



Roj: **STS 5486/1993** - ECLI: **ES:TS:1993:5486**

Id Cendoj: **28079110011993101614**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/07/1993**

Nº de Recurso: **2639/1990**

Nº de Resolución: **748/1993**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **FRANCISCO MORALES MORALES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecinueve de Julio de mil novecientos noventa y tres.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Granada, sobre resolución de contrato de compraventa e indemnización; cuyo recurso ha sido interpuesto por DON Serafin representado por el Procurador D. Bonifacio Fraile Sánchez y defendido por el Letrado D. Joaquín García Jiménez; siendo parte recurrida DON Carlos Alberto , representado por el Procurador D. Albito Martínez Díez y asistido por el Letrado D. Francisco Jesús Fernández Mejía.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Procurador D. Juan-Antonio Montenegro Rubio en nombre y representación de D. Carlos Alberto , formuló ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Granada, demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra D. Serafin y su esposa D^a Nieves , sobre resolución de contrato de compraventa e indemnización, alegó los hechos y fundamentos de derecho que constan en autos y terminó suplicando al Juzgado, en su día se dicte sentencia por la que: A) Se declare legalmente resuelto el contrato privado de compraventa suscrito entre las partes con fecha diez de Junio de mil novecientos ochenta y cinco sobre la vivienda unifamiliar descrita en el hecho primero de esta demanda. B) Se les condene a devolver a su representado la finca objeto del contrato en el mismo estado en que se hallaba cuando recibieron la posesión de la misma, dejándola libre, vacua y expedita a disposición del mismo. C) Se les condene a indemnizar a su representado por los daños inferidos por el incumplimiento contractual en la cantidad de Ptas. 735.000 por aplicación de la cláusula penal libremente pactada entre las partes, a liquidar con la cantidad a devolver de la parte al precio abonado. D) Se les condene a pagar las costas del juicio por estar así libremente pactado entre las partes y por aplicación del Art. 523 de la L.E.C.

SEGUNDO.- Admitida la demanda y emplazado el demandado, se personó en autos, en tiempo y forma, la Procuradora D^a Encarnación Ceres Hidalgo en nombre y representación de D. Serafin , quién contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que constan en autos y terminó suplicando en su día se dicte sentencia por la que se desestime la demanda absolviendo de ella a su representado, por no concurrir los requisitos esenciales y necesarios con arreglo a lo dispuesto en el art. 1.504 del C.c. para declarar la resolución pretendida; e imponiéndole al demandante las costas de este pleito. No habiéndose personado D^a Nieves , fue declarada en rebeldía.

TERCERO.- Convocadas las partes para comparecencia, se celebró en el día y hora señalados con los resultados que constan en autos. Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas separadas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes para conclusiones.



CUARTO.- El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia dictó sentencia en fecha 30 de Marzo de 1988, cuyo fallo es el siguiente: "Que estimando como estimo la demanda presentada por el Procurador Don Juan Antonio Montenegro Rubio, en nombre y representación de Don Carlos Alberto , contra Don Serafin y su esposa, Doña Nieves , personado en autos el primero y declarada rebelde la segunda, debo declarar y declaro resuelto el contrato privado de compraventa suscrito entre los Sres. Carlos Alberto y Serafin , de fecha diez de Junio de mil novecientos ochenta y cinco referido a la vivienda unifamiliar sita en la C/ DIRECCION000 , Num. NUM000 , Pago del Genital del término Municipal de Cajal (Granada); En consecuencia se condena a los demandados a que devuelvan a la actora, dejandola vácuca, libre y expedita dicha finca, en el plazo legalmente establecido por la ley, una vez sea firme ésta sentencia, con apercibimiento que, de no hacerlo, serán lanzados de la misma. En concepto de daños y perjuicios ocasionados a la actora se condena a los demandados que paguen a la parte actora la suma de setecientos treinta y cinco mil pesetas fijadas, por las partes contratantes, en cláusula adicional del contrato que se resuelve pudiendo la parte actora, en el momento del lanzamiento, retener dicha suma de la que les fue entregada por la parte demandada. Se condena a los demandados al pago de las costas de esta litis."

QUINTO.- Apelada la sentencia de primera instancia por D. Serafin , la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada, dictó sentencia en fecha 4 de Julio de 1990, cuya parte dispositiva a tenor literal es la siguiente: "Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia Número Cuatro de Málaga en los autos de los que dimana este rollo, con imposición de las costas de este recurso a la parte apelante."

SEXTO.- El Procurador D. Bonifacio Fraile en nombre y representación de D. Serafin , interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos: PRIMERO.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 1692 número 5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: Infracción de los artículos 1322, 1377, 1124 y 1280 núm. 1º del Código Civil. SEGUNDO.- Al amparo de lo prevenido en el art. 1692 núm. 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. TERCERO.- Al amparo del art. 1692, nº 5º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEPTIMO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de la vista, el día 1 de Julio de 1993.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. FRANCISCO MORALES MORALES

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los antecedentes previos de que ha de partirse son los siguientes: 1º Mediante documento privado de fecha 10 de Junio de 1985 el constructor D. Carlos Alberto vendió a D. Serafin una casa unifamiliar (chalet), sita en el Pago de Genital, término municipal de Cájar (Granada), por el precio de ocho millones cuatrocientas cuarenta y dos mil pesetas, a pagar en la siguiente forma: quinientas mil pesetas que ya había entregado el comprador al vendedor con anterioridad a la fecha de dicho contrato; cuatro millones de pesetas a pagar antes del 16 de Septiembre de 1985 y tres millones novecientos cuarenta y dos mil pesetas a pagar antes del 16 de Septiembre de 1987.- 2º Llegado el 16 de Septiembre de 1985, el comprador solamente pagó quinientas ochenta mil pesetas (de los cuatro millones a que estaba obligado para dicha fecha), sin que con posterioridad entregara cantidad alguna. 3º Ante dicha situación, los referidos contratantes, con fecha 30 de Diciembre de 1986, agregaron al expresado contrato una "Cláusula adicional con efectos modificativos", en la que, después de reconocer el comprador Sr. Serafin que en Julio de 1985 había recibido la posesión de la vivienda con entrega de las llaves y en perfectas condiciones de habitabilidad, las partes estipularon, a los efectos que aquí interesan, lo siguiente: a) El comprador se obligaba a pagar el día 31 de Marzo de 1987 el resto del precio, por importe de siete millones trescientas sesenta y dos mil pesetas más el 11% de interés por la cantidad que había dejado de pagar antes del 15 de Septiembre de 1985; b) Si llegada la indicada fecha de 31 de Marzo de 1987 el comprador Sr. Serafin no hiciera efectiva la total cantidad adeudada, el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno; c) En caso de resolución, el vendedor Sr. Carlos Alberto se quedará con la cantidad de setecientos treinta y cinco mil pesetas, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, que se establece como cláusula penal.- 4º Habiendo transcurrido el plazo indicado (31 de Marzo de 1987) sin que el comprador pagara el precio, el vendedor le hizo dos requerimientos notariales (en 21 de Julio y 16 de Septiembre de 1987, respectivamente), en el segundo de los cuales, después de requerirle, una vez más, al pago del precio, le comunicó lo siguiente: "Y apercibe al Señor Serafin de que el presente requerimiento se hace a los efectos de lo prevenido en el artículo 1504 del Código Civil, por lo que en caso de impago el contrato quedará resuelto de pleno derecho, debiendo desalojar la vivienda de inmediato".- 5º Del precio estipulado de venta, el comprador solamente ha pagado un millón ochenta mil (1.080.000) pesetas.



SEGUNDO.- En Octubre de 1987, el vendedor D. Carlos Alberto promovió contra el comprador D. Serafin y su esposa D^a Nieves el proceso de que este recurso dimanara, en el que postuló se declare resuelto el referido contrato de compraventa, se condene a los demandados a devolverle la posesión del chalet y se declare el derecho del vendedor a quedarse la cantidad de setecientos treinta y cinco mil pesetas, como indemnización de daños y perjuicios, en cumplimiento de la cláusula penal estipulada. En dicho proceso, en su grado de apelación, recayó sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada, por la que, confirmando la de primera instancia, estima los pedimentos de la demanda anteriormente dichos. Contra la referida sentencia de la Audiencia, el demandado D. Serafin interpone el presente recurso de casación a través de tres motivos.

TERCERO.- Por el primero de los expresados motivos, con sede procesal en el ordinal quinto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en su redacción anterior a la hoy vigente) se denuncia "infracción de los artículos 1322, 1377, 1124 y 1280 número 1º del Código Civil" y a través del confuso alegato que integra su desarrollo (en el que mezcla preceptos de tan heterogénea naturaleza normativa como los ya expresados) parece que el recurrente, en su calidad de comprador, viene a cuestionar la validez del contrato de compraventa litigioso, por el hecho de que en el mismo no intervino, a prestar su consentimiento, la esposa del vendedor, lo que implica, parece decir el recurrente, un incumplimiento del contrato por parte de dicho vendedor. El expresado motivo, cuya artificiosidad e inconsistencia impugnatoria son ostensibles, ha de ser desestimado, ya que es doctrina reiterada de esta Sala (Sentencias de 5 de Mayo de 1986, 20 de Febrero y 6 de Octubre de 1988, 26 de Junio de 1989, 7 de Junio de 1990, 20 de Junio y 25 de Noviembre de 1991, 22 de Diciembre de 1992, entre otras) la de que la venta de un bien inmueble ganancial (disposición a título oneroso) por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro no es nula de pleno derecho, sino simplemente anulable a instancia del cónyuge que no concurrió a prestar el consentimiento o de sus herederos, no a instancia del que vendió, ni de la persona que con él contrató, por lo que si tal acción de anulabilidad no se ejercita, el contrato es plenamente válido y vinculante para los que lo concertaron. Todo ello aparte de que el consentimiento de uno de los cónyuges, cuando concurre el expreso del otro, puede revestir forma tácita o presunta, tanto por su asentimiento, como por su aquietamiento y conformidad a la actividad dispositiva materializada por el otro, pero con apoyo en las voluntades coincidentes de ambos (Sentencias de 10 de Octubre de 1982, 28 de Enero y 6 de Diciembre de 1983, 5 de Mayo de 1986, 20 de Junio de 1991, por citar algunas), consentimiento tácito que, como declaran las coincidentes sentencias de la instancia, aparece evidenciado en el presente supuesto litigioso, no solo "al plasmar (la esposa del vendedor), aunque sea tardíamente, su consentimiento en la margen del contrato" (dice textualmente la sentencia recurrida), sino también por su aquietamiento ante la posesión a título de dueño del chalet vendido en que, desde Julio de 1985, se viene hallando el comprador recurrente, a lo que la esposa del vendedor no ha hecho, ni manifestado, oposición alguna. El mismo tratamiento desestimatorio ha de corresponder al motivo segundo que, aunque ahora por la vía procesal del ordinal cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en su redacción anterior a la hoy vigente) y denunciando error en la apreciación de la prueba, es una mera reiteración del anterior, pues el recurrente (comprador) viene a sostener nuevamente la falta del consentimiento de la esposa del vendedor, citando el propio contrato de compraventa como documento evidenciador de ese supuesto error probatorio. Aparte de que los documentos básicos del pleito (como aquí lo es el contrato de compraventa del chalet) carecen de idoneidad para servir de soporte documental a un motivo por error de hecho probatorio, según reiterada doctrina de esta Sala, cuya notoriedad excusa una cita pormenorizada, y aparte también de que un medio impugnatorio como el ahora utilizado no se compadece con la cita de preceptos jurídicos sustantivos (artículos 1375, 1280.5º y 1259 del Código Civil), que en el alegato que integra su desarrollo el recurrente invoca como supuestamente infringidos, el fenecimiento del expresado motivo viene determinado por las razones ya expuestas anteriormente y que nos vemos forzados a reiterar, de que, por un lado, la venta de un inmueble ganancial hecha por un esposo, sin el consentimiento del otro, en cuanto meramente anulable, es plenamente válida y eficaz, en tanto que el único legitimado para ello (el cónyuge del vendedor) no lo impugne mediante la correspondiente acción de nulidad, impugnación que aquí no se ha producido, y, por otro lado, en el presente supuesto litigioso aparece probado el consentimiento tácito de la esposa del vendedor, como ya se ha dicho al desestimar el motivo anterior.

CUARTO.- Con residencia procesal en el ordinal quinto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en su redacción anterior a la hoy vigente), aparece formulado el motivo tercero y último por el que, denunciando "infracción de los artículos 1503, 1124 y 1504 del Código Civil", el recurrente insiste nuevamente en que ha dejado de pagar el precio por no haber prestado su consentimiento a la venta la esposa del vendedor, a quien el recurrente imputa, por ello, el incumplimiento del contrato. Ante todo, ha de hacerse constar que el artículo 1503 del Código Civil se refiere exclusivamente al vendedor para concederle la facultad resolutoria del contrato cuando tenga fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, por lo que resulta de difícil, por no decir imposible, comprensión la invocación que el recurrente Sr. Serafin (que es el comprador) hace de dicho precepto, como si concediera al mismo alguna facultad, cuando en el alegato del motivo dice: "De ahí, que el comprador, mi patrocinado, recele justificadamente de las intenciones del vendedor y tenga



motivo fundado para tener la pérdida de la cosa. La Sala, al no entenderlo infringe lo que previene el artículo 1503 del Código Civil y, aunque el Sr. Serafin no haya promovido la acción de resolución de la venta, siempre estaríamos en la situación prevista en el artículo 1124 como previene el segundo párrafo de este precepto". Hecha la anterior puntualización, que excluye en absoluto la aplicabilidad al presente supuesto litigioso del invocado artículo 1503 del Código Civil, en cuanto el mismo no concede facultad alguna al comprador, como erróneamente ha entendido el recurrente, el expresado motivo ha de ser igualmente desestimado ya que, partiendo de la plena validez y eficacia del contrato de compraventa, al que la esposa del vendedor tiene prestado su asentimiento tácito, como ya se ha dicho extensamente al desestimar los dos motivos anteriores, y teniendo en cuenta, además, que el vendedor, en Julio de 1985, hizo entrega al comprador del chalet vendido, en cuya pacífica e ininterrumpida posesión se halla desde la citada fecha, aparece probado que el único incumplidor del contrato litigioso ha sido el comprador, aquí recurrente, al adoptar la renuente e injustificada conducta de no pagar el precio de la venta, con lo que ha venido voluntariamente a frustrar el fin del contrato, ante lo cual el vendedor, una vez cumplimentado correctamente el requerimiento prevenido en el artículo 1504 del Código Civil, tiene pleno derecho a pedir y obtener la resolución del referido contrato, como acertadamente ha acordado la sentencia recurrida, en plena coincidencia con la del Juez, habiendo hecho, por tanto, correcta aplicación del citado precepto y del 1124 del mismo Cuerpo legal.

QUINTO.- El decaimiento de los tres motivos aducidos ha de llevar aparejada la desestimación del recurso, con expresa imposición al recurrente de las costas del mismo y la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal que corresponda.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al presente recurso de casación, interpuesto por el Procurador D. Bonifacio Fraile Sánchez, en nombre y representación de D. Serafin , contra la sentencia de fecha cuatro de Julio de mil novecientos noventa , dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada en el proceso a que este recurso se refiere, con expresa imposición de las costas del mismo al recurrente y la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal que corresponda; líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Morales Morales, 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.