



Roj: **STS 3401/1992 - ECLI:ES:TS:1992:3401**

Id Cendoj: **28079110011992104437**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/04/1992**

Nº de Recurso: **145/90**

Nº de Resolución: **0419**

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a

En la Villa de Madrid, a 23 de Abril de 1.992. Vistos y Oídos, 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 Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima), en fecha 26 de diciembre de 1.989, como consecuencia de los autos de juicio de menor cuantía sobre resolución de compraventa, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia Nº 16 de los de esta capital, cuyo recurso fué

interpuesto por D. Víctor , representado por el

Procurador de los Tribunales, D. Fernando Díaz Zorita Canto, asistido del

Letrado D. Angel Manotas Gómez, en el que es parte recurrida D^a Amelia , representada por el Procurador, D. Javier Iglesias Gómez,

a la que defendió el Letrado, D. Antonio Freire Diéguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia Nº 16 de los de Madrid,

tramitó los autos de juicio de menor cuantía nº 196/88, en base a la

demanda promovida por D. Víctor contra D^a Amelia , en cuyo escrito se hace relación de los hechos que determinan la

controversia, así como de los Fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, conteniendo la siguiente súplica al Juzgado:

"Que teniendo por presentado este escrito, documentos y copias

simples que se acompañan, se sirva admitirlo, así como por deducida demanda

de juicio ordinario de menor cuantía a nombre de D. Víctor contra D^a Amelia , sobre resolución de contrato de compraventa; tenerme por parte en la representación en que comparezco,

entendiéndose conmigo las sucesivas diligencias; dar traslado de esta

demanda a la referida demandada en el domicilio que ha quedado expresado en



el encabezamiento de este escrito, con entrega de las copias de demanda y documentos, para que dentro del término legal comparezca y la conteste si le conviniera a su derecho, y de no hacerlo se la declare en rebeldía con todas las consecuencias legales y, en su día, previos los trámites de rigor, dictar sentencia en la que se declare resuelto el contrato de veintinueve de junio de mil novecientos ochenta y tres concertado entre D.

Víctor , en concepto de vendedor, y D^a Amelia , en el de comprador, relativo a la vivienda en la planta NUM000 , señalada con la letra B, de la calle DIRECCION000 número NUM001 de Madrid, con pérdida de las cantidades entregadas por la compradora a cuenta del precio de la vivienda, condenando a la citada demandada a estar y pasar por estas declaraciones, así como dejar libre y a disposición del actor la mencionada vivienda en el plazo que el Juzgado señale, con imposición de costas a la demandada. PRIMER OTROSI DIGO, que a los efectos oportunos se ha de consignar que la cuantía de este procedimiento es la de tres millones ochocientos mil pesetas (3.800.000), importe total del precio de la compraventa que se interesa resolver."

Admitida la demanda a trámite la interpelada de referencia se personó en el pleito y formuló contestación, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y alegando cuantos hechos y Fundamentos Jurídicos tuvo por conveniente.

Al tiempo planteó reconvencción contra el actor, aportando base fáctica y jurídica en apoyo de sus pretensiones, y terminó suplicando:

"Que teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos acompañados, se sirva admitirlo, teniendo por contestada en tiempo y forma la demanda y por formulada demanda reconvenccional, teniéndome por parte en la representación que ostento, entendiéndose conmigo las sucesivas actuaciones, dándose traslado a la parte actora para que conteste a la reconvencción si con arreglo a derecho lo tuviere por conveniente, y, en su virtud, previo el recibimiento del pleito a prueba que se deja interesado en este acto, y practicada que sea la propuesta, dictar en su día sentencia por la que se acuerde: 1) Desestimar la demanda interpuesta por la parte actora, declarando no haber lugar a la resolución del contrato privado de compraventa de fecha 29 de junio de 1.983, celebrado entre el actor y la demandada, ni a la pérdida de las cantidades entregadas por la compradora a cuenta del precio de la vivienda. 2) La elevación a Escritura Pública del contrato de compra y venta meritado, señalando en la sentencia como fecha del mismo el 29 de junio de 1.983. 3) Se condene al actor a cancelar la hipoteca que pesa sobre el piso objeto de este pleito. 4) Que, una vez elevado el contrato de compraventa y liberadas las cargas, se conceda el plazo a mi representada para hacer efectivo el importe adeudado. 5) Y subsidiariamente, y para el supuesto de resolverse



el contrato por la Sentencia, se le devuelva a D^a Amelia las cantidades pagadas del precio por no ser de su responsabilidad el impago."

SEGUNDO.-Practicadas las pruebas propuestas y que fueron declaradas pertinentes, el Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número Dieciséis de Madrid, dictó sentencia el once de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, cuyo FALLO es como sigue:

"Que estimando la demanda deducida por el Procurador D. Fernando Díaz-Zorita Canto, en nombre y representación de D. Víctor , contra D^a Amelia , representada por el Procurador D. Javier Iglesias Gómez, sobre resolución de contrato de compraventa y otros extremos; debo declarar y declaro resuelto el contrato de 29 de junio de 1.983 concertado entre D. Víctor , en concepto de vendedor, y Dña. Amelia , en el de comprador relativo a la vivienda en la planta NUM000 , señalada con la letra B, de la calle DIRECCION000 núm. NUM001 de Madrid, con pérdida de las cantidades entregadas por la compradora a cuenta del precio de la vivienda, condenando a la citada demandada a estar y pasar por estas declaraciones, así como a dejar libre y a disposición del actor la mencionada vivienda dentro del plazo que se señale en ejecución de sentencia, y con desestimación de la reconvencción formulada por la parte demandada. No procede hacer expresa y unilateral condena en costas a ninguna de las partes en el presente juicio."

TERCERO.-Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación el demandante ante la entonces Audiencia Territorial de Madrid (Sala 3^a de lo Civil), formándose el rollo nº 1071/88, en el que recayó sentencia que pronunció la Sección Décima de la Audiencia Provincial de esta capital en fecha 26 de diciembre de 1.989, con la siguiente parte dispositiva,

FALLAMOS:

"Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Iglesias Gómez, en nombre y representación de D^a Amelia , contra la sentencia dictada por el lltmo. Sr. Magistrado-

Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 16 de Madrid, con fecha once de Noviembre de 1.988, recaída en los autos a que el presente rollo se contrae, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS la expresada resolución, dictando en su lugar la siguiente: Que desestimando íntegramente la demanda y estimando en parte la reconvencción, debemos declarar y declaramos, no haber lugar a la resolución del contrato de compraventa, de fecha 29 de junio de 1.983, suscrito por las partes, condenando, como condenamos, al actor D. Víctor , a la elevación a escritura pública del referido contrato,

momento en el cual deberá la demandada abonar la totalidad del resto del precio adeudado. Todo ello sin expresa imposición de las costas de esta alzada, con expresa imposición al actor de las causadas por su demanda y



sin expresa imposición de las causadas por la reconvencción."

CUARTO.-El Procurador de los Tribunales D. Fernando Díaz-Zorita

Canto, en nombre y representación de D. Víctor , formuló

ante esta Sala recurso de casación, alegando: ""MOTIVO SEGUNDO.-Conforme al nº 5 del artículo 1692 de la Ley de Procedimiento Civil, infracción de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil.

Por auto de la Sala de 6 de abril de 1.990, se decretó la inadmisión del motivo primero, aducido conforme al nº 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

QUINTO.-Evacuado el trámite de instrucción a las partes, se señaló para la vista oral y pública del recurso el pasado día nueve, la que tuvo lugar con la intervención de D. Angel Manotas Gómez defensor de la parte recurrente y de D. Antonio Freire Diéguez defensor de la parte recurrida, quienes informaron por su orden en defensa de sus respectivas pretensiones.

HA SIDO PONENTE EL MAGISTRADO EXCMO. SR. DON ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Constituyen antecedentes de la controversia, determinados por la base fáctica que accede a la casación como firme y probada, los siguientes:A) El actor y recurrente D. Víctor adquirió

por documento privado de 13 de julio de 1.977, que accedió a escritura pública en fecha 30 de octubre de 1.987, de la empresa DIRECCION001 , el piso NUM000 , letra B, en la planta NUM000 o NUM002

de construcción (finca NUM003), de la casa sita en la calle DIRECCION000 nº

NUM001 de esta capital, con una superficie de 77,60 metros cuadrados; B) Dicho

comprador y a medio de documento privado, otorgado el 29 de junio de 1.983,

vendió el referido piso a la demandada y reconviniente D^a Amelia ; C) Se pactó expresamente que el precio total de la venta era el

de 3.800.000 pesetas, habiendo satisfecho la compradora 50.000 pesetas con

anterioridad, 750.000 pts entregadas en el acto de la firma del documento,

250.000 pts mediante doce efectos mensuales sucesivos, todos ellos con los

intereses correspondientes, con vencimientos, a partir del 1º de agosto de

1.983, el día primero de cada mes, siendo el importe de cada efecto el de

25.995 pts; D) El resto del precio, es decir 2.750.000 pts, se abonaría en

sesenta días, prorrogables como máximo por otros sesenta, lo que no llevó a

cabo la adquirente, determinando ello la interposición de la demanda

creadora de la litis, por la que el hoy recurrente postula la resolución

del mencionado contrato de compraventa.

SEGUNDO.-La sentencia combatida, revocando la de la instancia,



desestimó las pretensiones del demandante D. Víctor y, accediendo a la reconvencción que planteó D^a Amelia, vino a condenar al actor a elevar a escritura pública el referido contrato privado de venta, en cuyo momento la compradora deberá abonar la totalidad del resto del precio adeudado.

Inadmitido el motivo primero, que se aportó conforme al ordinal nº 4 del artículo 1692 de la Ley Procesal Civil, el motivo segundo, con residencia en el nº 5 de dicho precepto, denunció infracción de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil y, en consecuencia, procedía la resolución contractual postulada.

El pretendido incumplimiento a cargo de la recurrida-compradora y que integra toda la carga ofensiva del recurso, está constituido por la falta de pago del resto del precio del piso que adquirió, en la cuantificación coincidente de 2.750.000 pesetas.

Efectivamente su impago es hecho cierto, persistente y debidamente constatado; sin embargo no lo es como determinante del incumplimiento pretendido, por pugnar con los hechos probados que han venido firmes e inamovibles al presente recurso.

El artículo 1124 del Código Civil lo ha interpretado la doctrina de esta Sala como norma general en relación a la facultad jurídica de producir la resolución de toda clase de obligaciones recíprocas y cuando estas se refieren a la compraventa de bienes inmuebles, se complementa con el precepto 1504 de dicho Código, de tal manera que para que pueda prosperar la acción resolutoria que este artículo contiene, han de concurrir los requisitos que para el ejercicio de la del 1124 citado que, la jurisprudencia exige como indispensables (Sentencias de 11 de octubre y 6 de noviembre de 1984, 14 de febrero de 1985, entre otras).

En este sentido la más moderna orientación de doctrina positiva de esta Sala, constituye una interpretación más acorde a los tiempos, en las situaciones de incumplimiento contractual, superando la tradicional de tener que darse "voluntad deliberadamente rebelde", que sería tanto como exigir dolo (Sentencias de 18 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1990 y 18 de marzo de 1991), pues el artículo 1124 no lo expresa literalmente; lo que determina es que no se precisa que concurra a efectos resolutivos una pertinaz y continuada conducta obstativa al cumplimiento, sino que basta que el interesado en una vinculante relación obligacional, frente a la actuación del que cumple, no actúe de la misma manera, produciendo incumplimiento de contrario, revelado por llevar a cabo conductas de contradicción a lo establecido en el pacto negocial relacionante o de no prestación de lo debido, por decisión de su libre voluntad, que no es precisamente positiva, sino negativa en cuanto ha de darse ausencia de toda



causa, razón o justificación apreciable y concurrente para ello, colocándose de esta manera, bien expresamente o por deducción de sus actos y conductas acreditadas, en postura manifiesta de oposición a cumplir lo que se convino y obligó por su actuación en línea de mala fé (artículo 1258 del Código Civil). De esta manera se ataca frontalmente a los objetivos y finalidades del convenio, así como a las legítimas expectativas de la parte cumplidora (Sentencias de 5 de junio y 1 de diciembre de 1.989, 24 de febrero de 1990, 18 de marzo, 10 de mayo y 5 de setiembre de 1991).

La declaración de incumplimiento de los contratantes, si bien es cuestión fáctica cuando depende de si se han realizado u omitido determinados actos, puede revestir cuestión de derecho en los casos en los que la base para la apreciación del incumplimiento consiste más que en los actos ejecutados, en su transcendencia jurídica (Sentencias de 30 de abril de 1969, 8 de febrero de 1980, 21 de marzo de 1986, 29 de febrero de 1988). En los autos que se enjuician consta debidamente acreditado y la sentencia recurrida lo dá por probado, que la actitud de impago de la compradora no lo fué por causa de su decidida y libre voluntad de no satisfacer el resto del precio adeudado al recurrente, sino que obedece a una postura consecuente a la de éste y de repercusiones jurídicas contrarias a los intereses de aquella que no contempló el contrato de 29 de junio de 1983, pues dicho vendedor ocultó (cláusula sexta del convenio), que el piso enajenado estuviera gravado con carga de hipoteca, al hacer constar expresamente en el documento que estaba libre de cargas y gravámenes, lo que no sucedía en la realidad externa al pacto, pues consta vigente una hipoteca a favor de entidad bancaria. Tal ocultación por el recurrente la creó como precedente e inicial y la mantuvo en toda la vida de la relación contractual, sin que conste se lo hubiera participado en algún momento a la recurrida, ya que dejó transcurrir la oportunidad que bien expresiva se le presentó cuando de común acuerdo insertaron en el documento de venta, la cláusula de rehabilitación del convenio, que habían rescindido, por cláusula también incorporada de fecha 1 de agosto de 1.984 y, así mismo, al haber hecho pagos a cuenta de la hipoteca, concretamente el efectuado al Banco Hipotecario el 29 de octubre de 1.987, que tampoco notificó a la recurrida. En todo caso, la cancelación definitiva y consiguiente extinción de la hipoteca, tuvo lugar el 22 de marzo de 1.988, según consta en la escritura aportada, verificándose su acceso al Registro de la Propiedad el 9 de mayo de 1.988, siendo ambas fechas posteriores a la correspondiente a la presentación de la demanda creadora de este litigio - 18 de febrero de 1988-.

Lo expuesto es bien explícito de que el litigante que recurre ha sido persistente en su situación incumplidora y de deslealtad al contrato



en el que se obligó y la Sala de Apelación, con el mejor criterio de justicia, exacta aplicación de la normativa legal y observancia de la jurisprudencia de esta Sala, así lo apreció y declaró como su cuerpo decisorio y que ha de ser mantenido y ratificado.

El presupuesto preciso para obtener la sanción resolutoria de un convenio de prestaciones recíprocas, cuando lo peticiona el vendedor, exige que éste necesariamente no sea incumplidor previamente, pues, aparte del derecho que asiste al comprador de poder rescindir el contrato conforme al artículo 1483 del Código Civil e incluso de suspender el pago del precio, en las condiciones del precepto 1502 de dicho Código, también, en consonancia con reiterada doctrina jurisprudencial, no incurre en situación de incumplimiento, al devenir a este estado por la concurrencia de la acreditada conducta del que primero incumplió -al que no le asiste la condición de perjudicado puro-, y con las consecuencias negativas para la recurrida, ya que no pudo obtener créditos sobre la vivienda para el pago del resto del precio debitado, por la existencia de la hipoteca de referencia, es decir no se dá situación de incumplimiento imposible, sino más bien de incumplimiento provocado y con efectos liberadores de resolución contractual, (Sentencias de 3 de diciembre de 1955, 16 de noviembre de 1979, 30 de junio de 1986, 5 de junio de 1987, 25 de octubre de 1988 y 22 de abril de 1991, así como la de 12 de marzo de 1985 y 30 de enero de 1992, sobre casos similares).

De manera totalmente probada el recurrente no se encontraba al corriente en el cumplimiento de las obligaciones que le afectaban, no sólo al tiempo de presentación de la demanda, como se deja dicho, si no también en la época de celebración del acto conciliatorio que tuvo lugar el 21 de enero de 1988 y del que se sirvió para realizar el requerimiento de resolución contractual que exige el artículo 1504 del Código Civil. Tal situación es decisiva para impedir la efectividad de su pretensión resolutoria, siendo causante único por razón de su no actividad de poner el piso libre de cargas y conforme se había convenido, a la disposición de la compradora.

Tampoco es de tener en cuenta a fin de desvirtuar lo que se deja explicitado, que de constar anotada la hipoteca en el Registro de la Propiedad, por razón de su acceso público y la publicidad que depara, pudo la recurrida tener conocimiento cabal de la carga de referencia, pues esta circunstancia y así lo contempló la sentencia dictada de 12 de marzo de 1985, lo que le puede ocasionar, en razón al artículo 1483 del Código Civil, es la facultad que asiste al comprador de pedir la rescisión del contrato durante un año a contar desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, o, en su caso, indemnización por un período igual desde que se



descubra el gravámen, sin que esto venga a ser incidente impeditivo de los actos obstativos de la recurrida a la entrega del precio, en tanto el vendedor no liberó el piso de la hipoteca que le afectaba, pues dicha adquirente concertó un precio sobre finca libre, lo que no concurrió y sólo se produjo tardíamente, quedando así expedita ya su obligación de abonar lo que aún adeuda y que la sentencia de la instancia determinó muy precisamente, conllevando todo lo expuesto a la no acogida del recurso.

TERCERO.-Al no proceder la casación demandada, las costas correspondientes han de imponerse al recurrente, conforme al artículo 1715 del Código Civil.

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

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 RECURSO DE CASACION formalizado por D. Víctor contra la sentencia de fecha 26 de diciembre de 1.989, pronunciada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima), en las actuaciones procedimentales de referencia, con imposición a dicho litigante de las costas del recurso.

Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió, que deberá de acusar 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 Francisco Morales Morales

Pedro González Poveda Antonio Gullón Ballesteros

Mariano Martín-Granizo Fernández

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. DON 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.

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. , 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.