



Roj: **STS 9670/2001 - ECLI:ES:TS:2001:9670**

Id Cendoj: **28079110012001101709**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/12/2001**

Nº de Recurso: **2478/1996**

Nº de Resolución: **1161/2001**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JOSE MANUEL MARTINEZ-PEREDA RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

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

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 Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres de fecha 18 de junio de 1996, como consecuencia del juicio declarativo de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Cáceres sobre cancelación de condición resolutoria e indemnización por daños y perjuicios, interpuesto por Don Arturo y Don Luis , representados por el Procurador, D. Manuel Sánchez-Puelles y González de Carvajal, siendo parte recurrida, Dña. Sandra y Don Juan Alberto , representados por el Procurador, D. Manuel Infante Sánchez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Cáceres, Don Arturo y Don Luis promovieron demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra Dña. Sandra y Don Juan Alberto sobre cancelación de condición resolutoria e indemnización por daños y perjuicios en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que tuvo por conveniente, terminó suplicando se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos: "Se condene a los demandados a cancelar la condición resolutoria que pesa sobre la finca objeto de este litigio, y a satisfacer a mis mandantes los daños y perjuicios ocasionados que se determine en fase probatoria o, en su caso, en ejecución de sentencia, por la indisponibilidad del aprovechamiento cinegético de la finca, con expresa imposición de costas a los demandados."

Admitida a trámite la demanda y comparecidos los demandados, su defensa y representación legal la contestó, oponiéndose a la misma, formuló reconvencción, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "desestimando la demanda, absuelva libremente a mis representados de la misma y estimando la reconvencción, declare el derecho de mi parte a cobrar y condene a Don Arturo y Don Luis , solidariamente, a pagar el importe del principal reclamado por pesetas nueve millones novecientas cincuenta y cuatro mil cuatro, más los intereses legales incrementados en dos puntos desde la fecha del protesto, gastos del protesto y los demás gastos que se acrediten. Todo ello, con expresa imposición de las costas del procedimiento a los demandantes tanto de la demanda principal, como de la reconvencción."

Conferido traslado a los actores de la demanda reconvenccional formulada, su representación procesal la evacuó alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimó de aplicación al caso, y terminó suplicando se dictase sentencia "de acuerdo con el suplico de nuestro escrito de demanda y con desestimación íntegra de la reconvencción formulada por los demandados, con expresa imposición de costas, en ambos casos, a éstos."

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 14 de marzo de 1996, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLO: Primero.- Que, estimando parcialmente la demanda promovida por el Procurador, D. Carlos Alejo Leal López, en nombre y representación de D. Arturo y de D. Luis , contra D<sup>a</sup> Sandra y



contra D. Juan Alberto , debo condenar y condeno a los referidos demandados a que satisfagan a los demandantes los daños y perjuicios ocasionados tanto por la existencia del Consorcio Forestal, como por la indisponibilidad del aprovechamiento cinegético de la finca, cuyo importe total se determinará en ejecución de esta Resolución, absolviendo a los indicados demandados del pedimento relativo a que cancelen la condición resolutoria que consta en la escritura pública de compraventa de fecha 30 de junio de 1994; todo ello, sin hacer pronunciamiento especial en orden a la imposición de las costas causadas a virtud de ella.- Segundo.- Que, estimando la demanda reconvenional deducida por el Procurador, D. Jesús Fernández de las Heras, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Sandra y de D. Juan Alberto , contra D. Arturo y contra D. Luis , debo condenar y condeno solidariamente a los indicados actores-reconvenidos a que abonen a los demandados-reconvenientes la cantidad de nueve millones novecientos cincuenta y cuatro mil cuatro pesetas (9.954.004 ptas.), mas sus intereses, computados al tipo del interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha del protesto de la letra de cambio que se acompañó al escrito de contestación a la demanda y reconvenición señalada como documento nº 2, y gastos del protesto; con imposición a la parte actora-reconvenida de las costas causadas a virtud de aquella."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres dictó sentencia en fecha 18 de junio de 1996, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLAMOS: Que desestimando como desestimamos, los recursos de apelación formulados por las representaciones procesales de D. Arturo , y D. Luis , de un lado, y D<sup>ña</sup>. Sandra y D. Juan Alberto de otra, contra la sentencia de catorce de marzo de 1996, dictada por el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia nº 5 de Cáceres, debemos de confirmar y confirmamos la misma; relativa a las costas de esta instancia, cada parte satisfará las costas del recurso."

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales, D. Manuel Sánchez-Puelles y González de Carvajal, en nombre y representación de Don Arturo y Don Luis , se formalizó recurso de casación que fundó en el siguiente motivo: Unico.- Al amparo del nº 4º del art. 1692 de la LEC., por considerar infringido el art. 1124 del C.c., en relación con el 1.100 del mismo texto legal, por inaplicación en la sentencia origen de este recurso de la "exceptio non adimpleti contractus", recogida ampliamente en la jurisprudencia de ese Alto Tribunal.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, la representación de la parte recurrida, presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de noviembre y hora de las 10,30, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de casación interpuesto por la representación y defensa de los otrora demandantes, Don Arturo y Don Luis , contra la sentencia dictada en apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres -aunque el escrito del recurso se refiere in fine por error al Juzgado y Audiencia de Badajoz- que confirmó íntegramente la pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de dicha ciudad, se conforma en un único motivo, amparado en el nº 4º del art. 1692 LEC., que denuncia infracción del art. 1124 del Código Civil, en relación con el art. 1100 del mismo cuerpo legal por inaplicación en la sentencia a quo de la "exceptio non adimpleti contractus".

A juicio del motivo, pese a que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, reconoce la existencia de un Consorcio concertado con el anterior Patrimonio Forestal del Estado y, asimismo, a que igualmente existía una indisponibilidad del aprovechamiento cinegético y a pesar de que en la escritura de venta se hizo constar que carecía la finca de cargas, gravámenes y limitaciones y estaba libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes, por lo que los vendedores han incumplido sus obligaciones mientras que los actores las han cumplido pues han satisfecho el precio de la compraventa, salvo el importe de la carga forestal que pesa sobre la finca, prescindiendo incluso de la minusvaloración que entraña el arrendamiento cinegético, que igualmente gravita sobre tal inmueble.

Estima por ello inaplicado el art. 1.124 del Código Civil, en relación con el art. 1.100 del mismo texto legal.

SEGUNDO.- El actor postulaba en su demanda una sentencia "que condene a los demandados a cancelar la condición resolutoria que pesa sobre la finca objeto de este litigio y a satisfacer a mis mandantes los daños y perjuicios ocasionados que se determine en fase probatoria o, en su caso, en ejecución de sentencia, por la indisponibilidad del aprovechamiento cinegético de la finca..."



La parte demandada se opuso a dicha pretensión y formuló reconvencción, postulando el derecho a cobrar y la condena solidaria de los actores a pagar el principal reclamado de nueve millones novecientas cincuenta y cuatro mil cuatro pesetas, más los intereses legales incrementados en dos puntos desde la fecha del protesto, gastos de protesto y demás que se acrediten. La sentencia de primer grado estimó parcialmente la demanda y condenó a los demandados a satisfacer a los actores los daños y perjuicios ocasionados tanto por la existencia del Consorcio Forestal, como por la indisponibilidad del aprovechamiento de la finca, absolviendo a los demandados del pedimento de la cancelación de la condición resolutoria y, asimismo, estimó la demanda reconvenccional y condenó solidariamente a los actores-reconvenidos a abonar a los demandados reconvinientes la cantidad de nueve millones novecientas cincuenta y cuatro mil cuatro pesetas, más el interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha del protesto de la letra de cambio y gastos de protesto.

Dicho fallo fue impugnado en apelación por los actores y demandados, pero la sentencia de alzada confirmó íntegramente la de primer grado.

Conviene señalar los hechos probados en la instancia que pueden circunscribirse así: 1º) Los actores y ahora recurrentes en casación, el 30 de junio de 1994 compraron a los demandados, D<sup>a</sup> Sandra y Don Juan Alberto, y adquirieron por mitad e iguales partes indivisas la finca rústica DIRECCION000 de NUM000 Has por el precio de veintidós millones de pesetas y que figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad por escritura pública otorgada ante el Notario de Cáceres, Don Francisco García Domínguez.

2º) La parte transmitente hizo constar que la finca carecía de cargas, gravámenes y limitaciones y libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes y los compradores manifestaron su voluntad de prescindir de la información registral sobre estos extremos por tener conocimiento de la situación jurídica del inmueble, debiendo entenderse tal locución, como hace la sentencia recurrida en su fundamento jurídico primero, "que se refieren a cargas, gravámenes y limitaciones, conforme al título exhibido, folio 8, primero", de dicha escritura de compraventa.

3º) El precio de venta fue de veintidós millones de pesetas, declarando los vendedores haber recibido dos millones de pesetas, por lo que otorgaron carta de pago. El resto (20 millones de pesetas) se haría efectivo en dos plazos, por importe cada uno de ellos de diez millones de pesetas a pagar el 30 de diciembre de 1994 y el 30 de junio de 1995.

4º) En el contrato de compraventa figuraba una cláusula resolutoria expresa que recogía que "el impago de cualesquiera de los efectos citados a su vencimiento, se configura como condición resolutoria explícita del art. 11 de la Ley Hipotecaria, procediéndose, en su caso, conforme determina el art. 59 del Reglamento Hipotecario y siendo a cargo de la parte compradora todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que se produzcan hasta que la Sociedad (sic) vendedora recupere la posesión de la finca transmitida".

5º) Los actores hicieron efectivo el primer plazo del precio aplazado, pero antes del vencimiento del segundo y último que era el 30 de junio de 1995, tuvieron conocimiento de un Consorcio con el extinguido Patrimonio Forestal del Estado y atribuido ahora a la Junta de Extremadura y dependiente de la Dirección General de Estructuras Agrarias y Servicio de Ordenación Forestal de la Conserjería de Agricultura y Comercio, en el referido Consorcio " DIRECCION000 " y cuya cuenta de ingresos arrojaba un saldo deudor de 12.386.296 pesetas.

6º) El referido Consorcio se firmó con el Patrimonio Forestal del Estado el 1 de febrero de 1963 por Don Juan Alberto y Don Juan Alberto y establecía que la duración del Consorcio sería el turno de la especie E.rostrata y si a la terminación de dicho plazo, el Patrimonio Forestal del Estado no ha resarcido de todos los gastos efectuados a consecuencia de la realización de los trabajos y obras del Consorcio con la participación de los beneficios reportados al mismo, se prorrogará el Consorcio hasta que tal resarcimiento tenga lugar, bién con los beneficios antes indicados o bién mediante la entrega por el dueño del vuelo al Patrimonio de la cantidad que corresponda".

7º) Don Luis, en su propio nombre y en el de su esposa y de Don Arturo y su esposa, compareció el 28 de junio de 1995 ante el Notario de Cáceres, Don Valero Soler Marzo, requiriendo al fedatario para que se constituyera en el domicilio de los vendedores, señalando que en contra de lo consignado en la escritura, resulta que la finca está gravada con el Consorcio CC-3077 que afecta a 243.50 Hectáreas de la finca, y que el principal aprovechamiento del inmueble, el cinegético, está sujeto a cesión y, en consecuencia con lo anterior, los compradores retendrán nueve millones novecientas cincuenta y cuatro mil cuatro pesetas, correspondientes al último plazo del precio de la finca, no haciendo por tanto efectiva la letra de cambio de vencimiento de 30 de junio de 1995 hasta que sea liberada de las cargas existentes, no obstante hacer ofrecimiento de pago de la diferencia que asciende a cuarenta y cinco mil novecientas noventa y seis pesetas y si en el plazo de un mes



desde este requerimiento no se ha liberado la finca de las cargas existentes, se requiere a los vendedores para que cancelen la condición resolutoria pactada en la escritura con reserva de acciones judiciales en su caso.

8) Con fecha de 30 de junio tuvo entrada en el Banco Popular de Badajoz un escrito dirigido al Director de la entidad por los compradores y demandantes en que hacían constar que por cheque bancario se hacía efectiva la suma de 45.996 pesetas, diferencia entre el importe de la letra y la carga que pesa sobre la finca.

9) La letra de cambio correspondiente al último plazo del precio fue protestada por falta de pago del efecto.

10) La demanda origen de esta litis se presentó en el Decanato de los Juzgados el 14 de noviembre de 1995.

TERCERO.- La sentencia de primera instancia, confirmada absolutamente por la de apelación, recurrida en esta vía casacional, reconoce la existencia de un Consorcio concertado con el Patrimonio Forestal e igualmente una indisponibilidad del aprovechamiento cinegético y ello, pese a que en la escritura de compraventa se hacía constar que la finca se encontraba libre de arrendatarios, inquilinos y ocupantes y que carecía de cargas, gravámenes y limitaciones, cuando existía el referido Consorcio y la indisponibilidad de la caza, lo cual se califica en la instancia como un incumplimiento contractual de la vendedora, pero se niega la categoría de carga, sino de limitaciones que afectan al goce, disfrute y facultad de disposición, añadiendo además que la existencia del Consorcio impide que las superficies puedan acogerse a las ayudas contempladas por la Junta de Extremadura. Se reconoce asimismo que ello supone un incumplimiento contractual. Entiende el motivo que se inaplica el art. 1124 del Código Civil así como el art. 1.100 de dicho texto.

El motivo debe ser acogido. La compraventa concertada entre las partes presenta en su carácter de contrato bilateral, conmutativo y oneroso la reciprocidad de las obligaciones y por ello, ante el cumplimiento de la parte recurrente, que ha pagado su entrada y su primer plazo del precio de venta, y que omite el pago del segundo y último porque ha descubierto una carga en la cosa adquirida que se le ha ocultado por la vendedora, que en la escritura ha declarado que se encuentra libre de cargos y gravámenes y es determinante por ello de la aceptación y que supone un verdadero incumplimiento de la vendedora y asumido en la escritura era la entrega de la finca libre de toda clase de cargas y gravámenes. No ofrece duda que se trata de una carga la cesión del vuelo que se cree y el existente al Patrimonio Forestal del Estado -hoy Dirección General de Estructuras Agrarias del Servicio de Ordenación Forestal de la Conserjería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura- Consorcio que se prorrogará hasta que tras la repoblación arbórea pretendida -en este caso E.rastrata- no se hayan abonado todos los gastos, vinculando al propietario actual y no al que formalizó el contrato. No se trata de un simple crédito, sino una carga o gravamen establecido con anterioridad a la transmisión de la finca. Se trata de un incumplimiento que reviste tal entidad que frustra las legítimas expectativas adversas - sentencias de 27 de octubre de 1981, 11 de octubre de 1982 y 7 de marzo de 1983-. Estamos en presencia de un contrato de carácter sinalagmático, el de compraventa que entroniza plenamente el principio que configura la "exceptio non adimpleti contractus", creación jurisprudencial que encuentra su fundamento legal en los artículos 1100 y 1124 del Código Civil, que supone que si una de las partes pretende exigir a la otra el cumplimiento o la resolución del contrato de compraventa, podrá oponer la referida excepción -ad exemplum, sentencias de 16 de abril de 1991, 30 de octubre de 1992 y 5 de diciembre de 1997-.

Ello sin contar con la aplicación al caso de lo dispuesto en el art. 1483,3 del Código Civil, dado que la acción que se ha ejercitado dentro del año a contar desde el día en que se descubriera la carga a efectos de reclamar la indemnización, pues ello se descubre a finales de julio de 1995, el 28 de junio, y la demanda se presenta el 14 de noviembre de dicho año.

Como, por otra parte, la recurrente ostentaba un crédito líquido y exigible, del importe del saldo deudor de la cuenta de ingresos-gastos con el consorcio que ascendía a 12.386.296 pesetas, cuya parte proporcional ascendía a 9.954.004, practicó una compensación ingresando un talón del Banco popular en favor de los vendedores por importe de 45.996 pesetas.

CUARTO.- Ello hace obligada la estimación de la demanda, que postula la condena a los demandados vendedores a cancelar la condición resolutoria que pesa sobre la finca, pues se trata del último plazo que se declara pagado por compensación, condenándose además a dichos demandados a satisfacer los daños y perjuicios ocasionados por la indisponibilidad del aprovechamiento cinegético de la finca, dejando sin efecto la pretensión reconventional estimada en parte en ambas instancias.

Las costas de primera instancia y de apelación corresponden a los demandados y reconvinientes.

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 CASACION interpuesto por el Procurador de los Tribunales, Don Manuel Sánchez-Puelles, en la representación legal de Don Arturo y Don Luis , contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres de 18 de junio de 1996, en el recurso de apelación planteado contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Cáceres, en autos de menor cuantía 383/95, la cual casamos y anulamos parcialmente conforme al ordinal cuarto de esta sentencia, que se da aquí por reproducido, sin hacer declaración de costas en este recurso e imponiendo las de primera instancia y alzada a la parte demandada y reconviniendo. Y en su tiempo, comuníquese esta resolución a la citada Audiencia con devolución a la misma 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 .- JOSE ALMAGRO NOSETE.- ANTONIO GULLON BALLESTEROS.- JOSE MANUEL MARTINEZ-PEREDA RODRIGUEZ.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez, 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.