

Roj: **STS 3263/2008 - ECLI:ES:TS:2008:3263**Id Cendoj: **28079110012008100443**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **16/06/2008**Nº de Recurso: **1304/2001**Nº de Resolución: **544/2008**Procedimiento: **Casación**Ponente: **JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP GR 3517/2000,**
STS 3263/2008

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciséis de Junio de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto, por D. Alonso y la sociedad mercantil DIREC VENTURE IBERICA, SL, representados por el Procurador de los Tribunales D. Miguel Angel Castillo Sánchez, contra la Sentencia dictada, el día 14 de diciembre de 2.000, por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la Sentencia que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Granada. Es parte recurrida TRANSGRANADA, SA, representada por la Procurador de los Tribunales D^a Aurora Gómez-Villaboa y Mandri.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Granada, interpuso demanda de juicio ordinario de menor cuantía, TRANSGRANADA, SA. contra D. Alonso, sobre resolución de un contrato de compraventa de inmueble. El suplico de la demanda es del tenor siguiente: "...se dicte Sentencia por la que se declare resuelto el contrato privado de compraventa otorgado entre las partes el pasado día 7 de agosto de 1.998, con pérdida de las cantidades entregadas por el Sr. Alonso en concepto de señal y parte de pago, así como de las obras efectuadas de mala fe en la citada finca, con derecho a percibir exclusivamente el valor del muro divisorio realizado en la finca matriz, sin concederle nuevo plazo de pago al haber sido notificado el requerimiento resolutorio."

Admitida a trámite la demanda, emplazado el demandado, se personó el Procurador de los Tribunales D. Antonio Manuel Leyva Muñoz, en nombre y representación de D. Alonso, y presentó escrito de contestación en el que alegó los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... se dicte Sentencia por la que se desestime la demanda y se absuelva a mi mandante de las pretensiones deducidas en su contra con expresa imposición de costas a la parte actora."

El Procurador D. Antonio Manuel Leyva Muñoz, en nombre y representación de D. Alonso y de Direc Venture Ibérica, SL, presentó en fecha 20 de enero de 1.999 escrito de demanda de juicio ordinario de menor cuantía, contra Transgranada, SA, sobre cumplimiento del referido contrato. El suplico de la demanda es del tenor literal siguientes: "...1º.- Se condene a la entidad mercantil TRANSGRANADA, SA, a que segregue la finca registral de su titularidad NUM000, inscrita al folio NUM001, libro NUM002 de Albotole, tomo NUM003 la finca adquirida en virtud de contrato privado de compraventa de fecha 7 de agosto de 1.998 por el actor y otorgue escritura pública en favor de la sociedad mercantil Direc Venture Ibérica, SL.- 2º.- Se condene a la entidad mercantil TRANSGRANADA, SA, a estar y pasar por el precio pactado en el contrato privado de compraventa de fecha



7 de agosto de 1.998 y mediciones contenidas en el documento número cuatro de la demanda, ascendente a 53.158.560 pesetas.- 3º.- Se condene a la entidad mercantil TRANSGRANADA, SL, al pago de las costas."

Admitida a trámite esta demanda, emplazada la demandada, Transgranada, SA, se personó en su nombre el Procurador de los Tribunales D. Tomás López Lucena, y contestó, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... se dicte Sentencia por la que se desestime la demanda, al no proceder conceder nuevo término de pago a la parte compradora don Alonso , al haber sido requerido por acta notarial para que se allanara a dar por resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 7 de agosto de 1.998, otorgado entre la parte actora don Alonso , y mi mandante Transgranada, SA, con expresa imposición de las costas del presente procedimiento a la parte actora."

Por auto de fecha 7 de mayo de 1.999 dictado por el Juzgado de 1ª Instancia núm Uno de Granada se acordó la acumulación de éstos autos a los seguidos en el Juzgado de igual clase núm. Cuatro de Granada con el núm. 947/98 , que se acumulan en fecha 28 de mayo de 1.999.

Habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, la propuesta por las partes fue declarada pertinente y se practicó con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia, con fecha 29 de marzo de 2.000 y con la siguiente parte dispositiva: " Que DESESTIMO la demanda formulada por el Procurador D. Tomás López Lucena en nombre y representación de TRANSGRANADA S.A. frente a D. Alonso representado por el Procurador D. Antonio Manuel Leyva Muñoz sobre acción resolutoria de contrato privado de compra-venta de fecha 7/8/1998 celebrado Interpartes, ESTIMANDO parcialmente la demanda formulada de adverso por éste y la entidad limitada DIREC VENTURE IBERICA S.L. representada por el Procurador D. Antonio Manuel Leyva Muñoz, ACUMULADA a los autos principales, CONDENANDO a TRANSGRANADA S.A. a estar y pasar por el precio pactado en el contrato privado reseñado y mediciones contenidas en el Documento nº 4 de la demanda ascendente a 53.158.560 ptas, y a que segregue la finca registral de su titularidad nº NUM000 , inscrita al folio NUM001 , libro NUM002 de Albolote, Tomo NUM003 , DESESTIMANDO el otorgamiento de escritura pública pretendida directamente a favor de DIREC VENTURE IBERICA S.L., sin hacer pronunciamiento en costas procesales."

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia interpuso recurso de apelación D. Alonso y Direct Venture Ibérica, SL. Sustanciado el mismo, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada dictó Sentencia, con fecha 14 de diciembre de 2.000 , con el siguiente fallo: " Esta Sala ha decidido revocar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia numero Cuatro de esta Ciudad en el sólo sentido de señalar el precio de la venta en la cantidad de 60.113.200 ptas, manteniendo los restantes pronunciamientos, todo ello sin imposición de las costas de ésta alzada."

TERCERO. D. Alonso y Direc Venture Ibérica, SL, representados por el Procurador de los Tribunales D. Miguel Angel Castillo Sánchez, formalizaron recurso de casación contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, por los siguientes motivos:

Primero: Con fundamento en el número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 , por infracción del artículo 1.281, párrafo 1º del Código Civil .

Segundo: Con fundamento en el número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 , por infracción del artículo 1.255 del Código Civil , en relación con el artículo 1.447 del mismo Código .

Tercero: Con fundamento en el número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 , por infracción del artículo 1.470 del Código Civil .

Cuarto: Con fundamento en el número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 , por infracción del artículo 1.257 del Código Civil , en relación con el artículo 1.255 y el artículo 1.710 del mismo cuerpo legal, por inaplicación, en cuanto a la desestimación de la existencia de una estipulación a favor de tercero.

CUARTO. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido al respecto, la Procurador Dª Aurora Gómez-Villaboa y Mandri, en nombre y representación de Transgranada, SA, impugnó el mismo, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

QUINTO. Se señaló como día para votación y fallo del recurso el veintisiete de mayo de dos mil ocho, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ RAMÓN FERRÁNDIZ GABRIEL

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO. El conflicto causante del recurso de casación que se decide surgió, entre la vendedora, Transgranada, SA y, el comprador, D. Alonso , en el funcionamiento de la relación jurídica nacida de un contrato de compraventa de la parte segregada de una finca registral compuesta por dos naves industriales y un solar, en el que se pactó un precio por unidad de medida - veinticinco mil pesetas el metro cuadrado de una de las naves y once mil pesetas el de la otra y el solar -.

La discrepancia no recae sobre cual deba ser la superficie a que tiene derecho el comprador ni cual la repercusión en el precio que pudiera tener un supuesto error en la cabida de la finca vendida - artículos 1.469 y 1.470 del Código Civil -.

En efecto, los contratantes están conformes en dicha cabida y discuten sobre cuáles han de ser las partes de la finca a las que deben ser aplicadas las unidades de medida para la fijación del precio: sólo los metros cuadrados del solar y de las dos naves o, además, un espacio adyacente destinado a aparcamiento y otro utilizado como patio anejo a una de aquellas.

Lo primero daría lugar a que el precio debido fuera de cincuenta y tres millones ciento cincuenta y ocho mil quinientas sesenta pesetas y es lo que sostiene el comprador, al que dio la razón en su sentencia el Juzgado de Primera Instancia. Lo segundo determinaría un precio de sesenta millones ciento trece mil doscientas pesetas y es lo que defiende la vendedora y lo que declaró la Audiencia Provincial se había realmente pactado.

La influencia que en el normal funcionamiento de la relación contractual tuvo la mencionada discrepancia respecto del significado de la reglamentación negocial en lo concerniente a la determinación del precio de venta, dio lugar a que la pretensión resolutoria deducida por la vendedora en una demanda fuera desestimada en las dos instancias. Y, por el contrario, determinó que en ambas resultara estimada la de condena de la vendedora al cumplimiento del contrato, que había sido ejercitada, en otra demanda acumulada, por el comprador - y, junto a él, por la sociedad a que luego se hará referencia -.

Han recurrido en casación la sentencia de apelación tan solo los actores en ésta segunda demanda, disconformes con que el precio de la venta se hubiera fijado por la superficie total de la finca y no solo por la que entienden había quedado señalada en el contrato, así como con que no se acepte al que de ellos contrató la designación de la sociedad coligante como la definitiva compradora, a lo que ambos consideran había sido facultado expresamente el primero.

SEGUNDO. En el primero de los motivos los recurrentes afirman que la sentencia recurrida, al resolver el conflicto antes descrito, había infringido el artículo 1.281, párrafo primero, del Código Civil , a cuyo tenor, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

En el contrato las partes acordaron que el precio sería de veinticinco mil pesetas "por metro cuadrado de nave cubierta" y once mil pesetas por metro cuadrado del solar - en el que se incluía la nave pequeña -.

Sin embargo, también pactaron en una de las cláusulas que "dichas cantidades anteriormente relacionadas pueden alterarse una vez se efectúe la medición de las fincas".

Alegan los recurrentes en este motivo que "concluir que las unidades de superficie de parcela destinadas a patio posterior y... de parcela destinada a aparcamiento delantero... debían ser incluidas como extensión computable en la medición a ejecutar para determinar el precio, resulta una interpretación ilógica y, además, contraria a la literalidad de lo pactado". Con otras palabras, afirman que incluir en una regla contractual sobre determinación del precio lo que habían expresamente excluido las partes, implica infringir aquella norma del Código Civil.

El Tribunal de apelación declaró que el precio de venta debía calcularse, según el contrato, multiplicando el valor atribuido a cada metro cuadrado por todos los que componían la íntegra superficie vendida, sin exclusiones. Tal conclusión se basó en que en el contrato no se había establecido ninguna excepción al respecto y en que los espacios que el recurrente pretendía excluir de la determinación del precio eran tan edificables como el resto de la finca.

Sentado ello, debe recordarse que la jurisprudencia - sentencias de 25 de julio, 3 de noviembre de 2.000, 22 de diciembre de 2.005, 14 de diciembre de 2.006, 21, 23 y 29 de marzo y 5 de noviembre de 2.007 - atribuye a los Tribunales de las instancias la potestad de interpretar los contratos y sólo admite limitadamente el control en casación del resultado de la actividad hermenéutica de los mismos.

Esa jurisprudencia, a la vista de los argumentos en que se basó la decisión recurrida y de la evidencia de que fue voluntad de las partes condicionar la definitiva determinación del precio a una posterior medición, llevan a desestimar el motivo, pues no se entiende que la interpretación dada por el Tribunal de apelación al contrato,



en el particular debatido, resulte contraria a la letra del mismo, punto de partida de la labor hermenéutica - sentencias de 28 de noviembre de 1.997, 10 de junio de 1.998, 30 de mayo de 2.000 -.

TERCERO. El motivo segundo, en el que los recurrentes denuncian la infracción del artículo 1.255, en relación con los artículos 1.447 y 1.449, todos del Código Civil, se desestima con consecuencia de haberlo sido el primero.

En efecto, no cabe sostener que la sentencia recurrida infringe la norma que reconoce la potencialidad normativa creadora de los contratantes ni que la determinación del precio se ha dejado al arbitrio de uno de aquellos, cuando dicha resolución se basa en que lo que las dos partes contratantes pactaron fue que la contraprestación a cargo del comprador quedara determinada por una futura medición que no excluía ninguna porción de la finca que se vendía.

CUARTO. En el motivo tercero afirman los recurrentes que en la sentencia de segundo grado había sido indebidamente aplicado el artículo 1.470 del Código Civil, regulador de las consecuencias de que el número de metros cuadrados de la finca vendida fuera superior al expresado en el contrato.

En artículo 1.470 no es, efectivamente, aplicable al litigio. Como se expuso al principio, la discusión entre los contratantes no se refiere a la cabida de la finca vendida, sino a cual es el precio de venta, esto es, a si el mismo, convenido por unidad de medida, se ha de determinar por los metros cuadrados de toda aquella o sólo por los de la parte inicialmente identificada en el contrato.

Resuelta esa cuestión tras haber interpretado el Tribunal de segunda instancia el referido negocio jurídico, el motivo debe ser desestimado, pues su suerte carece de toda influencia sobre la decisión del recurso.

QUINTO. En el último motivo señalan los recurrentes como infringidos los artículos 1.255, 1.257 y 1.710 del Código Civil. Alegan que, en el contrato, había quedado facultado el que de ellos lo celebró para, en el momento de otorgar escritura pública, designar como compradora a "alguna de las empresas que representa".

En la demanda acumulada, D. Alonso y Direc Venture Ibérica, SL, basándose en la mencionada previsión contractual, pretendieron la condena de Transgranada, SA a documentar la venta en escritura pública, en la que debería constar como compradora aquella sociedad, ocupando la posición contractual de su codemandante.

Dicha pretensión fue desestimada en las dos instancias. En la segunda, por considerar la Audiencia Provincial que no se trataba de un contrato en favor de tercero.

El motivo se estima, pero no porque el discutido negocio jurídico deba ser calificado como contrato en favor de tercero - no ha habido infracción del artículo 1.257.2 del Código Civil -, sino porque se trata de una compraventa para persona que se designará, caracterizada porque una de las partes queda identificada alternativamente: el estipulante o la persona que él designe.

En efecto, el comprador, con el consentimiento de la vendedora, se reservó la facultad de identificar, en un momento posterior, a un tercero, por el momento indeterminado, para que ocupara su posición en la relación contractual, quedando él desligado de la misma.

Dicho estipulante ha efectuado la elección o designación de ese tercero - Direc Venture Ibérica, SL -, que ha aceptado ingresar como parte en la relación de compraventa, al reclamarlo - ambos - en el suplico de la demanda acumulada.

Esta modalidad de contrato, prevista expresamente en alguna de las legislaciones cercanas a la nuestra - el Código Civil italiano, en el artículo 1.401, tolera que una de las partes, en el momento de celebrarlo, se reserve "la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso"; y lo propio hace el Código Civil portugués, en el artículo 452, al facultar a una de las partes contratantes para que se reserve "o direito de nomear um terceiro que adquira os direitos e assumas as obrigações provenientes desse contrato" -, no está regulada en nuestro Código Civil, lo que no significa que no sea permitida por su artículo 1.255 - señalado en el motivo como infringido -, tanto más si variantes de la misma se han consolidado en el proceso de ejecución - artículos 647.3 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil y 1.499.3 de la de 1.881 -.

SEXTO. La estimación del recurso determina que no proceda imponer a ninguna de las partes las costas causadas con él.

Procede mantener el pronunciamiento igual que contienen las sentencias de las dos instancias.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español y su Constitución

FALLAMOS



Declaramos haber lugar, en parte, al recurso de casación interpuesto por D. Alonso y DIREC VENTURE IBERICA, SL, contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Granada, en fecha catorce de diciembre de dos mil, de modo que la modificamos en el sólo sentido de añadir a la condena que la sentencia de primera instancia impone a Transgranada, SA la de otorgar escritura de compraventa a favor de Direc Venture Ibérica, SL.

No formulamos pronunciamiento condenatorio sobre las costas de la casación.

Respecto a las costas de las dos instancias mantenemos los pronunciamientos de las sentencia respectivas.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Juan Antonio Xiol Ríos.-Francisco Marín Castán.-José Ramón Ferrándiz Gabriel.- Rubricado PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel, 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.

FONDO DOCUMENTAL CEND