRINA SOBRE RESOLUCIÓN POR FRUSTRACIÓN DE LA FINALIDAD DEL CONTRATO: ¿*ALIUD PRO ALIO* O CAUSA?

Conviene quizá comenzar este apartado mencionando los motivos de casación alegados por la defensa de Portobello y que orientan, en cierto modo, la respuesta dada por el Tribunal Supremo. Fundamentalmente son tres las infracciones que imputa a las distintas Secciones de la AP de Madrid, referidas a la doctrina jurisprudencial de la frustración de la causa contractual (relacionada a su vez con la desaparición de la base del negocio jurídico), a la doctrina de las condiciones tácitas (art. 1117 CC en relación al artículo 1114 CC) y a la alteración de los términos del contrato al

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno; y núm. 774/2014 de 12 de enero de 2015 (RJ 2015/443). Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel.

¹⁵ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 801/2022 de 22 de noviembre (RJ 2022/5446). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

¹⁶ SSTS núm. 204/2010 de 7 de abril (RJ 2010/2546). Ponente: Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel; núm. 306/2011 de 6 de mayo (RJ 2011/2843). Ponente: Excmo. Sra. Dña. Encarnación Roca Trías; y núm. 635/2012, de 2 de noviembre (RJ 2012/10422). Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Gimeno-Bayón Cobos. *Vid.* Nieva Fenoll, 2022, pp. 284 y ss.

¹⁷ En particular, estos argumentos son: (1) el apoyo de la decisión del JPI en un acta notarial que recogía las manifestaciones del encargado de gestionar la adquisición de los terrenos; (2) el carácter irreal del precio de venta de los terrenos motivado por el interés en la posible clasificación como urbanizable del sector en que se encontraban; y (3) la falta de presentación por la actora de documentos de adquisición de otros terrenos con un precio distinto o más bajo.

estimar la reconvencción de los distintos vendedores. En el recurso de casación que habría de dar lugar a la cuarta Sentencia del Supremo, la defensa de Portobello «innova» en los motivos de casación, añadiendo la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la interpretación de los contratos, la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento de los mismos, los actos propios, la frustración de la causa contractual y la distribución del riesgo contractual, respectivamente.

Al asumir la instancia tras las estimación de los recursos extraordinarios por infracción procesal, o al examinar los recursos de casación, según proceda en uno u otro caso, el TS reconoce que la controversia central en los referidos pleitos gira sobre si existe causa suficiente para declarar la resolución de los respectivos contratos litigiosos por frustración de su finalidad, considerando fundamental partir de la jurisprudencia de resolución de contratos conexos con posteriores desarrollos urbanísticos. Ahora bien, parece dar una respuesta mediante dos vías distintas, la doctrina del *aliud pro alio* y la causalización del contrato, optando por acumularlas.

4.1 Doctrina del *aliud pro alio*

Como es bien sabido, esta doctrina surgió como un modo de superar la aparente restricción que para el empleo de la resolución entraña la existencia del remedio específico de vicios ocultos en la compraventa. A juicio del TS, cuando la cosa vendida se vea afectada por defectos graves o esenciales, los vicios darían lugar a la entrega de una cosa diversa a lo pactado (*aliud pro alio*): en estos casos, la inhabilidad del objeto vendido para cumplir la finalidad para la que se vendió producirá la insatisfacción del comprador y abrirá la puerta al remedio resolutorio (SSTS núm. 1023/2000, de 16 noviembre; y núm. 793/2012, de 21 de diciembre¹⁸). Este efecto se neutralizará, excepcionalmente, si el comprador asumió las posibles consecuencias de recibir algo inhábil para el fin por el que se contrató o ello se desprende de la asignación del riesgo derivado del contrato¹⁹.

¹⁸ SSTS núm. 1023/2000 de 16 noviembre (RJ 2000/9598). Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro González Poveda; y núm. 793/2012, de 21 de diciembre (RJ 2013/1254). Ponente: Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz. Sobre la relación entre la doctrina del *aliud pro alio* y la resolución, RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, pp. 177 ss.

¹⁹ El carácter profesional del adquirente o la ausencia en la regulación contractual de condiciones o previsiones relacionadas con la tramitación o situación urbanística de la finca se han entendido como circunstancias que permiten entender asumido contractual-

Esta doctrina, inicialmente utilizada para casos de defectos materiales, ha ido siendo progresivamente aplicada a supuestos de vicios jurídicos de la cosa, como refleja una jurisprudencia de que dan cuenta las cuatro Sentencias comentadas y que ellas mismas compendian e invocan. Varias de ellas declaran que «la doctrina jurisprudencial reseñada, partiendo de que la entrega de un objeto inhábil para su destino natural o pactado constituye un supuesto que legitima la resolución, ha tenido un particular ámbito de aplicación en supuestos de incumplimiento por imposibilidad sobrevenida a consecuencia de la denegación de las necesarias licencias administrativas u otros impedimentos urbanísticos, al margen de cualquier imputación de culpabilidad (incluso en el caso de que la posterior obtención de licencia no conste expresamente en el contrato, si su falta constituye una finalidad frustrante de la finalidad negocial implícitamente convenida)» [STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F. 6; STS núm. 652/2022, de 11 de octubre, F. 6; STS núm. 801/2022, de 22 de noviembre, F. 5]. Precisando a la vez el Tribunal Supremo que sólo puede entenderse como incumplimiento la falta de obtención de un permiso administrativo cuando se desprende naturalmente del contenido del contrato que su celebración se supeditó a su adquisición como circunstancia esencial (STS núm. 706/2012, de 20 de noviembre, citada por las Sentencias objeto de comentario y que compendia la doctrina anterior de otras como las de 6 y 11 de noviembre de 2003²⁰).

4.2 Causalización del contrato y ruptura de la base del negocio

Paralela y cumulativamente al desarrollo de la teoría anterior, el TS recoge la doctrina de la ruptura de la base del negocio, de «resultados convergentes», que se apoya en la necesaria equivalencia de las prestaciones en relación con el móvil que llevó a las partes a contratar. Consiste «del lado subjetivo, en una determinada representación común de las partes o aquello que esperan los intervinientes en el negocio y que les ha determinado a concluir el con-

mente el riesgo de entrega de *aliud pro alio* (STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 226/2013 de 12 de abril (RJ 2013/7415). Ponente: Francisco Javier Orduña Moreno), sin perjuicio de que circunstancias como el desconocimiento *ab initio* de la ilegalidad o impedimentos urbanísticos de la finca, o el aleas o la incertidumbre sobre el resultado de una recalificación de los terrenos, permitan descartar su aplicación (STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 488/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile, F.6)

²⁰ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 706/2012 de 20 de noviembre (RJ 2013/905). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

trato; y del lado objetivo, en la circunstancia cuya existencia o subsistencia sea objetivamente necesaria para que el contrato—según el significado de las intenciones de ambas partes— pueda mantenerse como una regulación con sentido» (STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F. 6.3, con cita de la STS núm. 514/2010, de 21 de julio²¹)²².

Al desarrollo de este apartado dedica el TS la mayor parte de las extensas sentencias objeto de estudio. Considera fundamental interpretar el contrato en orden a identificar su efectiva causalización respecto al destino urbanístico de las fincas. Cree indubitado que el contrato vincula los sucesivos desembolsos a la aprobación inicial, provisional y definitiva del PGOU basándose en dos hechos: la conservación de la posesión de las fincas por sus respectivos vendedores hasta el otorgamiento de escritura pública; y la fijación de este otorgamiento —simultáneo al último pago— con la aprobación definitiva del PGOU.

El Supremo recoge y sigue así la doctrina de la STS núm. 706/2012, de 20 de noviembre²³ en la que no solo atendió al mero objeto físico para determinar el objeto del contrato, sino al volumen de edificabilidad que conforme a la catalogación urbanística tenía. También se apoya en su precedente, la STS núm. 417/1995, de 8 de mayo²⁴, que le permitió reconocer la vinculación de «la doctrina de la imposibilidad (en ese caso por no poder obtener una licencia urbanística) con la de la frustración de la finalidad negocial y con la motivación causal implícitamente

²¹ SSTs, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 514/2010 de 21 de julio (RJ 2010/3897). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller; y núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile. Algunos preceptos en los que el TS considera presente este principio son el de la donación inoficiosa porque se tengan después herederos legitimarios (art. 644 CC), la aceptación de una herencia en la que apareciese después un testamento no conocido (art. 997 CC) o la repudiación de la herencia a título intestado sin noticia de ser heredero testamentario (art. 1009 CC). El TS reproduce aquí el desarrollo de Larenz sobre la base subjetiva y objetiva del negocio y los ejemplos de su aplicación en nuestro Derecho recogidos por DE CASTRO, 1985, pp. 323 y 325. Este autor considera el uso de la teoría de la base del negocio en sistemas como el anglosajón o el alemán como una especie de salvavidas (literalmente, un «disfraz») para evitar que el sistema se «convierta en un mecanismo inhumano que rechace como incompatible con su automatismo las consideraciones de la buena fe y del sentido de lo adecuado y justo».

²² En el desarrollo de esta doctrina de la ruptura de la base del negocio, el TS parece relacionarla velada e indirectamente con la de la *rebus sic stantibus*, pese a advertir la excepcionalidad de esta última «*dado el principio general favorable a la invariabilidad del contenido pactado (artículo 1255 CC)*» (STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 514/2010 de 21 de julio (RJ 2010/3897). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller, F.2). Admite que la ruptura del fundamento que llevó a las partes a contratar permite al afectado solicitar la modificación del contrato o incluso su resolución, aunque se refiere a la causa —a su necesaria presencia tanto en el momento inicial de la formación del contrato como durante su ejecución, y su ausencia sobrevenida— para justificar este argumento.

²³ SSTs, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 706/2012 de 20 de noviembre (RJ 2013/905). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

²⁴ STS, Sala de lo Civil, de 8 mayo de 1995 (RJ 1995/3940). Ponente: Excmo. Sr. D. Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.

pactadas (“eventualidad frustrante de la finalidad negocial implícitamente convenida y hasta de la motivación causal para la compradora”)).».

5. OPOSICIÓN DEL DEMANDADO: LA RECONVENCIÓN

Frente a los distintos argumentos dirigidos a obtener la resolución, los vendedores-demandados se defienden tratando de demostrar la participación-connivencia de Portobello en la resolución de los Convenios urbanísticos a través de una posición más bien pasiva en el expediente de resolución. La compradora-demandante alega la imposibilidad sobrevenida ya desarrollada, pero los demandados consideran que de ella dependía subsanar la situación de imposibilidad transitoria gracias a los derechos que la Ley del Suelo madrileña le reconocía (arts. 21 y 22). No creen, por tanto, que dicha imposibilidad se debiera a elementos exógenos a las partes, sino que, más bien, fue Portobello la que facilitó su causación.

El TS, sin embargo, declara incorrecto dicho planteamiento y divide la argumentación en dos para refutar tanto la supuesta capacidad de la compradora-propietaria para intervenir y lograr la aprobación del PGOU, como su aparente conformidad con la resolución del Convenio de 2004 por el Ayuntamiento. Por un lado, el Supremo precisa que lo legalmente reconocido a los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado es una facultad de promover la actividad de planeamiento. La potestad para impulsar, elaborar, formular, etc. dicho planteamiento, sin embargo, no pertenece a los sujetos privados, sino que es una potestad pública. Ciertamente, a estos se les reconoce capacidad de formular iniciativas y propuestas e intervenir mediante sugerencias y alegaciones, aunque con la limitación de «en ningún caso genera[n] derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas» (art. 5.4). Además, el TS subraya el carácter unilateral de la resolución promovida por el Ayuntamiento, apoyándose en parte de las declaraciones del alcalde en el Pleno del 18 de marzo de 2009 sobre la efectiva imposibilidad de que el Convenio y la Adenda se cumplieran. Conociendo el Ayuntamiento que disponían de un dinero ajeno que no le correspondía tener, conforme al *ius variandi*, procedió a la resolución del contrato y consiguiente restitución del precio.

El Supremo tampoco pasa por alto el silencio de Portobello ante esos hechos (ya que podía haber impugnado el procedimiento resolutorio administrativa y judicialmente durante o después de su

tramitación), pero precisa que esta circunstancia no convierte la resolución unilateral en una de mutuo acuerdo; ni tampoco considera que pueda reprocharse a la compradora el ejercicio por el Ayuntamiento de una prerrogativa legal de las Administraciones públicas, como es el ejercicio del *ius variandi*. Remitiéndose, de nuevo, a la explicación del alcalde en el Pleno del 18 de marzo de 2009, indica el Supremo que el limitado margen de actuación para Portobello constituía una dificultad objetiva para que cualquier impugnación de la decisión municipal prosperara, y se apoya, para avalarlo, en la jurisprudencia de la Sala Tercera²⁵.

Respecto a la reconvencción que realizan todos los demandados exigiendo el cumplimiento de los contratos de compraventa, el TS dedica la última parte de las sentencias a concretar los motivos de su desestimación. Así, aunque ya el carácter antitético de las pretensiones del demandante y demandado implica necesariamente que la estimación de la primera conlleve la desestimación de la segunda, al ser manifiesta su incompatibilidad²⁶, el TS opta por ahondar en la fundamentación de la desestimación, recurriendo a la doctrina de las obligaciones condicionales.

Como bien señala el Supremo, frente a las obligaciones exigibles inmediatamente por no haberse señalado plazo (1113 CC), las obligaciones a término o sujetas a plazo tienen su eficacia suspendida temporalmente, es decir, su ejercicio y exigibilidad están aplazadas. En este caso existiría –siguiendo este hilo argumental– una obligación a plazo que impediría al titular exigir la realización de la prestación hasta que llegara el día cierto (1125.1 CC). No obstante, como la recalificación urbanística de los terrenos depende de hechos con un alto componente de incertidumbre (al intervenir tantos elementos ajenos a las partes), el trato legal que le corresponde al término es el de una condición (1125.3 CC).

²⁵ SSTS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª, de 14 febrero de 2007 (RJ 2007/4214). Ponente: Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez; de 24 octubre 2007 (recurso 6578/03); 31 de octubre de 2007 (recurso 6498/03); y 2 de marzo de 2011 (recurso 5989/06). Fundamentalmente la Sala Tercera constata que el ejercicio del *ius variandi* de la Administración urbanística en la ordenación del suelo es materia de ejercicio discrecional, que no arbitrario, con la observancia de los principios de objetividad, eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración, coordinación y sometimiento pleno a la ley y al Derecho del artículo 103 CE. Para el éxito de la impugnación de una decisión de este tipo, la actividad probatoria debe acreditar suficientemente que la Administración ha «incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a los que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o por falta de motivación en la toma de sus decisiones» (STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5.ª, de 14 febrero 2007 (RJ 2007/4214). Ponente: Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez, F.3).

²⁶ Resolución y devolución de las cantidades abonadas vs. exigibilidad de las obligaciones del contrato y pago de las cantidades pendientes.

Por tanto, condición (tácita) ésta, a la que se habrían sujetado las partes y que se incumple por la modificación de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid. El transcurso de más de diez años desde la firma del contrato y más de ocho desde la resolución del Convenio²⁷, afirma el Supremo, siguiendo a los tribunales de instancia, prueba que la tramitación del procedimiento de aprobación del PGOU no puede producirse. En consecuencia, el carácter definitivo de la imposibilidad sobrevenida permite apoyar la resolución como remedio para satisfacer el interés lesionado de la compradora²⁸.

6. CUANTIFICACIÓN DE LA RESTITUCIÓN Y RETENCIÓN DE LOS PRIMEROS PAGOS POR LOS VENDEDORES

La última parte de las sentencias las dedica el TS, como consecuencia de la declaración de la resolución de los contratos, a la cuantificación de la parte del precio a devolver por los respectivos vendedores conforme al artículo 1303 CC en relación al 1124 CC, señalando que lo relevante es la devolución de las prestaciones recibidas con anterioridad del comprador, al tener la resolución carácter extintivo o liberatorio respecto a las obligaciones pendientes y no ejecutadas; y restitutorio respecto a las realizadas²⁹.

Considera el TS que la integridad de la restitución se debe manifestar en un doble sentido. Primero, descartando cualquier tinte resarcitorio por dolo o culpa (1101 CC) porque la resolución procede de una imposibilidad sobrevenida (1184 CC) que ha

²⁷ En el momento en el que el TS resuelve, habían transcurrido más de dieciséis años desde la firma del contrato y casi trece desde la resolución del Convenio.

²⁸ El Tribunal Supremo critica en el primer caso la solución adoptada por la AP porque, pese a constatar la frustración de la finalidad del contrato, debiendo aplicar la regla del artículo 1125.3 CC y considerar incumplida la condición, «declara la desaparición del plazo y la exigibilidad de la obligación, lo que carece de amparo legal» (STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile, F.7).

²⁹ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 380/2010 de 22 de junio (RJ 2010/4901). Ponente: Excmo. Sra. Dña. Encarnación Roca Trías. PANTALEÓN, 1993, p. 1734, advierte que la resolución «no produce el efecto de extinguir retroactivamente el contrato como si nunca hubiera existido». RODRÍGUEZ-ROSADO, 2013, p. 158, por ello, apoyándose en la compatibilidad de los remedios resolutorio e indemnizatorio y en la pervivencia de ciertas previsiones contractuales pese a la resolución prefiere hablar de «eficacia contractual alternativa» (o «eficacia transformadora del contrato», en RODRÍGUEZ-ROSADO, 2022, pp. 999 y ss.) con la consecuencia cierta de la extinción de las obligaciones contractuales primarias y los deberes de prestación y el nacimiento de un deber de restitución. «El contrato y la relación jurídica contractual no se extinguen, ni devienen ineficaces, sino que se transforman en una relación que obliga a la restitución de las prestaciones realizadas», mientras que otras estipulaciones contractuales como las previstas para conflictos, cláusulas penales, Derecho aplicable, etc., seguirán en vigor.

frustrado el fin de los contratos. Y, segundo, más importante aún según subraya, la restitución se vincula a unos desembolsos patrimoniales realizados en ejecución de un contrato ahora declarado resuelto y que carecen, por las razones dadas, de causa o fundamento jurídico alguno. En concreto, OU de Morata de Tajuña. Pero no procede, en cambio, respecto de las cantidades entregadas con la firma del contrato de opción y el contrato privado de compraventa, pues entiende el Supremo que dichos negocios primeros no quedaron supeditados en modo alguno al devenir urbanístico de las fincas.

El TS considera en efecto que «los pagos realizados con ocasión de la firma de los contratos privados de “arras” y de “compraventa”, al margen del *nomen iuris*, se configuraban como pagos de la prima que retribuía el citado derecho de opción» (STS núm. 484/2022, de 15 de junio, F. 6.8.3³⁰). Y se preocupa de demostrarlo con hasta cinco motivos en los que, a su juicio, se manifiesta ese carácter definitivo y no condicionado que se atribuye a la opción y a la compraventa privada, y que impiden la restitución. Así, en primer lugar, a juicio del Tribunal Supremo la cláusula del contrato de arras que permitía a la adquirente medir la superficie exacta de la finca constata el «vencimiento del ejercicio de la opción». En segundo lugar, las circunstancias del diferimiento del otorgamiento de escritura pública hasta después de la aprobación definitiva y la retención de la posesión de la finca por el vendedor permiten considerar los pagos como retribución de la citada opción, sin perjuicio de su imputación al pago del precio de compra en el caso de consumarse la operación. En tercer y cuarto lugar, según los artículos 1284 y 1288 CC debe elegirse el sentido de la cláusula contractual más adecuado para que produzca efectos, evitando a la vez que su falta de claridad favorezca a quien la ha ocasionado (en nuestro caso, el comprador que redactó los contratos). Y, finalmente, se remarca el carácter profesional de la compradora y la ausencia en el texto contractual de evento alguno condicionante del pago de esas cantidades respecto al desarrollo urbanístico del sector y sus posibilidades edificatorias.

Por tanto, dentro del pago realizado por Portobello Marbella S.L., el Supremo distingue lo que correspondería a un verdadero contrato de opción –llamado por las partes contratos privados de «arras» y «compraventa»–, de lo que formaría parte del contrato de compraventa, vinculado a las sucesivas etapas de aprobación del PGOU. La restitución debe limitarse a lo que, estando vinculado a la causa nego-

³⁰ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 484/2022 de 15 de junio (RJ 2022/3489). Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

cial, se ha frustrado por la imposibilidad sobrevenida ajena a las partes; esto es, la clasificación y desarrollo urbanístico del sector en que se ubicaba la finca y sus posibilidades edificatorias pactadas en los contratos. Las cantidades abonadas que no se vincularon a la aprobación del PGOU, considera el Tribunal Supremo, deben quedar excluidas de restitución, ya que respecto a ellas los compradores asumían el riesgo de que la venta fuese finalmente inhábil para la finalidad pretendida.

III. REFLEXIONES FINALES

Mediante las cuatro Sentencias objeto de este comentario, el Tribunal Supremo ha ofrecido un tratamiento completo y unitario a un caso particular, pero quizá paradigmático, de frustración sobrevenida del fin del contrato: el producido cuando, con posterioridad a la compraventa de unos terrenos destinados a la edificación, se altera el planeamiento urbanístico. El Tribunal Supremo, realizando una labor de acopio de precedentes jurisprudenciales, homogeneiza la dispar respuesta dada por los distintos tribunales de instancia en cada uno de los cuatro casos tratados, apoyándose en dos doctrinas que considera en cierto modo complementarias: la del *aliud pro alio*, por un lado, relativa más bien al objeto de la prestación, y, la de la base del negocio y la causalización del contrato, referidas a la causa.

El TS invoca la doctrina del *aliud pro alio* porque entiende que la alteración urbanística entraña una modificación tal del objeto que lo vuelve inhábil para el destino concebido contractualmente por las partes. Así, la modificación sobrevenida del planeamiento previsto en los Convenios urbanísticos firmados por el comprador transformaría las fincas en un *aliud* que no permitiría satisfacer la finalidad contractual. Esta doctrina aparecía ya en la STS núm. 258/2013, de 24 de abril, que expresamente afirma que «es necesario determinar cuál es el objeto del contrato (art. 1271 CC), y este no son solo las fincas adquiridas, sino también la catalogación de las mismas, mencionado expresamente en el contrato. Por ello, en éste, se subordina el otorgamiento de la escritura a la aprobación definitiva del Plan [...], es decir, el volumen de edificabilidad no era una cuestión intrascendente» [F.3]³¹. El Supremo enten-

³¹ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 258/2013 de 24 de abril (RJ 2013/3388). Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas. En idéntico sentido, las sentencias que comenta DE VERDA Y BEAMONTE, 1999, pp. 1223 y ss., declaran que un inmueble

dió, en la línea de la AP, que las partes pactaron como objeto del contrato las fincas con el estatus jurídico-urbanístico que gozaban al tiempo de la firma. Al estar finalmente ubicadas en un sector con el volumen de edificabilidad inferior al previsto en el contrato, existía una imposibilidad para los vendedores de entregar las fincas en los términos pactados y el Supremo concluyó que se produjo una frustración del contrato.

El TS se sirve también de la doctrina de la causalización del contrato, aunque en cierto modo entreverada con la de ruptura de la base del negocio. Sitúa su antecedente fundamental en la STS núm. 514/2010, de 21 de julio³², que trata de un caso muy similar a estas cuatro sentencias. Tras referirse a la ruptura de la base del negocio en los términos ya reproducidos más arriba³³, afirma rotundamente que «la causa no sólo ha de estar presente en el momento inicial de la formación del contrato sino que ha de acompañarle igualmente durante su ejecución y así la ausencia sobrevenida de causa permite al contratante afectado solicitar la modificación del contrato o incluso su resolución» [STS núm. 514/2010, de 21 de julio³⁴]. De ahí que confirme la resolución y su consecuencia –la restitución de las cantidades entregadas– como posible solución a los casos de desaparición sobrevenida de la causa por el papel fundamental que este elemento ha de jugar no ya en el nacimiento sino en la vida del contrato.

Por tanto, lo que resulta quizá más peculiar desde el punto de vista jurídico de las Sentencias analizadas es que llegan a la resolución empleando dos caminos diversos –tres, si se dota de autono-

vendido con vinculaciones urbanísticas «comporta un caso de *aliud pro alio*, que facultará al comprador para ejercitar las acciones generales de cumplimiento, y, en particular, la resolutoria del contrato». Según el autor, el Supremo sigue así una concepción funcional del *aliud pro alio*, pero duda de que la entrega de un inmueble con limitaciones urbanísticas desconocidas por el comprador comporte un caso así, debiendo limitar su uso para las cosas genéricas compradas. En ellas, las cualidades presupuestas presentan una virtualidad individualizadora del objeto del contrato y su ausencia supondrá, en consecuencia, la alteración de la esencia misma de la cosa debida. Por el contrario, en las cosas específicas las cualidades tienen una virtualidad caracterizadora, es decir, afectan al modo de ser de la cosa pero no a su sustancia. No obstante, considera que de ello se deduce la imposibilidad de ejercitar las acciones generales de incumplimiento contractual, limitándose las opciones del acreedor a la acción de anulación por dolo o error, la rescisoria, la de responsabilidad precontractual y las edilicias. Más recientemente, ÁLVAREZ MORENO, 2016, p. 124, también recurre al concepto de *aliud pro alio* funcional para referirse al incumplimiento esencial que supone la carencia de licencia de primera ocupación. Su obtención es «requisito previo e imprescindible para poder cumplir la obligación esencial de entregar la cosa objeto de compraventa en las condiciones adecuadas para que pueda destinarse a su finalidad primordial, cual es servir de vivienda al adquirente».

³² STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 514/2010 de 21 de julio (RJ 2010/3897). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

³³ *Vid.* apdo. 4.2.

³⁴ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 514/2010 de 21 de julio (RJ 2010/3897). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

mía a la base del negocio—. Si a esas doctrinas se suman otras que luego al final se rechazan, pero que son empleadas por los tribunales de instancia, como la de la *rebus* y las condiciones tácitas, se ve que existe una pluralidad de instituciones, cada una con sus requisitos propios, que conducen al mismo resultado. El hecho de combinar doctrinas no es nuevo en la jurisprudencia del Supremo, sino que constituye un problema que se viene arrastrando desde hace varias décadas, como prueban las obras que tratan esta materia³⁵. Parece necesario decir algo sobre la posible adecuación de esta diversidad de alternativas a los casos enjuiciados.

La doctrina del *aliud pro alio* no parece plenamente aplicable al caso: no puede olvidarse que dicha doctrina se desarrolla para casos en que al vendedor puede imputarse una responsabilidad, no compartida con la otra parte, en el hecho o al menos en el conocimiento de la ineptitud de la prestación. En este caso, tanto los respectivos vendedores como la compradora Portobello Marbella, S.L., conocían el panorama urbanístico y su incertidumbre inherente, de ahí que vincularan los sucesivos desembolsos monetarios con la aprobación de las distintas fases del PGOU. No es el incumplimiento esencial del contrato por entrega de un *aliud* lo que permite la resolución; es la imposibilidad sobrevenida para cumplir con estos pasos -por el transcurso de tantos años- la que provoca la frustración del fin del contrato y justifica la resolución. Ya la STS núm. 706/2012, de 20 de noviembre [F.3]³⁶, para un caso similar, aclaraba que la doctrina del *aliud* «no resulta de exacta aplicación al caso [...] ya que ambas partes estaban en la misma situación de conocimiento respecto de la situación urbanística de la finca para comprender que los efectos del contrato [...] solo podrían tener lugar en el caso de que efectivamente el Ayuntamiento culminara la aprobación de la normativa urbanística que permitiría la edificación sobre el terreno». Lo que efectivamente constató el Supremo en este caso fue una imposibilidad sobrevenida de cumplimiento para ambas partes: la vendedora, para entregar con las condiciones urbanísticas previstas en el contrato y que se integraron en la causa del mismo para la otra parte contratante; y, la compradora, en cuanto que no podría entregar la edificación a que se había comprometido como parte de la contraprestación. Imposibilidad no

³⁵ En particular, *vid.* GARCÍA CARACUEL, 2014, pp. 63 y ss., se hace eco de distintas soluciones a la alteración sobrevenida de las circunstancias y, distinguiéndolas por su origen, las analiza pormenorizadamente. También el resto de referencias doctrinales citadas a lo largo de este comentario hacen referencia a esta cuestión en mayor o menor medida.

³⁶ STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 706/2012 de 20 de noviembre (RJ 2013/905). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

imputable que lleva al incumplimiento que frustra el fin del contrato, permitiendo la resolución³⁷.

Por su parte, la argumentación basada en la causa sí parece adecuada para los problemas enfrentados, aunque hay que reconocer que encuentra un escollo a la hora de diferenciar ese elemento de los motivos empíricos tenidos en cuenta por las partes a la hora de contratar –jurídicamente irrelevantes, al menos *a priori*–. Díez-Picazo y Gullón ya destacaron la dificultad de determinar qué propósitos del querer interno de las partes poseerían la cualidad de causa³⁸. Los efectivamente tenidos en cuenta por ambas –integrándose en el contrato– constituirán lo que jurisprudencialmente se ha llamado «*motivos causalizados*», en torno a los que existe cierta polémica doctrinal sobre si forman parte de la causa o más bien del consentimiento³⁹. De Castro los denominó «causa concreta», a la vez que percibió un cierto prejuicio doctrinal en limitar la causa al momento de nacimiento del negocio jurídico, «especialmente para las relaciones jurídicas de larga e indeterminada duración»⁴⁰.

³⁷ Como ya indicaba el profesor PANTALEÓN, 1993, pp. 1732-1733, «la imputabilidad al deudor de la falta de cumplimiento no es y debe seguir sin ser [...] elemento del supuesto de hecho de la resolución del contrato».

³⁸ Díez-Picazo y Gullón, 2019, p. 38. Estos autores se apoyan en alguna jurisprudencia del TS para demostrar la posibilidad de que los móviles particulares tengan trascendencia jurídica cuando se incorporan a la declaración de voluntad.

³⁹ Así, De Pablo Contreras, 2018, pp. 360-361, que considera el consentimiento como el elemento contractual relevante porque son las partes las que directa o indirectamente elevan los motivos a la categoría de condición del contrato y debe recibir el tratamiento de esta determinación de la voluntad. Recoge la teoría de la presuposición de Windscheid que acaba reconduciendo la cuestión al régimen de las verdaderas condiciones; y como una objetivación de esta doctrina, la teoría de la base del negocio, que hace referencia a situaciones cuya existencia o mantenimiento se tienen en cuenta al contratar subjetivamente como motivos que afectan al consentimiento y reconduciéndose a la proposición; o considerados de otra manera, relacionándose con el desenvolvimiento futuro del contrato y no con la causa, entendida como un elemento inicial y constitutivo. Según Lacruz, 1987, p. 171 cuando dichas circunstancias presentes o pretéritas hayan sido contempladas por las partes erigiéndose en condiciones para celebrar el contrato, su fallo dará lugar a la anulación del negocio *ex* artículo 1266 CC. Este autor añade también la frustración del contrato como concepto acuñado de la doctrina inglesa dentro de uno más amplio de imposibilidad de cumplimiento e identifica la STS de 10 de octubre de 1980 como la primera que utiliza este término en un caso muy similar a los aquí analizados sobre resolución por denegación de licencia municipal de apertura de negocio (p. 173). Morales Moreno, 1988, pp. 144 y ss., en parecido sentido, considera que la falsedad de la causa a la que hace referencia el artículo 1301 CC parece más apuntar al error en los motivos. Así, explica que «la expresión causa falsa no supone carencia del contrato {art. 1261.n).3}. El Código utiliza aquí en un sentido diferente la voz «causa» [...] El artículo 1301 del Código no nos explica el sentido con que utiliza la expresión». La diferencia entre error y falsa causa, a juicio del autor vendría dada por la alusión de aquel a los «elementos intrínsecos a la organización de intereses que establece el contrato» (objeto o cualidades de la persona); y «a [los] elementos extrínsecos a esa organización» de esta. En consecuencia, el error podría apreciarse mediante criterios implícitos, mientras que la causa falsa exigiría un pacto especial de incorporación.

⁴⁰ De Castro, 1985, p. 109 y, diferenciándola del mero móvil individual, p. 189. Justifica este prejuicio por la identificación de la causa como requisito para la existencia del contrato *ex* artículo 1261 CC (p. 313). De Pablo Contreras, 2018, p. 357; y Díez-

Según este autor también, una recta comprensión de este concepto permitirá afirmar la imposibilidad de ruptura de la conexión entre la causa y los motivos; y que, ante la frustración del propósito concreto del negocio, las partes podrían solicitar la adaptación o declaración judicial de resolución del contrato. Para de Castro, por tanto, la llamada «causa concreta» no es requisito de existencia del negocio aunque «puede determinar la invalidez (ilicitud) o la impugnación (vicio) del mismo»⁴¹.

Por lo que se refiere a la argumentación basada en la teoría de la base del negocio, ya de Castro consideraba dicha teoría superflua en nuestro país, y su empleo, inocuo. En el Derecho alemán sí creía que suplía la insuficiencia que en ese sistema provocaba la inexistencia de la causa, sin perjuicio de la «oscuridad y confusión propios de una figura extraña y hasta contraria al sistema del Código civil alemán»; pero, respecto a nuestro ordenamiento, entendía que la incorporación de esa teoría arrastraba el peligro de que «se olvide o se desconozca la peculiaridad del sistema español de la contratación y de sus notas características de causalista y de “espiritual”»⁴². Veía posible admitir sus resultados en nuestro Derecho⁴³, pero advertía con razón sobre el peligro de adoptarla conforme a la configuración alemana, siendo así que España ya contaba con la doctrina de la causa («causa concreta», como él la entendía, tal y como he apuntado más arriba).

No puede pasarse por alto que, a lo largo de las Sentencias de instancia o ante el propio Tribunal Supremo, se apuntan todavía otras vías de solución de los casos, como son la doctrina de la *rebus sic stantibus* y la de las condiciones tácitas. Pero ni se ajustaban a los hechos del caso, ni, como reconoce el Supremo, a las demandas de la compradora o vendedora. La primera doctrina entiende que las partes pretenden tácitamente conservar el contrato mientras se

PICAZO y GULLÓN, 2019, p. 38; también consideran que la causa no solo es genética, y, por tanto, necesaria para el nacimiento de la obligación, sino que debe seguir dándose durante la vida de la misma para que cumpla la finalidad prevista. Así también STS, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, núm. 514/2010 de 21 de julio (RJ 2010/3897). Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller; F.2). En contra, CASTILLA BAREA, 2008, pp. 1435 y ss.; y LÓPEZ Y LÓPEZ, 2016, p. 652. Aquella autora considera que la causa es «un elemento estructural y solo estructural» y que su expediente no es necesario para explicar «la ruptura de la reciprocidad de las obligaciones correspectivas», suscitando mayores y más profundos problemas que lo que pretende evitar. Por ello, prefiere apoyarse en la imposibilidad sobrevenida (legal o fortuita) para justificar sin complicaciones la resolución *ex art.* 1124 CC.

⁴¹ DE CASTRO, 1985, p. 200, NP 1. A favor de entender el error esencial («común») como el referido a la causa concreta, MORALES MORENO, 1988, pp. 144 y ss.; y MORALES MORENO y GREGORACI FERNÁNDEZ, 2022, pp. 750-751.

⁴² DE CASTRO, 1985, p. 325.

⁴³ Así, MORALES MORENO y GREGORACI FERNÁNDEZ, 2022, p. 759, que consideran el concepto base del negocio «útil para identificar determinados problemas del contrato (referidos al riesgo de defectuosa información)».

mantenga el estado inicial de las cosas, por lo que se sitúa más en el ámbito del consentimiento que en el de la causa. No puede desconocerse que es la respuesta por la que ha optado el Tribunal Supremo en otros casos de alteración sobrevenida de las circunstancias⁴⁴. Además, ciertamente, su aplicación coincidiría *grosso modo* con el resultado al que llega el Supremo; pero llevaba este razón al decir que el *iter* procesal impedía y hacía ilógica su aplicación en este caso⁴⁵. En cuanto a la doctrina de la condición tácita, ya hemos visto cómo el Supremo se sirvió de ella para desestimar la reconvencción considerando implícita en el contrato una condición que sujeta su objeto a la obtención de determinadas cualidades, además de para justificar la retención por las partes vendedoras de la primera parte del precio pagado por Portobello Marbella, S.L. Sin embargo, tal idea de la condición tácita más allá de no haber sido alegada por las partes, no parece tampoco el instrumento técnico correcto para abordar los problemas vistos. Identificando un contrato de opción en estas operaciones de Portobello Marbella, S.L., el recurso a las condiciones tácitas parece innecesario. Esta compradora paga un veinticinco por ciento a cuenta de la futura compraventa que se celebrará en caso de aprobarse la ordenación urbana prevista por las partes en el contrato. Las condiciones tácitas son un camino paralelo con idéntica meta (la resolución), pero su aplicación solo se lograría forzando la interpretación de los contratos objeto de controversia⁴⁶. De nuevo, la acumulación de teorías más allá de facilitar la respuesta a los casos, dificultan su solución, y retuercen su fundamentación.

Un último apunte antes de terminar, para evitar confusiones. Puede resultar sorprendente que el Tribunal Supremo apueste por

⁴⁴ GREGORACI FERNÁNDEZ, 2022, p. 485.

⁴⁵ DE PABLO CONTRERAS, 2018, p. 357 señala que, aunque parcialmente coincidentes, las doctrinas de la *rebus sic stantibus*, frustración del fin del contrato o la desaparición de la base del negocio, por mencionar las que el TS desarrolla en estas sentencias, no son equivalentes. La alteración de las circunstancias que pide el TS se circunscribe al tiempo de cumplimiento, lo que implica que no se puede pretender la revisión de lo cumplido para obtener su devolución. Solo si falta algo por ejecutar se podrá pretender la revisión o resolución, pero nada más. El autor se muestra partidario de admitir al perjudicado en los casos de alteración sobrevenida esencial de las circunstancias la facultad de solicitar la revisión judicial de la obligación, sin perjuicio de la posibilidad de resolución por frustración del fin del contrato, ya plenamente reconocida. Por su parte, PARRA LUCÁN, 2015, p. 29, indica que la expresión «frustración del fin del contrato» se ha acuñado por nuestra jurisprudencia para precisar que la gravedad del incumplimiento es suficiente para justificar la resolución contractual *ex art.* 1124 CC. Específicamente cita «las hipótesis de imposibilidad sobrevenida fortuita, que da lugar a la resolución contractual, y que se aplica igualmente en casos en los que no puede tener lugar ya el propósito negocial compartido por las partes», señalando, entre otros, un caso de anulación de planeamiento que impide ejecutar la urbanización proyectada.

⁴⁶ Sobre la doctrina de las condiciones tácitas como modo de resolver estos problemas, también crítica, SABORIDO SÁNCHEZ, 2019, pp. 328 y ss.

subrayar la «causalización» de los contratos objeto de nuestro estudio para luego llegar a la resolución, cuando la causa es requisito de validez del negocio y sus problemas, podría pensarse, deberían conducir a la nulidad. Pero, como ya se ha dicho, la causalización de la que venimos tratando no apunta a la validez del contrato, sino a la propia configuración del deber de prestación, que habrá de incorporar, como su cumplimiento, las motivaciones y funciones que han dado lugar al negocio. Es lo que de Castro llamara la «continuada influencia de la causa»: la larga sombra que proyecta este elemento sobre toda la relación jurídica surgida.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ MORENO, María Teresa: «Resolución del contrato de compraventa de vivienda por incumplimiento del vendedor-constructor, al no entregar la vivienda con licencia de primera ocupación», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, 2016, pp. 105-125.
- CASTILLA BAREA, Margarita: «La desaparición sobrevenida de la causa y la imposibilidad sobrevenida fortuita en la compraventa a consecuencia de la modificación del planeamiento urbanístico», en *Homenaje al profesor Manuel Cuadrado Iglesias*, V. II, 2008, pp. 1433-1449.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico: *El negocio jurídico*, Madrid, 1985.
- DE PABLO CONTRERAS, Pedro: «Requisitos del contrato», en *Curso de Derecho Civil (II)*, V. I, Madrid, 2018, pp. 335-370.
- DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón: «Remedios jurídicos con que cuenta el comprador de un inmueble afectado por limitaciones urbanísticas», *Actualidad civil*, núm. 4, 1999, pp. 1213-1225.
- DÍEZ-PICAZO, LUIS & GULLÓN, Antonio: *Sistema de Derecho Civil*, V. II, T.1, Madrid, 2019.
- GARCÍA CARACUEL, Manuel: *La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales*, Madrid, 2014.
- GREGORACI FERNÁNDEZ, Beatriz: «La alteración sobrevenida de las circunstancias», en *Estudios de Derecho de contratos*, Madrid, 2022, pp. 475-507.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis: *Elementos de derecho civil II*, V. 2.º, Barcelona, 1987.
- LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel: «Comentario al artículo 1274 CC», en *Código Civil Comentado*, Madrid, 2016, pp. 650-654.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel: *El error en los contratos*, Madrid, 1988.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel & GREGORACI FERNÁNDEZ, Beatriz: «El riesgo de defectuosa información contractual y su distribución entre los contratantes: figuras jurídicas y remedios», en *Estudios de Derecho de contratos*, Madrid, 2022, pp. 745-766.
- NIEVA FENOLL, Jordi: *Derecho Procesal*, Valencia, 2022.
- PARRA LUCÁN, María Ángeles, «Riesgo imprevisible y modificación de los contratos», *InDret*, núm. 4, 2015, pp. 1-54.

- PANTALEÓN PRIETO, Fernando: «El sistema de responsabilidad contractual (materiales para un debate)», *ADC*, Vol. 44, núm. 3, 1991, pp. 1019-1092.
- «Las nuevas bases de la responsabilidad contractual», *ADC*, Vol. 46, núm. 4, 1993, pp. 1719-1746.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno: *Resolución y sinalagma*, Madrid, 2013.
- «La facultad resolutoria del artículo 1124 del Código Civil: una relectura actual», en *Estudio de Derecho de contratos*, Madrid, 2022, pp. 989-1031.
- SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma: «La celebración o el cumplimiento de contrato como condición suspensiva de una diferente relación contractual», *ADC*, Vol. 72, núm. 2, 2019, pp. 315-353.

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 8 de mayo de 1995 (RJ 1995/3940).
- STS, de 14 febrero de 2007 (RJ 2007/4214).
- STS de 29 de abril de 2008 (RJ 2008/1993).
- STS de 22 de mayo de 2009 (RJ 2009/3034).
- STS de 9 de julio de 2010 (RJ 2010/6032).
- STS de 22 de junio de 2010 (RJ 2010/4901).
- STS de 21 de julio de 2010 (RJ 2010/3897).
- STS de 18 de mayo de 2012 (RJ 2012/6358).
- STS de 20 de noviembre de 2012 (RJ 2013/905).
- STS de 12 de abril de 2013 (RJ 2013/7415).
- STS de 24 de abril de 2013 (RJ 2013/3388).
- STS de 12 de enero de 2015 (RJ 2015/443).
- STS de 15 de junio de 2022 (RJ 2022/3489).
- STS de 21 de junio de 2022 (RJ 2022/3044).
- STS de 11 de octubre de 2022 (RJ 2023/24).
- STS de 22 de noviembre de 2022 (RJ 2022/5446).

