



Roj: **STS 4607/1996 - ECLI:ES:TS:1996:4607**

Id Cendoj: **28079110011996101702**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/07/1996**

Nº de Recurso: **3521/1992**

Nº de Resolución: **651/1996**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JESUS MARINA MARTINEZ-PARDO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Julio de mil novecientos noventa y seis.

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 Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Sexta, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Gijón, sobre reclamación de cantidad y resolución de contrato de ejecución de obra; cuyo recurso fue interpuesto por la entidad mercantil "PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES ZAPICO, S.A.", representada por el Procurador D. Francisco Alvarez del Valle García; siendo parte recurrida D. Luis Enrique y D. Felix, representados por el Procurador D. Nicolás Alvarez Real. Autos en los que también ha sido parte la entidad "CONSTRUCCIONES ASLE", que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. Francisco Robledo Trabanco, en nombre y representación de D. Felix y de D. Luis Enrique, interpuso demanda de juicio de menor cuantía ante el Juzgado de 1ª. Instancia número 5 de Gijón, siendo parte demandada las entidades "Construcciones Asle, S.L." y "Promociones y Construcciones Zapico, S.A.", sobre reclamación de cantidad y resolución de contrato de ejecución de obra, alegando, en síntesis, los siguientes hechos: Que la codemandada "Promociones y Construcciones Zapico, S.A." es propietaria de la Urbanización Camposol, realizó contrato de compraventa con la codemandada "Construcciones Asle, S.L." respecto de determinadas parcelas; ambas codemandadas celebraron con los hoy demandantes un contrato de ejecución de obras para la construcción de chalets; posteriormente las codemandadas resolvieron el contrato de compraventa, obtuvieron un enriquecimiento a costa de los demandantes que no lograron cobrar el precio de las obras realizadas. Alego a continuación los fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "con los siguientes pronunciamientos: 1.- Declarando resueltos los contratos de ejecución de obra celebrados entre las entidades demandadas y los demandantes, por incumplimiento de dichas entidades, o subsidiariamente resuelto sólo frente a "Construcciones Asle, S.L.". 2. Condenando a "Promociones y Construcciones Zapico, S.A. a pagar a los demandantes las siguientes cantidades: a) A D. Luis Enrique, la cantidad de once millones trescientas trece mil seiscientos veintiséis pesetas (11.313.626 pts). b) A D. Felix, la cantidad de nueve millones doscientas veintidós mil pesetas (9.222.000 pts). y c) A cada uno de ellos los intereses por mora de dichas cantidades desde la interpelación judicial, según el interés legal del dinero, y éste incrementado en dos puntos desde la sentencia. 3. Condenar a ambos demandados al pago de las costas".

2.- El Procurador D. Manuel Suárez Soto, en nombre y representación de la entidad mercantil "Promociones y Construcciones Zapico, S.A.", contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "por la que, desestime íntegramente la demanda, con absolución de Promociones y Construcciones Zapico, S.A. de todos sus pedimentos y con expresa imposición a los actores de las costas del juicio".



3.- No habiendo comparecido la entidad demandada "Construcciones Asle, S.L." dentro del término concedido para la contestación a la demanda, se procedió a declararla en rebeldía.

4.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos las partes evacuaron el trámite de resumen de prueba en sus respectivos escritos. El Juez de 1ª. Instancia número 5 de Gijón, dictó sentencia con fecha 22 de noviembre de 1991, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Estimando la demanda rectora, debo declarar y declaro resuelto el contrato de obra celebrado entre la entidad Construcciones Asle, S.L., y las demandantes; condenando a Promociones y Construcciones Zapico, S.A., pague a Construcciones Estévez Pérez la cantidad de once millones trescientas trece mil seiscientos veintiséis pesetas y a Construcciones José Villace Medina la suma de nueve millones doscientas veintidós mil pesetas, intereses legales, de ambas cantidades por separado, desde la interpelación judicial y las costas causadas en este procedimiento".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de la entidad "Promociones y Construcciones Zapico, S.A.", la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo dictó sentencia con fecha 22 de septiembre de 1992, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de Construcciones Zapico, S.A., contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Gijón que este rollo se refiere, confirmándola en cuanto a concede a la recurrente a lo que expresa el contenido del fallo, con imposición a esta de las costas del recurso".

TERCERO.- 1.- El Procurador D. Francisco Alvarez del Valle García, en nombre y representación de la entidad mercantil "Promociones y Construcciones Zapico, S.A.", interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada con fecha 22 de septiembre de 1992, por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo, con apoyo en los siguientes motivos, MOTIVOS DEL RECURSO: PRIMERO.- Al amparo del número 4º. del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se alega infracción de los artículo 1122 en relación con los artículos 487 y 501 del Código Civil. SEGUNDO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia infracción por inaplicación de los artículos 361 y 453 del Código Civil en relación con la doctrina contenida en las sentencias de 2 de mayo de 1960, 16 de marzo de 1965, 4 de julio de 1966, 27 de marzo de 1969, 10 de marzo de 1972 y 12 de junio de 1984. TERCERO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia infracción del artículo 1111 del Código Civil. CUARTO.- Bajo el mismo ordinal se alega violación de los artículos 523 y 710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Nicolás Alvarez Real , en nombre y representación de D. Luis Enrique y D. Felix , presentó escrito de oposición al mismo.

3.- Se señaló para votación y fallo el día 12 de julio de 1996, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JESÚS MARINA MARTÍNEZ-PARDO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Son antecedentes que conviene recordar antes de entrar a decidir el recurso, que éste trae causa de una venta de parcelas hecha por "Construcciones Zapico, S.A.", propietaria de la Urbanización Camposol, de Mayorga de Campos, Valladolid. La compradora fue "Construcciones Asle", según escritura de 31 de julio de 1989, que se comprometía a construir chalets. Se fijó el precio de las parcelas en 35.000.000 de pesetas, aplazado casi en su totalidad, la vendedora se reservó la facultad de resolver el contrato y recuperar la propiedad en caso de impago. Ambas sociedades contrataron con los actores de este litigio, Sres. Luis Enrique y Felix , la construcción de sendos chalets a 45.000 pesetas metro cuadrado.

"Construcciones Asle, S.L." aparece como aceptante de la oferta y se aceptan letras de cambio para pago de las obras. El impago origina juicio ejecutivo contra "Construcciones Asle, S.L.", en el que no se le pudieron embargar bienes, pues no inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad, y además "Construcciones Zapico, S.A." resolvió su venta de acuerdo con Asle, S.L., y recuperó las parcelas con lo edificado y no satisfecho a los constructores.

La sentencia de la Audiencia, declaró la resolución del contrato de obra, no acepta que se hubiera efectuado por las sociedades una venta con pacto de retro encubierta, pero aprecia beneficios para la "Constructora Zapico, S.A.", y aplicando los principios generales del derecho, que los deduce de los artículos 1122, 487 y 501, así como el 453, todos del Código Civil, y por su carácter informador del ordenamiento jurídico y utilizando la analogía y la equidad, condena a ambas sociedades a reembolsar los gastos necesarios hechos por los constructores de buena fe, que fueron los actores, de las cantidades que corresponde a cada uno de los chalets por ellos edificados.



SEGUNDO.- El motivo primero del recurso denuncia la infracción por aplicación indebida de los artículos 1122 del Código Civil, así como los artículos 487 y 501.

Sostiene el recurrente que el 1122, solo les concedería los derechos del usufructuario respecto de mejoras a expensas del deudor, ésto es, el derecho a retirarlas si no sufrieren las cosas y sin indemnización, y que no se le puede dar el carácter de mejoras a las construcciones.

El motivo no produce la casación de la sentencia porque éste no ha aplicado dichos artículos como "ratio decidendi", sino como preceptos de los que induce el principio general de que al constructor de buena fe hay que indemnizarle, y ésto es consecuencia de los fundamentos en que se apoyan los artículos 361 y 453 del Código Civil, precisamente los mismos preceptos en que se basa el motivo segundo al denunciar su infracción por inaplicación, y de los cuales sólo la decisión condenatoria se deriva, puesto que entre ambas sociedades han producido a los actores el perjuicio patrimonial consistente en el costo de las respectivas obras realizadas y no satisfechas y el enriquecimiento de Zapico, S.A., por lo que fueron ambas condenadas.

Cierto que no ha hecho el dueño del suelo uso de la opción de vender el suelo que le proporciona el artículo 361, pero ella la pudo utilizar en reconvención.

En consecuencia, parece también el motivo segundo del recurso, y el tercero en que se denuncia la infracción del artículo 1.111, que tampoco viola la Audiencia, pues lo único que hace es definir que la acción ejercitada por los actores no es una subrogatoria, sino propiamente una acción de compensación del enriquecimiento sin causa, que se produce en el patrimonio de la demandada por el incumplimiento contractual de su codemandada, que consintió durante su posesión a título de dueño, que los recurridos construyeran y en consecuencia que "Construcciones Zapico, S.A." accediera a propietaria, en virtud de la resolución del contrato de compraventa de la recurrente, la cual ha de reintegrar su beneficio a los recurridos, y en su caso resolver sus diferencias con la codemandada.

TERCERO.- Estimada la demanda y desestimada la apelación, no cabe hablar de infracción de los artículos 523 y 710, a la que dedica la recurrente el motivo cuarto, pues ha sido aplicado correctamente.

CUARTO.- En virtud del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se imponen las costas de la casación y pérdida del depósito a la recurrente.

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 interpuesto por el Procurador D. Francisco Alvarez del Valle García, respecto la sentencia de fecha 22 de septiembre de 1992 dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Sexta, la que se confirma en todos sus pronunciamientos, condenándose a dicha parte recurrente al pago de las costas y pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el destino legal.

Y líbrese a la mencionada Audiencia 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 .- ALFONSO BARCALA TRILLO-FIGUEROA.- JESUS MARINA MARTINEZ-PARDO.- TEOFILO ORTEGA TORRES.- Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jesús Marina Martínez-Pardo, 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.