



Roj: **STS 9178/2000 - ECLI:ES:TS:2000:9178**

Id Cendoj: **28079110012000101322**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/12/2000**

Nº de Recurso: **3460/1995**

Nº de Resolución: **1125/2000**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Diciembre de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia; como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Doce de los de Valencia, sobre resolución de contrato privado de compraventa; cuyo recurso ha sido interpuesto por D. Héctor (quien actúa por sí y en beneficio de la sociedad ganancial integrada por él y su esposa D^a Daniela), representado por el Procurador de los Tribunales D. Eduardo Morales Price; siendo parte recurrida D^a Susana, representada por el Procurador de los Tribunales D. Santos de Gandarillas y Carmona.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

1.- El Procurador de los Tribunales D. Salvador Vila Delhom, en nombre y representación de D. Héctor y D^a Daniela, formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Número Doce de los de Valencia, sobre resolución de contrato, contra D^a Susana, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia "en la que se declare resuelto el contrato privado de fecha 27 de enero de 1989 que tenía por objeto la compraventa de la parcela de terreno descrita en el Hecho Primero de esta demanda, realizándose seguidamente la devolución por el actor a la demandada del primer plazo pagado de la citada compra-venta, y condenando por otra parte a la demandada a indemnizar a la actora con el interés legal que devengue el principal de treinta y un millones de pesetas desde el dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y dos hasta el día en que recaiga sentencia firme y definitiva en los presentes autos, cuantificación de tal interés que se efectuará en ejecución de sentencia, con expresa imposición de las costas del juicio a la parte demandada".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, se personó en autos el Procurador D. Eladio Sin Cebra, en nombre y representación de D^a Susana, quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia desestimando la demanda promovida por los consortes Héctor - Daniela y condenando en costas a la parte actora.

3.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Doce de los de Valencia, dictó sentencia en fecha 30 de julio de 1993, cuyo FALLO es como sigue: "Estimando la demanda interpuesta por D. Salvador Vila Delhom, Procurador Judicial y de D. Héctor y su esposa Daniela, debo declarar y declaro resuelto el contrato privado de fecha 27 de enero de 1989, que tenía por objeto la compra-venta de la parcela de terreno descrita en la demanda, y con devolución por el actor a la demandada de la cantidad equivalente al primer plazo pagado por importe de DOS MILLONES DE PESETAS (2.000.000 pts) y condenando a ésta última D^a Susana, a indemnizar a la actora



con el interés legal que devengue el principal de TREINTA Y UN MILLONES DE PESETAS (31.000.000 pts.) desde el 16 de septiembre de 1992, hasta la fecha en que recaiga sentencia firme en los presentes autos cuya cuantificación se efectuará en ejecución de sentencia, e imponiendo las costas a dicha parte demandada".

SEGUNDO.-

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia en fecha 25 de octubre de 1995, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Don Eladio Sin Cebra en nombre de Doña Susana , contra la sentencia de 30 de julio de 1993 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Valencia, en autos de menor cuantía seguidos con el nº 851/92, que se revoca en su totalidad, desestimando íntegramente la demanda formulada por Don Héctor y Doña Daniela , a quienes se impone las costas de primera instancia, y ello sin hacer pronunciamiento sobre las de esta alzada".

TERCERO.-

1.- El Procurador de los Tribunales D. Eduardo Morales Price, en nombre y representación de D. Héctor , interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, con apoyo en los siguientes motivos: "PRIMERO.- Por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia (art. 1692-4º de la L.E.C.), toda vez que se ha infringido el art. 1504 del Código Civil. SEGUNDO.- Por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia (art. 1692-4º de la L.E.C.), toda vez que se ha infringido el art. 1124 del Código Civil. TERCERO.- Al amparo del art. 1692.4º de la L.E.C. por infracción de la jurisprudencia sobre abuso del derecho en relación al art. 7º del Código Civil por su inaplicación".

2.- Admitido el recurso por auto de fecha 13 de junio de 1996, se entregó copia del escrito a la parte recurrida, conforme a lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la L.E.C., para que en el plazo de 20 días pudiera impugnarlo.

3.- El Procurador de los Tribunales D. Santos de Gandarillas Carmona, en nombre y representación de Dª Susana , presentó escrito impugnando el recurso de casación interpuesto de contrario.

4.- Al no haberse solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de noviembre del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La sentencia recurrida en casación revoca la dictada en primera instancia y desestima la demanda formulada por don Héctor y doña Daniela contra doña Susana sobre resolución de contrato de compraventa de un inmueble por impago por la compradora de la parte del precio aplazado. Con fecha 27 de enero de 1989, los demandantes, como vendedores, y la demandada, como compradora, celebraron un contrato por el que aquéllos vendían a ésta "la finca resultante objeto de escritura pública de segregación que se obligan a realizar previamente a la venta, que ha sido descrita en el exponente 3º, y que para una mayor comprensión de la situación física se adjudicará en la propia escritura de compraventa, plano de situación, estando calificado (sic) la parte de finca que se vende como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia"; el precio pactado fue de treinta y tres millones de pesetas, habiéndose entregado en el acto de la firma del contrato la cantidad de dos millones de pesetas, pactándose que "el resto del precio, o sea, la cantidad de treinta y uno millones de pesetas, son 31.000.000 ptas, se pagarán en efectivo o mediante T/ conformado por Banco contra el otorgamiento de escritura pública de compraventa de la finca objeto de transacción. La firma de la escritura pública de compraventa se llevará a cabo, Dios mediante, en la Notaria de Valencia, de D. Gonzalo Díaz Granda, C/ Cirilo Amorós, 53".

Segundo.- El motivo primero del recurso, acogido al ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alega infracción del art. 1504 del Código Civil por cuanto la sentencia recurrida niega eficacia al requerimiento resolutorio efectuado por los vendedores a la compradora; declara la sentencia "a quo" el 23 de julio de 1992 los vendedores requirieron por conducto notarial a la compradora, a fin de que compareciera en determinada Notaria, a las 11 horas del día 16 de septiembre del mismo año, para otorgar la escritura y satisfacer coetáneamente la cantidad pendiente de pago, y que, caso de incomparecencia tendría lugar de pleno derecho la resolución del contrato, es decir, manifestaron su voluntad resolutoria no sólo cuando todavía no existía incumplimiento alguno por la contraparte sino incluso cuando se desconocía si el mismo se iba o no a producir, y en estas circunstancias, dicho requerimiento carece de eficacia resolutoria, en cuanto no se reiteró con posterioridad a la incomparecencia de la compradora".



Tiene declarado esta Sala con reiteración, por todas sentencia de 1 de junio de 1987, "que no hay ninguna objeción jurídicamente atendible en nuestro derecho que impida calificar el requerimiento del art. 1504 del Código Civil, como un acto jurídico complejo integrado, en su fin principal, por una declaración unilateral de voluntad -a la que la ley anuda un defecto resolutorio contractual- condicionada, es decir, en que finalidad última que es el ejercicio de la resolución se condiciona (en sentido técnico jurídico), se subordina al cumplimiento de un acto, el pago por el deudor comprador". Si bien en el contrato cuya resolución se pide no se estableció un plazo o día determinado para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y simultánea entrega de la parte aplazada del precio ello implica que cualquiera de las partes podía exigir cuando tuviese por conveniente el cumplimiento de esas obligaciones recíprocas: señalado por los vendedores el día para el recíproco cumplimiento de las obligaciones pactadas, nada impedía subordinar la resolución contractual a la incomparecencia de la compradora al acto del otorgamiento de la escritura y consiguiente impago del precio debido; no se trata de que, como parece entender la Sala "a quo", los vendedores declararan resuelto el contrato antes de que se produjera el incumplimiento de la obligación de pago por la vendedora, sino que manifestaron esa voluntad resolutoria para el caso de que se diese referido incumplimiento. Dieron así cumplimiento los vendedores a lo preceptuado en el art. 1504 del Código Civil "en el cual, dice la sentencia de 18 de marzo de 1994, no se exige que el requerimiento sea posterior al impago y no hay obstáculo legal alguno para que esa voluntad obstativa al pago se manifieste con antelación al vencimiento de la obligación, pero para que produzca efectos producido el impago". En consecuencia procede la estimación del motivo.

Tercero.- El motivo segundo del recurso, por el mismo cauce procesal que el anterior, denuncia infracción del art. 1124 del Código Civil, consistente en declarar que ha existido un previo incumplimiento de los vendedores que impide a éstos ejercitar con éxito la acción resolutoria del contrato. Como ya dijo la sentencia de 12 de marzo de 1985" como tiene reiteradamente declarado esta Sala, en exégesis del art. 1504, con su complemento del 1124 del Código Civil, en las obligaciones bilaterales o recíprocas como son las que por su índole y naturaleza provienen del contrato cuestionado, la facultad de resolución parte de la base de que quien la ejercita haya cumplido con carácter previo, fielmente frente a la otra parte que ha dejado de hacerlo, dado que, bajo un aspecto, sería contraria a toda razón lógico-jurídica yendo contra el principio de que lo pactado tiene fuerza de obligar entre las partes". Por otra parte, es doctrina reiterada de esta Sala que la determinación de la existencia o no de incumplimiento contractual es cuestión de hecho, como tal de la soberana apreciación de los Tribunales de instancia cuyas conclusiones han de ser mantenidas en casación en tanto no resulten desvirtuadas por haber incurrido la Sala "a quo" en error de derecho en la valoración de las pruebas con infracción de las normas reguladoras de la misma; no obstante esa determinación del cumplimiento o incumplimiento contractual puede constituir también una cuestión de derecho cuando la base para la determinación de ese incumplimiento, más que en los actos ejecutados está en la trascendencia jurídica de los mismos.

Vendida la parcela objeto del contrato como suelo urbano, se viene a decir en la sentencia recurrida que dicha parcela no tenía tal calificación ya que por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 8 de octubre de 1987 se denegó la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) "por entender que el P.E.R.I. afecta a terrenos, en parte, clasificados como urbanizables por el proyecto de delimitación de suelo urbano aprobado por ese Ayuntamiento", siendo de tener en cuenta que ese plan de actuación se refería a una unidad que además de los terrenos objeto del contrato litigioso comprendía otros pertenecientes a la parcela de la que se segregaba la vendida, sin que haya acreditado la parte compradora demandada, como le incumbía en aplicación del art. 1214 del Código Civil, que aquella calificación de urbanizables afectaba a los terrenos comprendidos en la parcela vendida; en tanto que la propia vendedora reconoce, en el requerimiento que efectuó en 23 de febrero de 1989 a los vendedores, que "la finca objeto de la compraventa reseñada se halla calificada en su totalidad como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana, de Valencia, aprobado con fecha 30 de diciembre de 1988", Conocedora, por tanto, la compradora de la vendedora calificación urbanística de la parcela comprada por ella, concordante con la que se le dio en el contrato, no puede calificarse de conducta incumplidora la de no atender a la exigencia de aquella de que se le entregase información urbanística municipal de la parcela, obligación de entrega que no resulta del contrato como tampoco la de procederse al deslinde y amojonamiento de la parcela por los vendedores que sí procedieron a la segregación de lo vendido fijando sus linderos identificadores; tampoco constituía una obligación esencial de los vendedores, cuyo incumplimiento vedara a éstos acudir a la resolución contractual, la entrega de "un plano de situación". Por todo ello no cabe considerar que los vendedores hayan incumplido las obligaciones que, con carácter recíproco, asumieron en el referido contrato de compraventa, sino que, por el contrario, estaban en condiciones de dar exacto cumplimiento al contrato en el momento señalado por ellos para el otorgamiento de la escritura pública; lo que conduce a la estimación del motivo.



Cuarto.- La estimación de los motivos primero y segundo determina, sin necesidad de entrar en el estudio del tercero y último motivo, la casación y anulación de la sentencia recurrida y, de acuerdo con lo antes razonado y acogiendo los fundamentos jurídicos de la primera instancia, confirmar esta en todos sus pronunciamientos.

La estimación del recurso determina la no imposición de las costas en él causadas a ninguna de las partes, de conformidad con el art. 1715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer las costas de la segunda instancia a la parte apelante, a tenor del art. 710.2 de la citada Ley ya que su recurso debió de ser desestimado.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Héctor contra la sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia de veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco que casamos y anulamos; y debemos confirmar y confirmamos en todos sus extremos la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Doce de Valencia de fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y tres. Sin hacer expresa condena en las costas de este recurso. Condenamos a doña Susana al pago de las costas de la segunda instancia. Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Pedro González Poveda.- Francisco Marín Castán.- firmados y rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.