



Roj: **STS 1342/1985 - ECLI:ES:TS:1985:1342**

Id Cendoj: **28079110011985100359**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/03/1985**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **ANTONIO FERNANDEZ RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Núm. 169.-Sentencia de 12 de marzo de 1985**

PROCEDIMIENTO: Infracción de ley.

RECURRENTE: D. Romeo

FALLO: Estima recurso contra sentencia A. Madrid 26 de enero de 1983 .

DOCTRINA: Obligaciones recíprocas.

En las obligaciones bilaterales o recíprocas la facultad de resolución parte de la base de quien la ejercite haya cumplido con carácter previo, fielmente su compromiso frente a la contraparte que ha dejado de hacerlo.

En la Villa de Madrid, a doce de marzo de mil novecientos ochenta y cinco; en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía promovidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número trece por Don Gustavo , mayor de edad, casado, industrial y vecino de Madrid contra Don Romeo , mayor de edad, casado, industrial y vecino de Madrid, sobre rescisión de contrato de compraventa; y seguidos en apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, que ante NOS penden en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por la parte demandada representada por el Procurador Don Isacio Calleja García y con la dirección del Letrado Don Paulino Blasco Plaza, habiéndose personado la parte actora representada por el Procurador Don Alfonso Gil Meléndez y con la dirección del Letrado Don Antonio Angles Lázaro.

### **RESULTANDO**

RESULTANDO que el Procurador Don Alfonso Gil Meléndez en representación de Don Gustavo formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número trece demanda de mayor cuantía contra Don Romeo , sobre rescisión de contrato de compraventa, estableciendo los siguientes hechos: Primero.-Se suscribió entre ambas partes contrato de compraventa en cuatro de julio de mil novecientos setenta y ocho, por el que el señor Gustavo vendía a aquél el apartamento sito en la Urbanización de los DIRECCION000 , Edificio DIRECCION001 , piscis, planta DIRECCION002 .º, número tres. Segundo.-El importe de la compraventa fue de un millón cuatrocientas cincuenta mil pesetas a pagar entregando el demandado la parcela número ciento cuarenta y uno de la Urbanización "Los DIRECCION000 » , más la suma de cuatrocientas cincuenta mil pesetas, por medio de tres efectos aceptados por el señor Romeo , cada uno por un importe de ciento cincuenta mil pesetas. Tercero.-No fueron pagadas las cambiales y fueron protestadas. Cuarto.-Que se negó el demandado a que la Inmobiliaria otorgase la escritura de la parcela. Quinto.-Infructuosas las gestiones para el arreglo del asunto. Sexto.-Celebrado acto de conciliación. Séptimo.-Conforme a dicho pacto, al comprador impagadas las cantidades, quedaba sometido a la resolución Contractual. Octavo.-Ambas partes se sometieron a los Tribunales de Madrid. Alegaba los fundamentos de derecho pertinentes, y terminaba suplicando sentencia declarando. Primero.-Haber lugar a la rescisión del contrato de compraventa suscrito entre actor y demandado el cuatro de julio de mil novecientos setenta y ocho. Segundo.-El derecho a la indemnización de daños y



perjuicios que provisionalmente se fija en la suma de doscientas mil pesetas. Tercero.-Al pago de las costas del pleito.

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazado el demandado Don Romeo , compareció en los autos en su representación el Procurador Don Isacio Calleja García que contestó a la demanda, oponiendo a la misma: Primero.-Conforme con el correlativo. Segundo.-Se rechaza y el tercero también. Al cuarto se rechaza. Quinto, sexto y séptimo, se rechazan. Octavo.-Se admite el correlativo. Alegaba los fundamentos de derecho que estimaba pertinentes y terminaba suplicando sentencia desestimando íntegramente la demanda y absolviendo de la misma al demandado, con condena en costas al demandante.

RESULTANDO que las partes evacuaron los traslados que para réplica y duplica les fueron conferidos, insistiendo en los hechos, fundamentos de derecho y súplica de sus escritos de demanda y contestación.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas.

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron a las partes por su orden para conclusiones, trámite que evacuaron en respectivos escritos, en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interesado en los autos.

RESULTANDO que el Sr. Juez de Primera Instancia de Madrid número trece dictó sentencia con fecha nueve de junio de mil novecientos ochenta y uno cuyo fallo es como sigue: Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador Don Alfonso Gil Meléndez, en nombre y representación de don Gustavo contra el demandado Don Romeo , debo absolver y absuelvo de la misma al expresado demandado. No se hace especial pronunciamiento respecto a las costas causadas en el proceso.

RESULTANDO que interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación del actor y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, dictó sentencia con fecha veintiséis de enero de mil novecientos ochenta y tres , con la siguiente parte dispositiva: Que con estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don Gustavo , contra la sentencia dictada por el Ilustrísimo señor Magistrado Juez de Primera Instancia número trece de esta capital de fecha nueve de junio de mil novecientos ochenta y uno , debemos revocar y revocamos dicha resolución; y estimando la demanda formulada por el Procurador Don Alfonso Gil Meléndez en nombre y representación de Don Gustavo contra Don Romeo , debemos declarar y declaramos resuelto el contrato de compraventa de fecha cuatro de julio de mil novecientos setenta y ocho mediante el cual el demandante vendió al demandado el apartamento tipo DIRECCION002 , letra C, o número NUM000 , planta NUM001 , del DIRECCION001 "Piscis» de la Urbanización "Los DIRECCION000 » (Segovia), debiendo devolver cada parte a la contraria lo que de ella hubiera recibido en virtud del contrato que se resuelve; y debemos condenar y condenamos al demandado a que pague al demandante una indemnización por los perjuicios causados, cuya cuantía se determinará en período de ejecución de sentencia, sin que pueda rebasar el límite de doscientas mil pesetas postulado en la demanda. Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias del presente juicio.

RESULTANDO que el Procurador Don Isacio Calleja García en representación de Don Romeo , ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley contra la sentencia pronunciada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.-Infracción de ley y de la doctrina concordante, al amparo del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Por infracción del artículo mil ciento veinticuatro del Código Civil , porque el fallo de la sentencia recurrida contienen violación por inaplicación de dicho precepto y de la doctrina contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de diecinueve de mayo de mil novecientos sesenta y uno , diecisiete de junio de mil novecientos sesenta y nueve , dieciséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis y dieciséis de noviembre de mil novecientos setenta y nueve , entre otras muchas. Es obvio, que tanto el artículo mil ciento veinticuatro del Código Civil , como la doctrina mencionada resulten violados en todo su alcance por el fallo de la sentencia recurrida, máxime teniendo en cuenta que en la propia sentencia queda incuestionado el incumplimiento del contrato de compraventa del apartamento por el vendedor, entonces demandante. "Que de la valoración conjunta de dichas pruebas (dice el segundo considerando) se desprende inequívocamente: e) Que no obstante afirmarse en el contrato que el comprador recibía el apartamento libre de cargas, en la fecha de aquél, dicho piso aparecía gravado con las dos hipotecas a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, más una condición resolutoria inscrita en garantía del pago aplazado de pesetas cuatrocientas ochenta y siete mil trescientas setenta y ocho a favor del titular registral, la Compañía Internacional de Bienes Raíces»; f) Que con posterioridad a la interposición de la demanda rectora del presente juicio, las dos referidas hipotecas han sido canceladas, por incumplimiento



de las obligaciones que garantizaban, sin que conste la cancelación de la condición resolutoria inscrita, ni el cumplimiento del pago que dicha condición garantiza.

Segundo.-Infracción de ley y de la doctrina concordante, al amparo del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Por infracción del artículo mil quinientos cuatro del Código Civil , porque el fallo de la sentencia recurrida contiene violación por interpretación errónea de dicho precepto, y de la doctrina contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de dieciséis de noviembre de mil novecientos setenta y nueve , veintidós de junio de mil novecientos ochenta y tres de junio de mil novecientos setenta , entre otras muchas. En la sentencia recurrida, el artículo mil quinientos cuatro del Código Civil está erróneamente interpretado, o indebida o incorrectamente interpretado, según el verdadero sentido que le ha dado la doctrina contenida en las sentencias antes citadas, porque el recurrente Don Romeo jamás exteriorizó una voluntad manifiestamente rebelde al cumplimiento de su obligación de pagar el precio aplazado y convenido en el contrato privado de compraventa de fecha de cuatro de julio de mil novecientos setenta y ocho. No fue su conducta deliberadamente opuesta a tal cumplimiento. Antes al contrario, por las características de los pactos asumidos y por el proceder incumplidor del vendedor del apartamento, mi representado, en calidad de comprador, al obviar que si el vendedor no liquidaba las cargas ni cancelaba, previo pago, la cláusula resolutoria inscrita no accedería nunca a la propiedad del apartamento comprado, es natural y lógico que adoptara sus cautelas en el pago del precio establecido hasta tanto el vendedor no cumpliera también con sus obligaciones asumidas, pues de otro modo habrían quedado frustrados, aunque hubiera cumplido, sus fines de compra del apartamento para acceder a una improbable propiedad. Ante el incumplimiento y falta de transparencia del vendedor, es lógico que el hoy recurrente adoptara sus precauciones en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones.

RESULTANDO que admitido el recurso e instruidas las partes, se declararon los autos conclusos y se mandaron traer a la vista con las debidas citaciones.

VISTO siendo Ponente el Magistrado Don Antonio Fernández Rodríguez.

### CONSIDERANDO

CONSIDERANDO: que procede estimar los dos motivos en que se apoya el recurso de casación de que se trata, ambos formulados al amparo del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en su vigencia al tiempo de la interposición de dicho recurso y con fundamento, respectivamente, en violación, por inaplicación, del artículo mil ciento veinticuatro del Código Civil , e interpretación errónea del artículo mil quinientos cuatro del mismo Cuerpo Legal sustantivo, porque al reconocerse expresamente en la sentencia recurrida, como consecuencia de la valoración probatoria practicada, y por tanto con vinculación fáctica en casación, que el vendedor Don Gustavo , demandante y ahora recurrido, vendió el apartamento en cuestión al comprador Don Romeo , demandado y ahora recurrente "libre de cargas», cuando en realidad se mantenían sobre dicho inmueble vendido, con acreditación registral, dos hipotecas a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, en garantía de la devolución de sendos préstamos de cien mil pesetas y de ciento cincuenta mil pesetas, así como una condición resolutoria inscrita en garantía de precio aplazado de cuatrocientas ochenta y siete mil trescientas setenta y ocho pesetas, correspondientes a parte del precio de la compra de dicho apartamento efectuada por el precitado vendedor Don Gustavo a su anterior propietario la "Compañía Internacional de Bienes Raíces, S. A.», cuyas hipotecas han sido canceladas, por cumplimiento de las obligaciones que garantizaban, con posterioridad a la interposición de la demanda rectora del juicio de que este recurso dimana, y sin que conste la cancelación de la condición resolutoria inscrita ni el cumplimiento del pago que esa condición garantizaba, claramente está poniendo de manifiesto que el tan citado vendedor, que pretende la resolución del expresado contrato por alegado incumplimiento de sus obligaciones por parte del mencionado comprador, no se encontraba al corriente en el cumplimiento de las que a él le incumbían al tiempo de practicar, con base en el artículo mil quinientos cuatro del Código Civil y mediante acto de conciliación, el requerimiento de resolución contractual fundamentador de lo pretendido en la demanda motivadora del juicio en cuestión, ni tan siquiera esas obligaciones las tenía acreditadas cumplidas al tiempo de la presentación de dicha demanda, pues lo acreditó con posterioridad, lo que impide dar efectividad a tal pretensión resolutoria del vendedor tan aludido Don Gustavo , desde el momento que, como tiene reiteradamente declarado esta Sala, en exégesis del artículo mil quinientos cuatro, con su complemento del mil ciento veinticuatro del Código Civil , en las obligaciones bilaterales o recíprocas como son las que por su índole y naturaleza proviene del contrato cuestionado, la facultad de resolución parte de la base de que quien la ejercite haya cumplido con carácter previo, fielmente su compromiso frente a la contraparte que ha dejado de hacerlo, dado que, bajo un aspecto, sería contrario a toda razón lógico-jurídica yendo contra el principio de que lo pactado tiene fuerza de obligar entre las partes ( sentencias, entre otras, de dos de junio de mil novecientos treinta y uno , veintiuno de abril de mil novecientos cuarenta y dos , dieciséis



de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis , nueve de marzo de mil novecientos sesenta , diecinueve de mayo de mil novecientos sesenta y uno , uno de febrero de mil novecientos sesenta y seis , diecisiete de junio de mil novecientos sesenta y nueve y tres de junio de mil novecientos setenta ); y de otra parte, debido a que al provenir el incumplimiento del comprador de la no actividad cumplimentada del vendedor de entregar a aquél el inmueble adquirido libre de cargas, como se había convenido, revela que no se daba la situación de incumplimiento deliberado e injustificado preciso para dar vida a sanción resolutoria contractual exigida jurisprudencialmente al respecto ( sentencias, entre otras, de veintitrés de septiembre de mil novecientos cincuenta y ocho , veinticuatro de junio y treinta y uno de octubre de mil novecientos sesenta y ocho , tres de junio de mil novecientos setenta y cinco de julio de mil novecientos setenta y uno ).

CONSIDERANDO que a lo expuesto en lo precedente en nada obsta la tesis sustentada por la Sala sentenciadora de instancia, y en que esencialmente se basa para acoger la solución estimatoria de la resolución contractual de que se viene haciendo mención, por entender que aún habiéndose dado la situación de incumplimiento por el tan citado vendedor, al tiempo del requerimiento por vía de acto de conciliación e incluso por presentación de la demanda inicial, de su obligación de entrega del apartamento objeto de controversia "libre de cargas», con la consiguientes cancelación de las que existiesen y figurasen registralmente y por tanto de las hipotecas y condiciones resolutorias existentes, su posibilidad de conocimiento de ellas con la simple comprobación que le podía deparar el Registro de la Propiedad, en virtud del acceso público a él y publicidad que depara, puesto que esa circunstancia lo que puede producir, conforme a lo normado en el artículo mil cuatrocientos ochenta y tres del Código Civil , es la no posibilidad de pedir el vendedor rescisión del contrato en cuestión una vez transcurrido un año a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa o la indemnización, o bien ésta por otro período de un año, después de transcurrido el posibilitador de sanción resolutoria, a contar desde el día en que el comprador haya descubierto la carga o servidumbre, en el caso simplemente de que estando la finca gravada con alguna carga o servidumbre, no aparente, no se hiciera mención alguna de ello en la correspondiente escritura, pero en manera alguna es impeditivo del ejercicio de actos obstativos a la entrega del precio en tanto el vendedor, a su vez, no entregue la cosa en las condiciones expresamente pactadas, en este caso "libre de cargas», ya que, como pone de mani fiesto la sentencia de esta Sala de ocho de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve, como consecuencia de la justicia conmutativa, en el caso de que el comprador, como ha sucedido en el presente caso, paga por la finca comprada un precio fijado como equivalente a la finca libre de todo gravamen, la compensación o reposición adecuada es la liberación del gravamen, si fuere posible, por acto o a costa de los vendedores responsables.

CONSIDERANDO que, por lo expuesto, procede declarar haber lugar al recurso, casando en su consecuencia la sentencia recurrida, sin hacer especial declaración en cuanto a las costas en dicho recurso causadas y sin pronunciamiento en cuanto a depósito al no haber sido constituido por no ser conformes de toda conformidad las sentencias de primera y segunda instancia; y todo ello a tenor de lo dispuesto en el artículo mil setecientos cuarenta y cinco de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción en vigor al tiempo de la interposición del referido recurso; y debiendo dictarse en consecuencia acto continuo y por separado, la sentencia que corresponda sobre la cuestión objeto del pleito y extremos respecto de los cuales haya recaído la casación.

## FALLAMOS

FALLAMOS que debemos estimar y estimamos que en la sentencia recurrida se ha cometido la infracción de ley y de doctrina legal en que se funda el recurso de casación de que se trata, declaramos haber lugar a él y casamos dicha sentencia; sin hacer especial declaración en cuanto a las costas causadas en el mencionado recurso.

ASI por esta nuestra sentencia que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado» e insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-José Beltrán de Heredia.- Antonio Fernández Rodríguez.-Rafael Casares.-Mariano Martín Granizo.-Rafael Pérez Gimeno.-Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia el mismo día de su fecha por el Excmo. Sr. Don Antonio Fernández Rodríguez, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente en estas actuaciones, hallándose la misma celebrando audiencia pública, de lo que como Secretario, certifico.-Antonio Docavo.-Rubricado.