

Roj: **STS 3135/2011 - ECLI:ES:TS:2011:3135**Id Cendoj: **28079110012011100310**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **01/06/2011**Nº de Recurso: **294/2008**Nº de Resolución: **400/2011**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP GC 2835/2007,**
STS 3135/2011

SENTENCIA

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 799/2000 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Las Palmas de Gran Canaria; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la entidad **Sodatur, S.L.** , representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don José Carlos Peñalver Garceran; siendo parte recurrida **Tenerife Canaria Compañía Internacional, S.L.** , representada por el Procurador de los Tribunales don José Carlos Caballero Ballesteros. Autos en los que también ha sido parte la mercantil Compañía Internacional Islas Canarias, S.A., que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Tenerife-Canaria Compañía Internacional Tecacin, S.L., contra las mercantiles Sodatur, S.L. y Compañía Internacional Islas Canarias, S.A.

1.- 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 dicte "*... sentencia en virtud de la cual se declare válido y eficaz el contrato privado de compraventa de fecha de veinte y cuatro de febrero de 1998 y el contrato privado de transmisión de derechos de fecha de uno de marzo de 1999, y se condene a dichas entidades a elevar a público tales documentos privados, a favor de la actora, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura ante Notario de su elección y caso contrario sea otorgada de oficio por su Señoría en sustitución de las demandadas.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de Sodatur, S.L. contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, dicte sentencia "*... en la que se desestime la demanda interpuesta de contrario, con expresa imposición de costas a la actora.*"

La representación procesal de la entidad codemandada Compañía Internacional Islas Canarias, S.A. compareció ante el Juzgado allanándose a la demanda presentada de contrario.

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.



4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 17 de diciembre de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando parcialmente la demanda formulada por el Procurador Sr. Bethencourt y Manrique de Lara en nombre y representación de la entidad "Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacín, S.L", contra las entidades "Sodatur, S.L." y "Compañía Internacional Islas Canarias, S.A.", debo declarar y declaro la validez de los contratos privados, de compraventa de 24-02-98 suscrito entre las entidades demandadas, y de transmisión de derechos de 1-03-99 suscrito entre "Compañía Internacional Islas Canarias, S.A." y "Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacín, S.L.", condenando a las entidades demandadas a otorgar escritura pública Notarial del documento privado de 24-02-98, a favor de la entidad actora; sin especial condena en costas."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpusieron recursos de apelación la actora, y la demandada Sodatur, S.L., y sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Gran Canaria, dictó sentencia con fecha 5 de noviembre de 2007 , cuyo Fallo es como sigue: "Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Tenerife- Canaria Compañía Internacional Tecacín, S.L., así como el interpuesto por Sodatur, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº Doce de Las Palmas de Gran Canaria de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil cuatro en los autos de Menor Cuantía número 799/2000, confirmando dicha resolución.- Sin expreso pronunciamiento en cuanto a las costas en esta alzada."

TERCERO.- El Procurador don Alfredo Crespo Sánchez, en nombre y representación de Sodatur S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 21 de julio de 2009 por el que se acordó la admisión del recurso de casación y no admitir el extraordinario por infracción procesal. Dicho recurso de casación se funda en un solo motivo que se formula por infracción de lo dispuesto en los artículos 1279 y 1257 del Código Civil . Dado traslado del mismo a la parte contraria, la actora Tenerife Canaria Compañía Internacional S.L., se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre y representación por el Procurador don José Carlos Caballero Ballesteros.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 19 de mayo de 2011, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos básicos que han dado lugar a este proceso son los siguientes:

1º) La entidad Compañía Internacional Islas Canarias S.A., con fecha 23 de febrero de 1998, vendió en escritura pública a Sodatur S.L. la finca que se describe como: URBANA.- Solar al que actualmente corresponde el número NOVENTA Y CINCO en la calle Secretario Padilla y el número DOS, en la angular calle de Espartero, Barriada de Guanarteme de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria con una superficie de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS Y CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS. Linderos: al Norte, en línea de veinticuatro metros quince centímetros, con la calle Secretario Padilla, al Poniente, en línea de treinta y nueve metros diez centímetros, con casas de varios; al Naciente, en línea de treinta y nueve metros con la calle Espartero; y al Sur, en línea de veinticuatro metros quince centímetros, con propiedad de don Severino . Sobre dicho solar existe una edificación que igualmente se describe.

En dicha escritura se declaró como precio de venta la cantidad de ciento cuarenta millones de pesetas.

2º) Las mismas partes, compradora y vendedora, suscribieron al siguiente día 24 de febrero de 1998 un documento privado por el que reconocen que el precio acordado es de:

- 140.000.000 ptas. pagaderas al contado.

- La participación de un 20% en la obra que sobre el solar se edifique, deduciendo de dicha obra el coste de materiales y mano de obra de la misma, perteneciendo al vendedor dicho porcentaje libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, tanto del suelo como del vuelo o del volumen resultante *Dicho porcentaje podrá ser cedido por la representación de Compañía Internacional Islas Canarias S.A. a la persona jurídica o física que esta designe.*

- La formalización de una carta de crédito emitida por una de las diez principales entidades bancarias del país por importe de 20.000.000 de ptas.

3º) Mediante documento privado de fecha 18 de noviembre de 1998, Compañía Internacional Islas Canarias S.A. transmitió a Sodatur S.L. el uno y medio por ciento (1,5%) del veinte por ciento que le ha de corresponder en su participación en la obra que se realice, por el precio de tres millones de pesetas.



4º) Mediante escritura pública de fecha 12 de junio de 2000, Compañía Internacional Islas Canarias S.A. y Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacin S.L. elevaron a público un documento privado de cesión de derechos suscrito entre ambas partes en fecha 1 de marzo de 1998, por el que la primera cede a la segunda a título de dación en pago, el 18,5% de que es titular en la edificación a realizar según lo estipulado en el contrato de fecha 24 de febrero de 1998.

SEGUNDO.- Con fecha 4 de diciembre de 2000, la entidad Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacin S.L., interpuso demanda ante los Juzgados de Primera Instancia de Las Palmas, cuyo conocimiento correspondió por reparto al Juzgado nº 12 (autos nº 799/2000), que dirigió contra Sodatur S.L. y Compañía Internacional Islas Canarias S.A., por la que interesó que se dictara sentencia en la cual se declare válido y eficaz el contrato privado de compraventa de fecha veinticuatro de febrero de 1998 y el contrato privado de transmisión de derechos de fecha uno de marzo de 1999, y se condene a dichas entidades a elevar a público tales documentos privados "a favor de la actora" mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura ante Notario de su elección y caso contrario sea otorgada de oficio.

La demandada Compañía Internacional Islas Canarias S.A., se allanó a la demanda mientras que se opuso a ella Sodatur S.L. y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 17 de diciembre de 2004 por la que estimó parcialmente la demanda declarando la validez de los contratos privados de compraventa de 24 de febrero de 1998, suscrito entre las entidades demandadas, y de transmisión de derechos de 1 de marzo de 1999, suscrito entre Compañía Internacional Islas Canarias S.A. y la demandante Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacin S.L., condenando a dichas entidades demandadas a otorgar escritura pública notarial del documento privado de 24-2-98 a favor de la entidad actora, sin especial condena en costas.

Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 3ª) dictó sentencia de fecha 5 de noviembre de 2007 por la que desestimó ambos recursos sin especial pronunciamiento sobre costas de la alzada.

TERCERO.- La cuestión debatida se centra en la determinación de si la actora Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacin S.L. está facultada para exigir de las entidades demandadas la elevación a escritura pública de un contrato -el celebrado entre ellas en fecha 24 de febrero de 1998, que complementaba el instrumentado en escritura pública el día anterior- en el que la actora no es parte, por el hecho de que la vendedora Compañía Internacional Islas Canarias S.A. había cedido determinados derechos a la demandante que formaban parte del precio, como son los referidos a obtener un 18,5 % de la edificación a realizar.

La sentencia impugnada considera que *«si bien es cierto lo que se consigna en los artículos 1279 y 1257 del Código Civil, ello ha de interpretarse, dada la relatividad de los contratos, en sus exactos términos y, en el presente supuesto, tal como se apreció correctamente por el juzgador a quo, en el documento privado del 24.2.98, cuya elevación a público se interesa en la litis, se hizo constar que "...Dicho porcentaje podrá ser cedido por la representación de la Compañía Internacional Islas Canarias S.A. a la persona jurídica o física que ésta designe", de lo que se deduce que producida la cesión pertinente en escritura pública del 12.6.2000 por dicha entidad a la hoy actora, con cuanto le es inherente o accesorio, los correspondientes derechos que ostentaba la meritada Compañía sobre el 18,5 %, la legitimación de la misma, en virtud de la cláusula transcrita en el contrato del 24.2.98, ha de considerarse que la ostenta para ejercitar las acciones oportunas dada tal cesión».*

Sin embargo, tales conclusiones no pueden ser compartidas y el motivo de casación ha de prosperar. Esta Sala ha declarado (por todas, sentencia núm. 616/2006, de 19 junio) que *«el artículo 1257 del Código Civil establece el principio general de acuerdo con el que los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan, de modo que "en general no puede afectar lo estipulado en todo contrato a quien no intervino en su otorgamiento" (sentencia de 23 julio 1999, así como la de 9 septiembre 1996). Por ello, si el contrato es considerado como una manifestación de la autonomía privada en orden a la reglamentación de los propios intereses, resulta claro que dicha reglamentación ha de afectar, en línea de principio tan sólo a la esfera jurídica de sus autores, porque sólo respecto de ellos por hipótesis la autonomía existe».*

Nos encontramos, como en el caso de la sentencia de esta Sala núm. 200/2009, de 30 marzo (Rec. 1436/2004) no ante una cesión de contrato sino, por el contrario, ante una simple cesión de derechos derivados del mismo. El objeto de la transmisión no fue una posición jurídica contractual sino que únicamente la parte vendedora realizó una dación en pago cuyo objeto eran determinados derechos que formaban parte de la contraprestación que había de satisfacer la compradora, cuya cesión habían previsto los propios contratantes y que efectivamente queda amparada por lo dispuesto en el artículo 1112 del Código Civil aun cuando ni siquiera tal previsión contractual hubiera sido necesaria, ya que ello resultaría así en el caso de cesión del contrato o, lo que es lo mismo, de transmisión de la relación contractual en su integridad (sentencias, entre otras, de 29 de junio y 6 de noviembre de 2006, 3 de noviembre de 2008), mientras que la cesión de derechos no requiere,



por lo general, el consentimiento del deudor cedido ya que el artículo 1112 del Código Civil dispone que *«todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario»*.

Partiendo de las anteriores consideraciones, es claro que no se ha producido una correcta aplicación de lo dispuesto por los artículos 1257 del Código Civil, sobre los efectos personales del contrato, y 1279 del mismo Código, sobre la facultad de exigencia recíproca por los contratantes del cumplimiento de la obligación de elevación del contrato a escritura pública en determinados casos, porque -como ya se ha reiterado- la actora Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacin S.L. no asumió la condición de parte en el contrato, sino de mero cesionario de derechos derivados del mismo, por lo que no puede exigir la elevación a escritura pública de la pactado en un contrato en el que no ha sido parte, de lo que además constituye buena prueba la extraña petición que se incorpora al "suplico" de la demanda en el sentido de que se condene a las demandadas a elevar a escritura pública el contrato "a favor de la demandante".

CUARTO.- En consecuencia procede la estimación del recurso y, asumiendo esta Sala la instancia, resolver desestimando íntegramente la demanda, pues su pretensión sobre declaración de validez de los contratos a que se refiere carece de relevancia y no resulta discutida, por lo que no puede dar lugar a un estimación parcial, y ello con imposición de las costas de primera instancia a la parte demandante, así como las causadas por su recurso de apelación sin especial declaración sobre las causadas por el presente recurso de casación (artículos 394 y 398 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 haber lugar** al recurso de **casación** interpuesto por la representación procesal de **Sodatur S.L.** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 3ª) de fecha 5 de noviembre de 2007 en Rollo de Apelación nº 47/06, dimanante de autos de juicio de menor cuantía número 799/2000 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por **Tenerife Canaria Compañía Internacional Tecacin S.L.** contra la parte hoy recurrente y otra, la que **casamos y anulamos** y, en su lugar, desestimamos íntegramente la demanda con imposición a la demandante de las costas causadas en la primera instancia y por su recurso de apelación, sin especial declaración sobre las producidas en la presente casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Encarnacion Roca Trias.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller**, 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.