



Roj: **STS 9655/2001 - ECLI:ES:TS:2001:9655**

Id Cendoj: **28079110012001101687**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/12/2001**

Nº de Recurso: **2966/1996**

Nº de Resolución: **1190/2001**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JOSE ALMAGRO NOSETE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Diciembre de dos mil uno.

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 Lérida, Sección Segunda, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Solsona, sobre reclamación de cantidad, cuyo recurso fue interpuesto por Don Eusebio representado por la Procuradora de los tribunales Doña Africa Martín Rico, en el que son recurridos la entidad promociones Morunys S.A. representada por el Procurador de los tribunales Don Juan José Gómez Velasco.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia de Solsona, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Don Eusebio contra la entidad Promociones Morunys S.A. y contra Don Domingo y Doña Margarita quienes fueron declarados en rebeldía, sobre reclamación de cantidad.

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 procediendo la cancelación de la inscripción practicada en el Registro a favor de dichos codemandados los consortes Don Domingo y Doña Margarita ; procediendo la inscripción en el Registro de la Propiedad del título a favor del actor, librándose a tal fin el oportuno mandamiento dirigido a dicho Registro; condenando a lo codemandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones, y requerir en lo menester a la codemandada Promociones Morunys S.A. a la otorgación de la escritura pública de compraventa a favor del actor, por el precio de trece millones setecientas veintidós mil doscientas cuarenta y siete pesetas (13.722.247 ptas), de las que en cuanto a trescientas mil pesetas (300.000 ptas) fueron recibidas por la vendedora con fecha 15 de marzo de 1993 al tiempo de otorgarse el contrato privado de dicha compraventa, y en cuanto al resto de trece millones setecientas veintidós mil doscientas cuarenta y siete pesetas (13.722.247 ptas), serán satisfechas por el comprador a la vendedora en el acto de otorgarse dicha escritura pública. Todo ello, con apercibimiento de ser otorgada por el juzgado en nombre de la demandada y a sus costas. Condenando solidariamente al pago de las costas procesales a los demandados que se opusieren a la demanda.

Admitida a trámite la demanda la entidad demandada 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 imposición de costas al recurrente.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 11 de diciembre de 1995, cuya parte dispositiva es como sigue: "Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda presentada por la Procuradora Doña Montserrat Rebés Gomá en nombre y representación de Don Eusebio , contra la demandada sociedad Promociones Morunys y los codemandados Don Domingo y Doña Margarita y debo condenar y condeno a Promociones Morunys a que indemnice en daños y perjuicios al actor, indemnización que se determinará en ejecución de sentencias.



Y debo absolver y absuelvo a los codemandados Don Domingo y Doña Margarita de los pedimentos de la demanda. Las costas son de imponer a la sociedad demandada Promociones Morunys S.A."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Audiencia Provincial de Lérida, Sección Segunda, dictó sentencia con fecha 15 de julio de 1996, cuyo fallo es como sigue: "Desestimamos el recurso de apelación formulado por el actor Don Eusebio y estimamos el planteado por la demandada, compañía Promociones Morunys, S.A., ambos contra la sentencia referida, que revocamos parcialmente. En su lugar, desestimamos totalmente la demanda y absolvemos a los demandados, Promociones Morunys S.A., Don Domingo y Doña Margarita, de las pretensiones formuladas en su contra. Imponemos la demandante las costas de ambas instancias".

TERCERO.- La Procuradora Doña Africa Martín Rico, en representación de Don Eusebio, formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del ordinal cuarto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción de los artículos 3-1, 1.124, 1.225, 1.227, 1.253, 1.473, 1.504, 1.282 del Código civil y artículos 17 y 255 de la Ley Hipotecaria, así como del artículo 436 de su Reglamento.

Segundo.- Infracción de la jurisprudencia considerada aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuando el traslado conferido para impugnación, el Procurador Sr. Gómez Velasco en nombre de la entidad Promociones Morunys S.A., presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 3 de diciembre de 2001, en que ha tenido lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El primer motivo del recurso ( artículo 1.692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil precedente), dividido en varios apartados y subapartados que, en realidad, encubren una mezcla de argumentaciones, encaminadas a fragmentar los hechos que se tienen por probados en la sentencia de segunda instancia, bajo la denuncia por infracción del artículo 1.504 del Código civil, con el propósito de que se tenga por contraria a Ley la declaración de resolución del contrato, que vinculaba al demandante y recurrente con la sociedad inmobiliaria, demandada y recurrida. Se sostiene que no ha mediado requerimiento "ni judicial ni notarial" sino sólo una notificación del vendedor al comprador anunciando que, por voluntad unilateral del primero, la compraventa la consideraba rescindida, al tiempo que se aduce una infracción del artículo 1.281 del Código civil por cuanto que el contrato imponía la necesidad de efectuar un "previo requerimiento que no se dió". Sin embargo, tales asertos contradicen frontalmente los "hechos probados" pues, como recoge la sentencia impugnada, "el día 22 de junio de 1993, la vendedora remitió al demandante y a su madre, Doña Begoña, una carta por conducto notarial, en la que les indicó lo siguiente: "Con referencia a la compraventa convenida en fecha 15 de marzo del año en curso (...), y habiendo comunicado verbalmente su propósito de no llevarlo a cabo y ante la falta de pago del precio convenido, les notifico, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.504 del Código civil, la resolución de pleno derecho de la compraventa convenida". Asimismo, consta que el recurrente contesta a la sociedad inmobiliaria mediante carta remitida a través de notario el día 7 de julio de 1993, en los siguientes términos: "(...) no procede aplicar (...) la resolución contractual, toda vez que han existido reiterados incumplimientos por parte de Udes., así como divergencias en cuanto al precio, e irregularidades derivadas del giro ilícito de letras de colusión. Además, es totalmente infundada su afirmación sobre una presunta comunicación verbal de renuncia, ya que la misma nunca ha existido; (...) por mi parte no existe ningún inconveniente para llegar a una transacción extrajudicial o a un arreglo amistoso en cuanto a las cuestiones pendientes de dicho contrato (...)". Por otro lado, -como afirma la sentencia recurrida-, tampoco del tenor literal de la estipulación séptima del contrato resulta que las partes pactaran un requerimiento de pago previo al de la resolución contractual. Por contra, la expresión "previo requerimiento al efecto del vendedor" contenida en dicha cláusula se refiere a la facultad de resolución, en sí misma, con independencia de que la frase entrecomillada se encuentre antes que la oración principal a la que claramente complementa. Así pues, la resolución contractual se ejerció de forma correcta. Debe, además tenerse en cuenta que según reiterada doctrina de esta Sala ( sentencia del Tribunal Supremo, entre otras de 9 de marzo de 1990) el requerimiento a que se refiere el artículo 1.504 presupone la expresión formal del acto volitivo del vendedor de dar por resuelto el contrato de compraventa, por el incumplimiento del comprador del pago del precio "sin que al mismo tiempo pueda imponerse la obligación de requerir previamente al pago". Ninguna, por tanto, de las razones aducidas conduce a buen fin.



SEGUNDO.- Las alegaciones que el recurrente expuso como demandante acerca de la revalorización del piso y su oferta mas beneficiosa de otro comprador que indujera a la vendedora a exigir más precio del pactado, según establece la sentencia recurrida no se han acreditado "en absoluto". No hay -reconoce la sentencia- "indicio alguno que haga suponer que la vendedora no estuviera dispuesta a vender el piso y la plaza de garaje en las condiciones pactadas inicialmente". La vendedora dispuso, además, lo necesario para que las escrituras públicas se otorgasen el día convenido. Si, a pesar de ello, según recoge la sentencia impugnada las escrituras no se llegaron a formalizar, el demandante, sobre el que recae la carga de la prueba del hecho controvertido, podría haber demostrado el motivo de la falta de firma de las escrituras, bien a través del Notario que iba a actuar en ese acto, o bien, requiriendo a la vendedora a los oportunos efectos; mas lo que hizo fue esperar a que ésta formalizara el requerimiento de resolución para contestar en unos términos que debemos calificar de poco claros.

TERCERO.- Las restantes infracciones señaladas, según lo explicitado en el fundamento primero no añaden sustancialmente nada nuevo a lo ya expuesto. Así, resultan fuera de lugar las referencias al artículo 1.282 del Código civil, cuya vulneración es incompatible con la ya establecida interpretación adecuada, conforme al artículo 1.281 del Código civil, invocado igualmente, en primer término, por el recurrente. También, debe descartarse la viabilidad casacional de la supuesta violación del artículo 1.124 del Código civil de cuya regla general, deviene aplicación referida a los inmuebles el artículo 1.504, sobre todo, si se toma en consideración que "el problema de incumplimiento o cumplimiento de contrato es cuestión de hecho" (sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 1986, entre otras muchas). Tampoco pueden prosperar, a la luz de los hechos examinados, las invocaciones a los artículos 1.253 del Código civil (que exigen la demostración de la falsedad del hecho base, o la ilogicidad de la inferencia, circunstancias que no concurren en el caso) o las que se hacen de los artículos 1.225, 1.227 del Código civil y 17 y 255 de la Ley Hipotecaria, que intentan una revisión probatoria inconsecuente a los efectos de los hechos principales, determinantes de la pretensión resolutoria. Finalmente el motivo segundo, relativo a infracción de jurisprudencia contiene una retahíla no suficientemente ordenada de sentencias que, aunque ciertas en su realidad y en lo que dicen no son aplicables ni conducentes respecto de los hechos debatidos. Por tanto ambos motivos sucumben.

CUARTO.- La desestimación de los motivos lleva aparejada la declaración de no haber lugar al recurso, con imposición de las costas ( artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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 casación interpuesto por la representación procesal de Don Eusebio contra la sentencia de fecha quince de julio de mil novecientos noventa y seis dictada por la Audiencia Provincial de Lérida, Sección Segunda, en autos, juicio de menor cuantía número 98/94 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Solsona por el recurrente contra la entidad Promociones Morunys S.A. y contra Don Domingo y Doña Margarita con imposición a dicho recurrente de las costas causadas en el presente recurso; líbrese a la mencionada Audiencia la 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 .- JOSE ALMAGRO NOSETE.- ANTONIO GULLON BALLESTEROS.- XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ.- 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.