



Roj: **STS 855/1997 - ECLI:ES:TS:1997:855**

Id Cendoj: **28079110011997101307**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/02/1997**

Nº de Recurso: **650/1993**

Nº de Resolución: **65/1997**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Febrero de mil novecientos noventa y siete.

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 Quinta de la Audiencia Provincial de La Coruña, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de Menor Cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Orense, sobre validez de compraventa y otros extremos; cuyo recurso fue interpuesto por D. Casimiro, representado por el Procurador de los Tribunales D. Gabriel Sánchez Malingre; siendo parte recurrida D. Julián y D. Jose Ángel, representados por el Procurador de los Tribunales D. José Granados Weil.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

1.- La Procuradora de los Tribunales D^a María del Carmen Enriquez Martínez, en nombre y representación de D. Julián y de D. Jose Ángel, formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Orense, contra D. Casimiro y D^a Marí Luz, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia declarando: "a) Que el contrato de compraventa celebrado entre el demandado don Casimiro, por sí y con consentimiento de su esposa doña Marí Luz, y los demandantes don Jose Ángel y don Julián, en documento privado de ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, al que se refiere el hecho primero de la demanda, es válido y eficaz, con fuerza vinculante entre las partes. b) Que en consecuencia, los demandados don Casimiro y doña Marí Luz está (sic) obligados, como vendedores, a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa de la planta baja del edificio que construyen en el solar número NUM000 de la calle DIRECCION000 de la ciudad de Orense, una vez terminado en las condiciones pactadas, a favor de los demandantes don Jose Ángel y don Julián, en indivisión e iguales partes, por el precio convenido de treinta millones quinientas mil pesetas, del que habrá de deducirse el parcial de dos millones de pesetas entregados por éstos a cuenta del precio total en el acto de la firma del documento privado de la declaración precedente, previa acreditación por los vendedores de la propiedad de la aludida planta baja, con apercibimiento de que de no verificarlo en el plazo de cinco días, o en el que se señale en la sentencia, en Notaría a quien corresponda en turno, de las de esta ciudad, otorgada de oficio y a su costa por el Juzgado. c) Se imponen las costas a los demandados".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador D. Antonio Pérez Fuertes, en nombre y representación de D. Casimiro y de Doña Marí Luz, quien contestó a la misma; formulando a su vez reconvención, y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda absolviendo de la misma a los demandados, con imposición de costas a la parte actora; y en todo caso, y en forma principal o alternativa o subsidiaria, se declare: " a) Que es nulo e ineficaz el contrato de 8 de septiembre de 1983, a que se refiere la demanda al no haber sido ratificado oportunamente por los demandantes en cuyo nombre se otorgó a tenor del art.1259 del Código Civil. b) Que en otro caso es rescindible



dicho contrato a tenor del artículo 1454 del Código Civil por mediar arras o señal, debiendo los demandados-reconvinientes devolver duplicadas las sumas recibidas de los actores, más los intereses legales si fueran debidos, hasta la fecha de la devolución. c) Que en el supuesto de no estimarse las peticiones anteriores se declare que por consecuencia de los hechos referidos en esta contestación reconvenicional deviene ineficaz el contrato de 8 de septiembre de 1983 por sobrevenida imposibilidad de cumplimiento para los demandados-reconvinientes toda vez que no pueden transmitir el local objeto de compraventa, en la situación actual, ni existe la posibilidad de que en el futuro lo puedan llevar a cabo, en las condiciones pactadas, por causas completamente ajenas a la voluntad de los vendedores, que no se pudieron prever en la fecha de otorgamiento de dicho documento privado de compraventa, declarándose igualmente y como consecuencia, la resolución del repetido contrato así como la restitución de las prestaciones a su amparo efectuadas por los compradores, más los intereses legales que procedan hasta ese reintegro. d) Que en caso de no estimarse ninguna de las peticiones anteriores se declare que habiéndose producido una situación gravemente onerosa para los demandados-reconvinientes vendedores, por circunstancias posteriores al otorgamiento de ese contrato de compraventa de **tracto sucesivo** de 8 de septiembre de 1983 y por causas ajenas a la voluntad de los mismos, debe restablecerse equitativamente el equilibrio de las prestaciones estipuladas en ese contrato y como consecuencia los reconvenidos compradores habrán de satisfacer a los vendedores-reconvinientes, al momento de la entrega del local objeto de aquella prestación,..... (en las fotocopias aportadas para la reconstitución de los autos, falta alguna línea) este pleito o en ejecución de sentencia, de acuerdo con el valor que en su día se asigne a dicho local. e) Que los reconvenidos deben satisfacer las costas de esta reconvenición. Y por consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a los demandados (**sic**) -reconvenidos a que se sometan a tales pronunciamientos y los cumplan en todas sus partes, llevando a cabo en ejecución de sentencia todos los actos y contratos que se consideren necesarios contra los mismos a este fin; e imponiéndoseles todas las costas de esta reconvenición".

3.- Dado traslado de la reconvenición a la parte contraria esta se opuso a la misma suplicando se dictara sentencia estimando la demanda principal y desestimando la reconvenición, con costas a los demandados-reconvinientes.

4.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los de Orense, dictó sentencia en fecha 19 de julio de 1989, cuyo FALLO es como sigue: "Que estimando la demanda formulada por D. Jose Ángel y D. Julián, representados por la Procuradora D^o M^a del Carmen Enríquez Martínez, contra D. Casimiro y D^a Marí Luz, representados por el Procurador D. Antonio Pérez Fuertes, sobre validez de compraventa y otros extremos, debo declarar y declaro: a) que el contrato de compraventa celebrado entre el demandado Sr. Casimiro, por sí y con consentimiento de su esposa doña Marí Luz, y los demandantes don Jose Ángel y don Julián, en documento privado de ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, al que se refiere el hecho primero de la demanda, es válido y eficaz, con fuerza vinculante entre las partes. b) Que los demandados Casimiro y doña Marí Luz están obligados, como vendedores, a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa de la planta baja del edificio que construyen en el solar número NUM000 de la DIRECCION000 de la ciudad de Orense, una vez terminado en las condiciones pactadas, a favor de los demandantes don Jose Ángel y Don Julián, en la indivisión e iguales partes, por el precio convenido de treinta millones quinientas mil pesetas del que habrá de deducirse el parcial de dos millones de pesetas entregado por éstos a cuenta del precio total en el acto de la firma del documento privado de la declaración precedente, previa acreditación por los vendedores de la propiedad de la aludida planta baja, con apercibimiento de que de no verificarlo en el plazo de cinco días, o en el que se señale en la sentencia, en la Notaría a quien corresponda en turno, de las de esta ciudad, será otorgada de oficio y a su costa por el Juzgado. Y que, desestimando la reconvenición formulada por D. Casimiro y D^a Marí Luz, contra D. Jose Ángel y D. Julián, debo declarar y declaro no haber lugar a la misma de la que se absuelve a los actores con imposición de costas de la demanda y de la reconvenición a los demandados".

SEGUNDO.-

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de La Coruña, dictó sentencia en fecha 8 de febrero de 1993, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando el recurso contra la misma interpuesto, debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por la Ilmta. Sra. Magistrada Juez del Juzgado n^o 2 de Orense, imponiendo a la parte apelante las costas del recurso".

TERCERO.-

1.- El Procurador de los Tribunales D. Gabriel Sánchez Malingre, en nombre y representación de D. Casimiro, interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de La Coruña, con apoyo en los siguientes motivos: "PRIMERO.- Formulado al amparo del número cuarto del art.1692 de la LEC, por infracción del artículo 1454 del Código Civil y la doctrina jurisprudencial que lo



interpreta, en conexión con los artículos 1281 y siguientes del mismo cuerpo legal, sobre interpretación de los contratos. SEGUNDO.- Fundamentado en el número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de los artículos 1089 del Código Civil (por aplicación indebida) y 1258 del Código Civil (por inaplicación) y de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula "**rebus sic stantibus**"

2.- Admitido el recurso de casación por auto de fecha 10 de diciembre de 1993, se entregó copia del escrito a la representación del recurrido conforme a lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que en plazo de 20 días pueda impugnarlo.

3.- El Procurador D. José Granados Weil, en nombre y representación de D. Jose Ángel , presentó escrito de impugnación al recurso de casación, alegando los motivos que estimó pertinentes, terminó suplicando a la Sala dictara sentencia declarando no haber lugar al recurso, con imposición de costas al recurrente.

4.- Al no haber solicitado las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de enero del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- En el suplico de la demanda inicial de los autos de que nace este recurso se solicita sentencia declarando: a) Que el contrato de compraventa celebrado entre el demandado don Casimiro , por sí y con consentimiento de su esposa doña Marí Luz , y los demandantes don Jose Ángel y don Julián , en documento privado de ocho de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, al que se refiere el hecho primero de la demanda, es válido y eficaz con fuerza vinculante entre las partes. b) Que en consecuencia, los demandados don Casimiro y doña Marí Luz están obligados, como vendedores a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa de la planta baja del edificio que construyen en el solar número NUM000 de la DIRECCION000 de la ciudad de Orense, una vez terminado en las condiciones pactadas, a favor de los demandantes don Jose Ángel y don Julián , en indivisión e iguales partes, por el precio convenido de treinta millones quinientas mil pesetas, del que habrá de descontarse el parcial de dos millones de pesetas entregadas por éstos a cuenta del precio total en el acto de la firma del documento privado de la declaración precedente, previa acreditación por los vendedores de la propiedad de la aludida planta baja, con apercibimiento de que de no verificarlo en el plazo de cinco días, o en el que se le señale en la sentencia, en Notaría a quien corresponda en turno, de las de esta Ciudad, será otorgada de oficio y a su costa por el Juzgado.

Además de oponerse a la demanda, los demandados formularon reconvencción para que, en forma principal, alternativa o subsidiaria se declarase: a) Que es nulo e ineficaz el contrato de 8 de septiembre de 1983, a que se refiere la demanda al no haber sido ratificado oportunamente por los demandantes en cuyo nombre se otorgó a tenor del art.1259 del Código Civil. b) Que en otro caso es rescindible dicho contrato a tenor del artículo 1454 del Código Civil por mediar arras o señal, debiendo los demandados-reconvinientes devolver duplicadas las sumas recibidas de los actores, más los intereses legales si fueran debidos, hasta la fecha de la devolución. c) Que en el supuesto de no estimarse las peticiones anteriores se declare que por consecuencia de los hechos referidos en esta contestación reconvenccional deviene ineficaz el contrato de 8 de septiembre de 1983 por sobrevenida imposibilidad de cumplimiento para los demandados-reconvinientes toda vez que no pueden transmitir el local objeto de compraventa, en la situación actual, ni existe la posibilidad de que en el futuro lo puedan llevar a cabo, en las condiciones pactadas, por causas completamente ajenas a la voluntad de los vendedores, que no se pudieron prever en la fecha de otorgamiento de dicho documento privado de compraventa, declarándose igualmente y como consecuencia, la resolución del repetido contrato así como la restitución de las prestaciones a su amparo efectuadas por los compradores, más los intereses legales que procedan hasta ese reintegro. d) Que en caso de no estimarse ninguna de las peticiones anteriores se declare que habiéndose producido una situación gravemente onerosa para los demandados-reconvinientes vendedores, por circunstancias posteriores al otorgamiento de ese contrato de compraventa de **tracto sucesivo** de 8 de septiembre de 1983 y por causas ajenas a la voluntad de los mismos, debe restablecerse equitativamente el equilibrio de las prestaciones estipuladas en ese contrato y como consecuencia los reconvenidos compradores habrán de satisfacer a los vendedores-reconvinientes, al momento de la entrega del local objeto de aquella prestación,..... (en las fotocopias aportadas para la reconstitución de los autos, falta alguna línea) este pleito o en ejecución de sentencia, de acuerdo con el valor que en su día se asigne a dicho local. e) Que los reconvenidos deben satisfacer las costas de esta reconvencción. Y por consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a los demandados (**sic**)-reconvenidos a que se sometan a tales pronunciamientos y los cumplan en todas sus partes, llevando a cabo en ejecución de sentencia todos los actos y contratos que se consideren necesarios contra los mismos a este fin.



La sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de la Coruña confirmó la sentencia dictada por la Magistrada Juez de Primera Instancia número Dos de Orense que estimó íntegramente la demanda y no dio lugar a la reconvencción.

Segundo.- El motivo primero del recurso, amparado en el número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alega infracción del artículo 1454 del Código Civil y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, en conexión con los arts.1281 y siguientes del mismo cuerpo legal, sobre interpretación de los contratos. La formulación del motivo adolece de graves defectos de técnica casacional en cuanto que, con infracción del requisito de claridad impuesto por el artículo 1707 de la Ley Procesal Civil, invoca conjuntamente preceptos heterogéneos como son el relativo a las arras y los reguladores de la interpretación contractual siendo estos últimos citados en general, sin concretar cual de ellos es el que se considera infringido, no siendo función de esta Sala indagar cual de los así citados es el precepto conculcado por la sentencia "a quo"; además no se tiene en cuenta que, como ha dicho reiteradamente esta Sala, los arts. 1281 y siguientes del Código Civil forman un conjunto armónico y subordinados entre sí de modo que la aplicación del artículo 1281 párrafo primero, excluye la de las normas contenidas en los artículos siguientes.

No obstante y obviando lo anterior, el motivo no puede prosperar. Como dice la sentencia de 28 de marzo de 1996 "esta Sala de Casación Civil, en doctrina jurisprudencial actualizada y suficientemente consolidada, viene señalando que el empleo de la palabra señal no cabe entender que exprese necesariamente la facultad de separarse de un contrato, pudiendo ser estimada sin error como anticipo al precio (sentencias de 31 de julio de 1992, 28 de septiembre de 1992, 24 de diciembre de 1992, 11 de abril de 1994 y 15 de marzo de 1995, entre otras); lo que resulta procedente en relación al texto del artículo 1454 del Código Civil e interpretación jurisprudencial del mismo, para definir el alcance del pacto de arras. A tales efectos, la interpretación de dicho precepto sustantivo llevada a cabo por esta Sala, en razón de su excepcionalidad y exigente interpretación restrictiva del clausulado contractual, viene a sentar que no se trata de norma de derecho necesario. Para que tenga aplicación y resulte vinculante a las partes, se impone con rigor que la voluntad de las mismas resulte clara, precisa y esté rotundamente expresada en el contrato, es decir, debe hacerse constar la función penitencial de los anticipos entregados (sentencias de 4 de noviembre de 1991, 3 de octubre de 1992, 11 de diciembre de 1993, 21 de junio de 1994 y 25 de marzo de 1995), pues, en otro caso, cualquier entrega dineraria llevada a cabo por el comprador -respetando la reglamentación del contrato-, ha de reputarse como integrante del precio y pago anticipado del mismo, que sirve para confirmar el negocio celebrado.

El carácter confirmatorio del contrato de la cantidad de dos millones de pesetas entregada por los representantes de los compradores al vendedor al momento de la firma del documento privado de 8 de septiembre de 1983, resulta de los propios términos de la estipulación segunda en la que, después de fijar el precio de la venta en treinta millones quinientas mil pesetas, se dice que "a cuenta y como señal de dicho precio, los apoderados de los compradores entregan en este acto al vendedor dos millones de pesetas, y lo restante se lo entregarán.....", sin que ni en esa estipulación ni en las restantes que conforman el contenido del contrato resulte manifestada la naturaleza penitencial de las arras que se propugna en el motivo, al no atribuirse a las partes, reciproca ni unilateralmente, la facultad de apartarse del contenido con las consecuencias que establece el citado artículo 1454 del Código Civil que, por ello, no resulta infringido por la Sala sentenciadora de instancia sino que aplica correctamente el mismo y así como la doctrina al respecto emanada de esta Sala.

Tercero.- El segundo motivo del recurso, con amparo procesal en el ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alega infracción del artículo 1089 del Código Civil (por aplicación indebida) y del 1258 del mismo Código (por inaplicación) y de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula "**rebus sic stantibus**". Alegada infracción del artículo 1089 del Código Civil, tal precepto, por su carácter general enumerador de las fuentes de las obligaciones, no es idóneo para fundamentar sobre él un motivo de casación.

En cuanto a la infracción del artículo 1258 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula "**rebus sic stantibus**", tal infracción es inexistente al haber hecho la Sala "a quo" adecuada interpretación y aplicación al caso, atendidas las circunstancias concurrentes, del invocado precepto y doctrina jurisprudencial.

El artículo 1258 del Código Civil establece que los contratos obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley, siendo justa consecuencia de buena fe, en sentido objetivo, el restablecimiento de la base contractual con reciprocidad real y equitativa de las obligaciones para el mejor cumplimiento de una finalidad legal conforme a la causa motivadora del contrato, cuando median excepcionales circunstancias (sentencias de 23 de noviembre de 1962). La doctrina ha examinado la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula "**rebus sic stantibus**" como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la



aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula "**rebus sic stantibus**" no está legalmente reconocida; B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; C) Que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de toda cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles, y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole solamente los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones. Doctrina mantenida con reiteración por la jurisprudencia más reciente.

En el caso litigioso, es de tener en cuenta, en primer término, que el contrato de compraventa celebrado es, en contra de la calificación que se le da en el apartado d) del suplico de la reconvenición, un contrato de **tracto** único, si bien la entrega del local vendido no podía hacerse hasta su terminación, siendo así que en estos contratos de **tracto** único la aplicación de la cláusula "**rebus sic stantibus**" es de carácter aún más excepcional que en los de **tracto sucesivo** o de ejecución diferida. No puede afirmarse, por otra parte y como pretende el recurrente, que la elevación del precio de venta del local sea debida a "circunstancias radicalmente imprevisibles", dado que la paralización de las obras de construcción del edificio ordenada por el Ayuntamiento de Orense, cuando ya estaba levantada la estructura de aquél, fue debida a infracciones urbanísticas del constructor vendedor al dar a la edificación un mayor volumen de edificabilidad que el permitido, mediante la construcción de un número mayor de plantas que el autorizado por los correspondientes Planes municipales, circunstancias únicamente imputables al vendedor, independientemente del éxito o no de sus reclamaciones contra las resoluciones del Ayuntamiento y es de tener en cuenta que, según el informe del Ayuntamiento que figura al folio 248, en el año 1983 sólo se permitía construir en aquel lugar edificios de seis plantas, cinco más la planta baja, no obstante lo cual el proyecto inicialmente presentado por el constructor vendedor preveía la construcción de siete plantas más un ático; es decir, que desde el momento inmediatamente posterior a la celebración del contrato, el vendedor no se ajustaba en su proyecto a las normas urbanísticas en vigor, no obstante lo cual en la estipulación segunda se hacía mención "al plano y proyecto aprobados", con lo cual se estaba dando a entender a los compradores que se habían obtenido las licencias administrativas pertinentes para iniciar la construcción que, de acuerdo con las reglas de la buena fe, debía entenderse inmediata al no señalarse plazo inicial y final de la misma. En consecuencia, procede desestimar el motivo.

Cuarto.- La desestimación de los dos motivos del recurso determina la de éste en su integridad con las preceptivas consecuencias respecto a las costas del mismo y destino del depósito constituido que establece el art.1715 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 don Casimiro contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de La Coruña de fecha ocho de febrero de mil novecientos ochenta y tres. Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas del recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal. Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución 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 .-ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL.- FRANCISCO MORALES MORALES.-PEDRO GONZALEZ POVEDA.- FIRMADOS Y RUBRICADOS.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.