



Roj: **STS 931/2003** - ECLI: **ES:TS:2003:931**

Id Cendoj: **28079110012003102042**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/02/2003**

Nº de Recurso: **818/2000**

Nº de Resolución: **116/2003**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

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

VISTOS por la Sala Primera del Tribunal supremo, integrada por los Magistrados identificados al margen, el recurso de casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Alicante -Sección sexta-, en fecha 17 de enero de 2000. como consecuencia de los autos de juicio de mayor cuantía, sobre resolución de compraventa por impago (cargas hipotecarias y gravámenes cancelados), tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Denia número cinco, cuyo recurso fue interpuesto por la mercantil COMPLEJO COMERCIAL MONT'YS S.A., representada por el Procurador de los Tribunales don Saturnino Estevez Rodríguez, en que son recurridos doña María Inmaculada , don Alfredo y don Eduardo , a los que representó el Procurador don Jose-Luis Rodríguez Pereita.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia cinco de Denia tramitó el juicio de mayor cuantía número 66/1997, que promovió la demanda de doña María Inmaculada , Don Alfredo y don Eduardo , en la que, tras exponer hechos y fundamentos de derecho, suplicaron: "Dicte Sentencia por la que, estimando la Demanda, declare la resolución de la compraventa sobre los inmuebles descritos en el cuerpo de la presente demanda, con pérdida por la demandada de la cantidad de diez millones de pesetas (10.000.000.-Ptas.-) entregadas en concepto de arras o señal; y condene a la demandada a restituir los inmuebles en el estado en que se le entregaron, con indemnización a mis mandantes de los daños y perjuicios ocasionados por los actos de destrucción y demolición en los inmuebles; todo ello con imposición de costas a la demandada".

SEGUNDO.- La entidad demandada Complejo Comercial Monty's S.A. (antes Gigante de la Moqueta S.A.) se personó en el pleito y contestó a la demanda, a la que se opuso con los hechos y razones jurídicas que alegó, terminando por suplicar: "Dictar sentencia desestimando por completo la demanda y absolviendo de la misma a mi representado, con imposición al demandante de todas las costas causadas".

TERCERO.- Unidas las pruebas practicadas que fueron declaradas pertinentes, el Juez de Primera Instancia del Juzgado número cinco de Denia dictó sentencia el 29 de abril de 1998, con el siguiente Fallo literal: "Que estimando parcialmente la demanda presentada por el Procurador Sr. Bellot Sendra en nombre y representación de Doña María Inmaculada , Don Alfredo y Don Eduardo , contra Complejo Comercial Monty's S.A. debo declarar y declaro resueltos los contratos de compraventa celebrados entre Don Luis Miguel causante de los actores, y la demandada, Comercial Monty's S.A. antes Gigante de la Moqueta S.A. el 6 de abril de 1994, con pérdida de la suma de 10.000.000 de pesetas entregada por la hoy demandada en concepto de arras o señal, condenando a Comercial Monty's S.A. a la devolución de los inmuebles objeto de dichas compraventas en el estado actual, al ignorarse el estado en que se encontraban en el momento de celebración del contrato, sin que haya lugar a indemnización por daños y perjuicios, dado que éstos no han existido; todo ello con expresa condena en costas a la entidad demandada al estimarse que ha litigado con temeridad".



CUARTO.- La referida sentencia fue recurrida por la mercantil demandada, que promovió apelación para ante la Audiencia Provincial de Alicante y su Sección sexta tramitó el rollo de alzada número 888/1998, pronunciando sentencia con fecha 17 de enero de 2000. la que en su parte dispositiva declara, Fallamos: "Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Complejo Comercial Monty's S.A. contra la sentencia dictada el día 29 de abril de 1998 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Denia, condenando a la recurrente al pago de las costas procesales de esta alzada".

QUINTO.- El Procurador de los Tribunales don Saturnino Estevez Rodríguez, en nombre y representación de Complejo Comercial Monty's S.A., formalizó recurso de casación contra la sentencia dictada en apelación, que integró con los siguientes motivos:

Uno: Por el ordinal tercero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil infracción de sus artículos 359 y 523, 24 de la constitución y 1225, 1216 y 1218 del Código Civil.

Dos: Al amparo del ordinal cuarto del artículo procesal 1692, infracción de los artículos 1124, 1504 y 1303 del Código Civil y 18-2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como los artículos 657, 989 y 999 del Código Civil.

SEXTO.- Las partes recurridas presentaron escrito mediante el cual impugnaron el recurso admitido.

SÉPTIMO.- La votación y fallo del presente recurso de casación tuvo lugar el pasado día tres de febrero de dos mil tres.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como primer submotivo integrado en el primero del recurso se tacha de incongruente la sentencia recurrida, al haberse infringido el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24 de la Constitución, toda vez que el fallo se separa y resulta discrepante de lo suplicado en la demanda.

Los actores del pleito interesaron la resolución de las dos compraventas privadas celebradas con la mercantil recurrente, en fecha 6 de abril de 1994 y literalmente peticionaron se condenase a la demandada "a restituir los inmuebles en el estado en que se le entregaron". La sentencia que se combate, confirmando la del Juez de Primera Instancia, condenó a la recurrente Comercial Monty's S.A. a la devolución de los inmuebles, objeto de las compraventa, "en el estado actual".

Efectivamente no se da literalidad plena entre lo suplicado y lo concedido judicialmente, pero este requisito no es preciso para reputar congruente la sentencia (Sentencias de 24-7-1989, 3-10-1991 y 15-3-1994, entre otras), ya que aquí se justifica la decisión porque no se pudo determinar y con ello se ignoraba el estado que mantenían los inmuebles vendidos al tiempo de la celebración de los contratos.

Ante tal situación sobrevenida el fallo resulta justo y adecuado, ya que la cuestión predominante ha sido la resolución de los contratos de compraventa y restitución de lo enajenado a los vendedores, sin que se ocasione variación esencial de la acción ejercitada y sin que se hubiese instaurado situación de notoria indefensión (Sentencias de 14-4-1989, 20-7-1990, 26-5-1992 y 1-10-1992). La concordancia decisoria ha de ser extensible a las lógicas y naturales consecuencias derivadas del tema planteado (Sentencias de 14-10-1993 y 15-3-1994). El fallo se reputa congruente siempre que responda a una unidad conceptual y no se altere esencialmente la pretensión principal (Sentencias de 31-10-1996 y 29-2-2000). Dice la sentencia de 15 de marzo de 1993 que el ajuste del fallo a las pretensiones de las partes han de estar en línea de necesaria racionalidad flexible y posible de cumplimiento, ya que en el caso de autos y consecuencia de la valoración judicial probatoria llevada a cabo, lo decidido resultaba lo conveniente y necesario para que los efectos resolutorios del contrato pudieran tener plena efectividad y la sentencia resultase ejecutoria. En esta cuestión se presenta como de efectiva previsión el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que impone la obligación de llevar a cabo la ejecución de las sentencias, autorizando a los Tribunales a adoptar las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad del trámite ejecutorio.

El submotivo no procede.

El submotivo segundo se refiere a infracción del artículo 359 de la Ley Procesal Civil en relación a las normas de valoración de la prueba (artículos 1225, 1216 y 1218 del Código Civil).

La sentencia recurrida aceptó los hechos declarados probados de signo negativo que contiene la del Juzgado, y que resultan firmes en casación. Aquí no se acreditó el estado de los inmuebles en el momento de otorgarse los contratos de compraventa y, sin respetar este "factum", la recurrente hace crítica casacional de no haberse valorado la prueba documental (sin cita expresa de documentos) y sobre todo la pericial, lo que no sucede,



pues el Tribunal de Apelación aceptó explícitamente la apreciación probatoria llevada a cabo por el Juez de Primera Instancia.

De cualquier modo lo que aquí se pretende es, al amparo de la denuncia de incongruencia, que se lleve a cabo nueva revisión de la prueba, como si se tratase de error de derecho que no puede plantearse como vicio de incongruencia, este sólo procede si el fallo pronunciado lo es en base de hechos distintos de los que conforman el soporte básico ("causa petendi") de la acción ejercitada y se ha producido alteración de los mismos (Sentencias de 10-12-1999 que cita las de 20-7-1990, 3-3-1992, 24-2-1993, 8-2-1994, 19-11-1994, 3-2-1996 y 11-11-1996), lo que aquí no ha ocurrido, correspondiendo a los juzgadores la facultad de fijar de modo definitivo los hechos que se reputen demostrados, según el resultado de las pruebas (Sentencias de 10-6-1992, 24-6, 19- 10 y 15-12-1993 y 16-6-1994).

La infracción denunciada no cabe ser acogida.

Como tercer submotivo se aporta infracción del artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para combatir la condena en costas de primera instancia no obstante estimarse en parte la demanda, decisión que confirmó la sentencia que se recurre.

El Juez de la Instancia justificó la imposición expresa de las costas a la parte demandada - ahora recurrente - al declarar que litigó con temeridad, "habida cuenta que cumplido por el causante de los actores y los propios actores las obligaciones que les incumbían, la demandada no ha abonado ninguna parte del precio, obligación que asumió con los contratos, excepto las arras-señal, obligando a los actores, herederos del vendedor, a litigar para obtener la tutela judicial, a pesar de los requerimientos intentados y practicados notarialmente".

Sin dejar de lado que la recurrente está en la posesión de los inmuebles desde la fecha de otorgamiento de los contratos de compraventa -6 de abril de 1994-, la impugnación ha de ser rechazada, pues si bien, el artículo 523 de la Ley Procesal Civil establece que si la estimación o la desestimación fuesen parciales cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, también autoriza a su imposición íntegra a la parte que hubiera litigado con temeridad, y es este último supuesto que excepciona a la regla general aplicable al presente caso, pues se trata de una decisión razonable y apoyada en hechos probados, teniéndose también en cuenta que la pretensión de los demandantes ha prosperado en su mayor parte (Sentencia de 5-3-1996).

El Tribunal Constitucional ha declarado (Sentencia de 14 de junio de 1993) que la decisión sobre la imposición de costas pertenece a la legalidad ordinaria y corresponde a la exclusiva competencia de los Tribunales. Ahora bien, sí cabe la revisión casacional respecto a la motivación del órgano judicial de instancia en cuanto ha de ajustarse a las previsiones del artículo 523 que contempla criterios legales sobre la cuestión de imposición de costas. En este caso dichas previsiones se han observado y cumplido, por lo que no concurre causa o motivo alguno determinante para anular la imposición expresa de las costas de primera instancia, ya que no resulta imposición arbitraria o contraria a la Ley.

El submotivo también perece.

SEGUNDO.- Este último motivo también se integra con tres submotivos. En el primero se aporta infracción de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil y doctrina jurisprudencial para impugnar la resolución decretada de las compraventas que se discuten, ya que se imputa un primer incumplimiento a la parte vendedora consistente en que los inmuebles enajenados estaban afectados de irregularidades urbanísticas, para lo cual se lleva a cabo decidido ataque a los hechos probados y se efectúa valoración propia e interesada de la prueba obrante en el proceso.

El Tribunal de Instancia decretó probado que la recurrente recibió al tiempo de las compraventas la posesión real y efectiva de los bienes transmitidos, los cuales no son otros que locales individualizados e identificados registralmente y como realidades físicas se reseñan en los contratos, por lo que no se trata de parcelas o solares (a efectos de posible edificación) y tampoco de un complejo urbanístico, ya que lo que se enajenó ha sido cuerpos ciertos (artículo 1471 del Código civil), por referirse a locales que fueron construidos amparados por las correspondientes licencias y autorizaciones administrativas precisas, es decir que eran locales aptos para practicar en los mismos explotación comercial y no resultó probado que a los mismos les afectasen gravísimos defectos constructivos, así como que concurrieran infracción de la legalidad vigente en materia de edificaciones. En cuanto a la cesión de viales al Ayuntamiento tuvo lugar por escritura de 7 de abril de 1988, muy anterior a las compraventas que relacionan a los litigantes, por lo que evidentemente no se integraron en las mismas.

La jurisprudencia de esta Sala tiene reconocido que los impedimentos urbanísticos autorizan la resolución del contrato por tratarse de incumplimiento de la parte vendedora y en cuanto frustran el fin con que los compradores adquirieron los bienes (Sentencias de 19-1-1990, 24-2-1993 y 23-10-1997). Esto no sucede aquí, pues en ningún momento la recurrente instó la resolución de la compraventa, y sólo se ha limitado a combatir



la resolución instada por la parte vendedora, es decir que las deficiencias urbanísticas, aún en el supuesto de que existieran, resultaron asumidas a fin de continuar en el disfrute de los inmuebles sin haber cumplido las obligaciones de pago.

La impugnación se rechaza.

A su vez se integra en el submotivo la alegación de darse incumplimiento grave del vendedor debido a la existencia de cargas hipotecarias y gravámenes. Efectivamente en los documentos de venta no se hace referencia alguna a los mismos, pero también ha de tenerse en cuenta, que no se dice se venden libres de cargas; no se trata por tanto de una ocultación perfectamente tramada, sino más bien de una omisión que no privaba a la parte compradora de conocer el estado de las fincas en el Registro de la Propiedad ya que se enajenaron identificándolas por su número registral.

Lo que resulta decisivo para no acoger la impugnación es que se trata de cargas no subsistentes y por ello con nula proyección para la seguridad contractual de la parte compradora que bien pudo acceder a la titularidad definitiva de las fincas totalmente liberadas antes del otorgamiento de escritura, una vez satisfecho el precio que quedó aplazado y no fue atendido en ningún momento. Se integra como hecho probado que la cancelación de las hipotecas la llevaron a cabo los demandantes a su cuenta el 8 de mayo de 1997 y el 5 de mayo otorgó el Ayuntamiento de Javea carta de pago respecto a la finca registral número 32.130, gravada con anotación preventiva de embargo, fechas que son anteriores a la de contestación de la demanda, que lleva la data de 2 de junio de 1997.

En ningún momento la mercantil recurrente instó por este pretendido incumplimiento del vendedor la resolución del contrato, ni suspendió el pago del precio, cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 1502 del Código Civil. Aquí sucede que ninguna perturbación podía producirse en la posesión de lo adquirido pues las acciones hipotecarias no procedían por la cancelación llevada a cabo.

No tiene razón alguna la recurrente para justificar los impagos en los que de manera decidida incurrió y no obstante los requerimientos notariales que al efecto se le practicaron, al alegar que al morir el vendedor se instauró situación de herencia yacente, pues bien pudo acudir al pago por consignación judicial (artículos 1176 a 1181), vía notarial u otra efectiva. La conducta mantenida resulta bien acreditativa de su voluntad incumplidora de los pagos aplazados, en las fechas previstas en los contratos.

La resolución contractual opera, como sucede en este caso, sin necesidad de que concurra una voluntad rebelde, pues basta que se frustre la finalidad del contrato, que no es otra para los vendedores que la percepción del precio convenido y en este caso no tuvo lugar, tratándose de un impago notoriamente relevante, pues del total de 279.000.000 millones de pesetas sólo se abonaron diez millones de pesetas, manteniendo los compradores en la posesión pacífica y disfrute de los locales vendidos desde el momento de las ventas (ahora transcurridos cerca de nueve años), lo que hace viable y carga de justicia la resolución contractual practicada que autoriza el artículo 1124 del Código Civil conforme reiterada doctrina jurisprudencial, al resultar la parte vendedora la única y suficientemente legitimada para su ejercicio (Sentencias de 23-3-1994, 19 y 26-6-1995, 24-10-1995, 26-1 y 7-11-1996, entre otras).

Tampoco es de recibo casacional el alegato de que el requerimiento resolutorio adolece del defecto formal de haberse practicado por uno de los coherederos que había accedido a tal condición por auto judicial de fecha 6 de febrero de 1995. El requerimiento tuvo lugar mas tarde, concretamente el 30 de diciembre de 1996, constando de forma bien expresada en el acta notarial de 16 de dicho mes y año que la requirente doña María Inmaculada actuaba en calidad de heredera de don Luis Miguel y en nombre de su comunidad hereditaria. Resulta por tanto actuación válida y perfectamente acomodada a la legalidad y fué ratificada por los demás coherederos con la presentación de la demanda.

Tampoco el requerimiento de referencia resulta invalidado porque en el mismo se concedieron 48 horas para el pago del precio adeudado, ya que tal situación ha sido resuelta por la sentencia de 27 de febrero de 1999, que declara que estos supuestos no significan necesariamente que la parte vendedora hubiera optado por el pago del precio y nunca por la resolución del contrato. El requerimiento resolutorio pone de relieve que el vendedor comunica al comprador que decide la resolución, "subordinando esta opción al pago de la cantidad adeudada del precio en el plazo de dos días laborables, siendo ésta una postura perfectamente admisible a los efectos resolutorios". La doctrina jurisprudencial actual ha superado una anterior contrapuesta al declarar que nada impide calificar al requerimiento del artículo 1504 del Código Civil como acto jurídico complejo, integrado en su fin principal por una declaración unilateral de voluntad condicionada a la que se anuda un efecto resolutorio contractual, apareciendo como finalidad última, es decir la decisiva, el ejercicio de la resolución.

Este primer submotivo no prospera.



En cuanto al segundo submotivo también ha de ser desestimado, ya que, con apoyo en infracción de los artículos 1124, 1504 y 1303 del Código Civil y 18-2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se viene a reproducir la cuestión referente a que el fallo de la sentencia recurrida condena a la restitución de los inmuebles vendidos en el estado actual, lo que ya ha quedado suficientemente estudiado y resuelto.

El tercer y último submotivo está dedicado a denunciar falta de legitimación activa o litisconsorcio activo necesario, con apoyo en haberse infringido los artículos 999, 657 y 989 del Código Civil.

Se sostiene que los demandantes, herederos abintestato del vendedor de los locales objeto del pleito, no consta hubieran aceptado la herencia. Argumento insostenible, ya que el artículo 999 del Código Civil contempla no solo la aceptación expresa, sino también la tácita y esta tiene lugar cuando se interpone demanda, tanto en nombre propio como de la herencia yacente respecto a los bienes relictos (Sentencias de 7-1-1942, 13-3-1952 y 14-3-1978).

En cuanto al alegato de que solo demandan tres de los herederos y no el resto de los declarados sucesores abintestato del causante-vendedor, tampoco procede, pues los que no litigaron habían renunciado a la herencia y si bien uno de ellos lo hizo con posterioridad a la presentación de la demanda, no priva a los que comparecieron de la necesaria legitimación activa y capacidad procesal para litigar, ya que, al regirse la herencia yacente por las normas de la comunidad de bienes, conformando comunidad hereditaria, la representación de la misma corresponde a los coherederos que no hubieran renunciado a la sucesión y por ello pueden ejercitar las acciones útiles y beneficiosas para la misma (Sentencias de 18-4-1952, 8-5-1953, 8-4-1992, 1-6-1995 y 11-6-1998, entre otras).

TERCERO.- Al no prosperar el recurso procede imponer sus costas correspondientes a la mercantil de referencia que lo interpuso, conforme al artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, decretándose la pérdida del depósito constituido.

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

FALLAMOS

Que debemos de declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación que fue formalizado por la entidad Complejo Comercial Monty's S.A. contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de Alicante -Sección sexta-, en fecha diecisiete de enero de dos mil, en el proceso al que el recurso se refiere.

Se imponen a dicha recurrente las costas de casación y se decreta la pérdida del depósito constituido, al que se le dará el destino que legalmente le corresponde.

Expidase el correspondiente testimonio de esta resolución para conocimiento de la expresada Audiencia, y devuélvanse las actuaciones a su origen, interesando acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Alfonso Villagómez Rodil.-Luis Martínez-Calcerrada Gómez.-Jose-Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.-Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Alfonso Villagómez Rodil, 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.