



Roj: **STS 4823/2007** - ECLI: **ES:TS:2007:4823**

Id Cendoj: **28079110012007100799**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/07/2007**

Nº de Recurso: **2842/2000**

Nº de Resolución: **853/2007**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **JOSE ALMAGRO NOSETE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 2553/2000,**
STS 4823/2007

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Julio de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, rollo de apelación número 79/1.999, como consecuencia de autos número 844/1.997, juicio de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número 844/1.997, sobre resolución de contrato e indemnización de daños y perjuicios, cuyo recurso fue interpuesto por Doña Ángela , Doña Paula y Don Jose Ignacio , representados por el Procurador de los Tribunales Sr. De Gandarillas Carmona, en el que son recurridos Don Aurelio y Doña Leonor representados ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales Sra. Albarca Medina, y Don Plácido , que no ha comparecido ante esta Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia Número Veintidós de los de Valencia, fueron vistos los autos número 844/1.997 , juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Don Aurelio , Doña Leonor y Don Plácido contra Doña Ángela , Doña Paula y Don Jose Ignacio sobre resolución de contratos de compraventa y reclamación de daños y perjuicios.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que: <<estimando la demanda y declarando resueltos los contratos de compraventa de las participaciones indivisas de local, a las que se asignan las plazas de aparcamiento arriba identificadas y formalizados mediante Escrituras de fecha 13 de junio de 1.985 y 18 de febrero de 1.986, reseñadas en el Hecho Primero de la demanda, ordenando el reintegro de las cosas y precio que fueron objeto de los mismos a los interesados que en su día las aportaron o sus causahabientes, reintegro que en cuanto al precio pagado por mis representados, deberá ser actualizado, condenando a los demandados al pago del valor real y actual de mercado de las participaciones indivisas a las que se asignan las plazas de aparcamiento reseñadas a cada uno de sus compradores y condenándoles igualmente al pago de los demás daños y perjuicios causados a los actores, todo lo cual se determinará en ejecución de Sentencia, de acuerdo con las bases y por los conceptos que se exponen en el Fundamento de Derecho VIII de esta Demanda, con cuantas consecuencias se deriven de la declaración de resolución contractual y expresa imposición de costas a los demandados>>.

Admitida a trámite la demanda, el demandado contestó alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimó oportunos y terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<desestimatoria de la demanda, con la absolución consiguiente de esta parte y con expresa condena en costas a los demandantes>>.



Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 20 de noviembre de 1.998 , cuya parte dispositiva es como sigue: <<Que estimando en parte la demanda formulada por D. Aurelio y D.^a Leonor y D. Plácido representados por las Procuradora SR^a. Ramallo Giménez, contra D.^a Ángela , D.^a. Paula Y D. Jose Ignacio representados por la Procuradora Sr.^a García Vives, debo declarar como declaro resueltos los contratos de compraventa formalizados mediante escritura de fecha 13 de junio de 1985 y 18 de febrero de 1986, condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración y a que reintegren a los actores el precio de las plazas de garaje, más los intereses legales devengados desde la fecha de su adquisición, así como los gastos y tributos que se originaron como consecuencia de la transmisión, y los que se devenguen por la que se verificará a resultas de la presente resolución, cantidades todas ellas a determinar en ejecución de sentencia. En materia de costas cada una abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad>>.

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Séptima, dictó sentencia con fecha 14 de abril de 2.000 , cuyo fallo es como sigue: <<Que con desestimación del recurso de apelación interpuesto por DOÑA Leonor , DON Plácido Y DON Aurelio , en contra de la sentencia de fecha 20 de Noviembre de 1998, dictada por la Ilma. Magistrada Juez de Primera Instancia nº 22 de Valencia en el juicio de menor cuantía 844/1997; y con desestimación del autónomo recurso contra el mismo interpuesto por los demandados DOÑA Ángela , DOÑA Paula Y DON Jose Ignacio ; se confirma, y en un todo, la dicha sentencia. Sin especial declaración en cuanto al pago de las costas de la alzada.>>

TERCERO.- La representación procesal de Doña Ángela , Doña Paula y Don Jose Ignacio , formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del artículo 1.692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de los artículos 1.124, 1.461 y 1.462 del Código Civil y jurisprudencia que se cita, por su indebida aplicación.

Segundo.- Al amparo del artículo 1.692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 1.124 del Código Civil en relación con el artículo 1.461 , sobre entrega de la cosa vendida.

CUARTO.- Evacuando el traslado conferido para impugnación, el Ministerio Fiscal dio el <<visto>>, habiendo sido admitido a trámite el recurso por Auto de esta Sala de fecha 15 de julio de 2.003 .

QUINTO.- Evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de Doña Ángela y Doña Paula se ha presentado escrito de impugnación al mismo.

SEXTO.- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 2 de julio de 2007, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La representación procesal de Don Aurelio , Doña Leonor y Don Plácido presentó demanda de Juicio de Menor Cuantía contra Doña Ángela , Doña Paula y Don Jose Ignacio manifestando, en síntesis, que, por un lado, Doña Leonor y Don Plácido compraron a Don Pedro Miguel (fallecido) y Doña Ángela una participación indivisa, equivalente a una doceava parte indivisa del local número uno, planta sótano, destinado a aparcamiento, en el edificio situado en la CALLE000 Número NUM000 de Valencia, y que confería el derecho al uso de la plaza de garaje número NUM001 , lo que se formalizó mediante escritura pública de 13 de junio de 1.985; del mismo modo, Don Aurelio , adquirió a Don Pedro Miguel y Doña Ángela , otra participación indivisa sobre el mismo local mediante compraventa formalizada en escritura pública de fecha 18 de febrero de 1.986, que atribuía el derecho al uso única y exclusivamente de la plaza de garaje número doce. Ambas plazas de garaje -se afirma- resultaron totalmente inadecuadas para su utilización normal, por los defectos de emplazamiento, distribución y estructura del sótano, no teniendo las dimensiones mínimas necesarias para el aparcamiento y acceso de los ocupantes de un coche normal, por lo que se solicitó la resolución del contrato con las consecuencias señaladas en el suplico de la demanda.

Doña Ángela , Doña Paula y Don Jose Ignacio contestaron a la demanda, oponiéndose a la misma, argumentando, en síntesis, que fue el padre de Don Aurelio y Doña Leonor , Don Sebastián , quien adquirió, por precio conjunto, las viviendas y las plazas de garaje, añadiendo que el día 13 de junio de 1.985, a indicación del Sr. Sebastián , el vendedor, Sr. Pedro Miguel , escrituró la vivienda señalada con la puerta dos y la plaza número NUM001 a favor de Doña Leonor , al tiempo que se suscribió un contrato privado para escriturar la compraventa de la vivienda señalada con la puerta NUM002 y la plaza número NUM003 antes del 28 de febrero de 1.986 a favor del Sr. Sebastián o de la persona que designase, siendo designado Don Aurelio , y otorgada a su nombre la escritura de compraventa con fecha 18 de febrero de 1.986. Tanto las viviendas



como las plazas de aparcamiento -se concluye- fueron visitadas por el verdadero comprador, padre de los actores, quién tomó posesión de plena conformidad ocho meses antes de la escritura pública, con exacto conocimiento del objeto.

La sentencia de primera instancia estimó en parte la demanda y declaró resueltos los señalados contratos de compraventa, condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y a reintegrar a los actores el precio de las plazas de garaje con los intereses legales devengados desde la fecha de su adquisición, así como los gastos y tributos que se originaron como consecuencia de la transmisión, y los que se devengasen por la que se había de verificar a resultas de la sentencia, cantidades todas ellas a determinar en fase de ejecución de la misma.

Interpuesto recurso de apelación tanto por los actores como por los demandados, la Audiencia Provincial de Valencia desestimó ambos recursos y confirmó íntegramente la sentencia de primera instancia.

Los demandados han interpuesto recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial, que se articula en dos motivos de impugnación, ambos formulados al amparo del artículo 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que seguidamente se examinan.

SEGUNDO.- En el primer motivo del recurso, que se formula al amparo del ordinal cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 1124, 1461 y 1462 del Código Civil y la jurisprudencia que los interpreta. Arguye la parte recurrente que la infracción normativa denunciada se produce porque el vendedor -el esposo y padre, respectivamente, de los demandados- cumplió con la obligación de entrega de la cosa vendida, las viviendas y las plazas de garaje que fueron visitadas y elegidas por el comprador, habiendo puesto en poder y posesión de éste el objeto de la compraventa, quien entró en posesión de las plazas de garaje sin haberse producido variación o modificación alguna respecto de lo que había visitado y comprobado con anterioridad, siendo así que las aludidas plazas de aparcamiento habían quedado perfectamente individualizadas y especificadas al tiempo de perfeccionarse los contratos de compraventa.

La Sala de instancia declaró probada la inhabilidad de las plazas de aparcamiento, objeto de los contratos de cuya resolución se trata, para los fines que les eran propios, conclusión que alcanza tras valorar oportunamente la prueba aportada al proceso, de la que resulta la señalada inaptitud de las plazas adquiridas, situadas junto a unos pilares delimitadores de la rampa-pendiente de acceso al sótano-garaje, "y ello -dice el Fundamento de Derecho Segundo de la sentencia recurrida- tanto por su estrechez, forzando a un acceso y a una salida "con grandes dificultades" de los usuarios respecto a los vehículos en ellas estacionados, cuanto por la necesidad de estar despejada, y para aquellas maniobras, la plaza nº 1, situada exactamente delante de las mismas y según la forma normal de penetrarse en ellas desde el pasillo". La determinación de las circunstancias que conducen a la conclusión expuesta corresponde al tribunal de instancia, y su examen queda fuera del ámbito de la revisión casacional, como, en general, el de los hechos sobre los que se asienta la declaración de incumplimiento contractual, con la única excepción que representa su revisión a través del estrecho cauce que abre la denuncia del error de derecho en la valoración de la prueba, que aquí no ha tenido lugar. En este caso, la parte recurrente ni siquiera ha intentado desvirtuar los hechos valorados por el tribunal de instancia para llegar a la conclusión de la inhabilidad del objeto del contrato determinante de su incumplimiento y, por ende, de su resolución; por lo tanto, deben ser mantenidos en esta sede, como también ha de serlo la valoración que de ellos hace el tribunal sentenciador y las consecuencias jurídicas que se anudan a la misma, pues frente a las constatadas circunstancias que, en el plano material, convierten en inhábiles las plazas de aparcamiento adquiridas para cumplir con su finalidad, no es dable oponer el hecho de que el comprador haya tenido a la vista el objeto vendido y que hubiera podido, en consecuencia, apreciar la ubicación y dimensiones de las plazas en el momento de la compraventa, ni el largo tiempo transcurrido desde su adquisición hasta la reclamación judicial -factor temporal que carece de toda relevancia jurídica, más allá de la que representa la prescripción de la acción ejercitada, que aquí no se ha alegado-, ni, en fin, el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y las formalidades administrativas requeridas para su utilización, toda vez que, con independencia de que tanto al tiempo de la construcción del edificio como en el momento de la compra no hubiera ordenanza municipal que impusiese unas dimensiones mínimas a las plazas de aparcamiento proyectadas y construídas, la consideración de la inhabilidad del objeto de la compraventa es producto de una valoración jurídica que, ante todo, tiene un componente fáctico, y que resulta de la empírica constatación de las circunstancias que, conforme a la caracterización jurisprudencial, conducen a apreciar tal condición de inhabilidad o de impropiedad del objeto para su habitual destino, para lo cual es suficiente una cierta gravedad obstativa para el normal disfrute de la cosa con arreglo al mismo -Sentencias de 28 de mayo de 2001 y de 28 de noviembre de 2003 -, o que se convierta el uso en gravemente irritante o molesto -Sentencias de 24 de enero de 2001 y de 28 de noviembre de 2003 -, debiendo considerarse como esencial -tal y como puntualiza la repetida Sentencia de 28 de noviembre de 2003, recogiendo la doctrina de la de fecha 24 de mayo de 1991 y las anteriores que esta



última cita- la adecuación que las plazas de garaje han de tener respecto al fin que les es propio, adecuación que alcanza tanto a las dimensiones como a los accesos a las mismas. Y debe admitirse que la constatación de esa inadecuación, con tal alcance, requiere más que un mero examen visual de la plaza de aparcamiento, siendo preciso su efectivo y repetido uso para comprobar el grado de dificultad o penosidad que convierte definitivamente en inhábil el objeto del contrato.

A partir de la apreciada inadecuación del objeto de la compraventa al fin que le es propio, más allá de la mera insatisfacción subjetiva del comprador, la aplicación que el tribunal de instancia hace de las normas invocadas como infringidas resulta plenamente correcta, pues la presencia de cosa diversa o "**aliud pro alio**" determina el incumplimiento del contrato con la subsiguiente insatisfacción -ya objetiva- del comprador, lo que le permite acudir a la protección dispensada por el artículo 1124 del Código Civil, y pedir conforme al mismo la resolución del contrato respecto de las plazas de garaje que constituían parte de su objeto, con las consecuencias inherentes a dicha resolución.

El motivo, por todo ello, fenece.

TERCERO.- En el segundo motivo del recurso, que se formula también al amparo del ordinal cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se denuncia la infracción del artículo 1124 del Código Civil, en relación con el artículo 1461 del mismo cuerpo legal.

Arguyen los recurrentes que en el momento de efectuarse el proyecto de edificación y de obtenerse la licencia de obras no existía ordenanza municipal que rigiese la construcción y el uso de plazas de aparcamiento, por lo que si el edificio -y las plazas de garaje que en el se encontraban- obtuvo la licencia de ocupación es porque cumplía los requisitos exigibles a la sazón; y si se tiene en cuenta, además, que las plazas estaban individualizadas y especificadas con anterioridad a su venta, y que fueron conocidas y aceptadas por el adquirente, hasta el punto de que se escrituraron y terminaron de pagarse meses después de haber tomado posesión de las mismas, nada hay -concluyen- que justifique el sentido de la resolución judicial impugnada, tanto más cuanto la adecuación de las plazas de aparcamiento a los fines que le son propios ha de ajustarse a la exigible en la fecha de su construcción y venta.

El motivo ha de seguir la misma suerte que el anterior, del que constituye un complemento argumental, y ha de desestimarse. El hecho de que al tiempo de la proyección, construcción y posterior enajenación de las plazas de aparcamiento no existiese ordenanza municipal que regulase su construcción y utilización, y de que se hubiese obtenido la licencia de ocupación del inmueble, en nada empece la apreciación de la inhabilidad del objeto de la compraventa, resultado de una constatada dificultad, penosidad e incomodidad en el uso o utilización de las plazas de aparcamiento adquiridas, que las hace material y jurídicamente inadecuadas para el fin que le es propio. Es más, la falta de reglamentación **administrativa** "ad hoc" dificulta atribuir a la obtención de la licencia de ocupación del edificio la consecuencia que propugna la parte recurrente, esto es, la adecuación de las plazas de aparcamiento para sus propios fines, como inferencia lógica deducida de dicha concesión de la licencia, pues más que una inferencia lógica se presenta como un hecho concluyente, cuando precisamente aquella falta de reglamentación impide atribuir a dicho hecho la univocidad del resultado que se quiere deducir del mismo.

CUARTO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 1715-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; por lo que en el presente caso las mismas se impondrán a la parte recurrente, quien, además, perderá el depósito constituido, al que se dará el destino legal.

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

FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por Doña Ángela, y Doña Paula y Don Jose Ignacio frente a la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima), de fecha 14 de abril de 2000.

2º.- Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente, con pérdida del depósito constituido.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.



Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete.- Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Almagro Nosete, 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ