

Roj: **STS 1680/2012 - ECLI:ES:TS:2012:1680**Id Cendoj: **28079110012012100156**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **23/03/2012**Nº de Recurso: **545/2009**Nº de Resolución: **159/2012**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP B 11599/2008,**
STS 1680/2012

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Marzo de dos mil doce.

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 Decimoséptima de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 564/06 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Barcelona; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Constancio** , representado ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña Mónica Paloma Fente Delgado; siendo parte recurrida don Efrain , don Eulogio , Don Fermín , doña Sofía , doña Violeta y don Hermenegildo , representados por el Procurador de los Tribunales don Emilio Martínez Benítez. Autos en los que también han sido parte doña María Rosario , doña Amelia , don Jesús , Marino , don Rosendo , doña Esperanza , doña Florinda doña Jacinta (sucesora de don Jose María) y doña Marisa (sucesora de don Carlos Miguel), que no se han personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Constancio contra doña María Rosario , don Jose María , don Carlos Miguel , doña Amelia , don Fermín , don Efrain , don Hermenegildo , don Eulogio , doña Sofía , doña Violeta , don Jesús , don Marino , don Rosendo , doña Esperanza y doña Florinda , representados legalmente por don Fausto Castells Torrents.

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 dictara sentencia "... por la que estimando íntegramente la demanda declare la obligación de los demandados de otorgar la escritura pública de compraventa de la finca sita en la CALLE000 número NUM000 de Terrassa inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Terrassa al tomo NUM001 , libro NUM002 de la sección 3ª de Terrassa, folio NUM003 , finca NUM004 , inscripción 1ª, y se acuerde requerir a la parte demandada a otorgar la correspondiente escritura pública a favor del actor, con la advertencia de que si no lo hace, en el plazo que al efecto se le conceda de 15 días se otorgará la misma judicialmente, momento en el que se hará pago del resto del precio pactado.- Y todo ello con expresa condena al pago de las costas procesales causadas a la parte demandada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada 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, en definitiva, se "... dicte sentencia por la que se desestime la



demanda deducida, con imposición al demandante de las costas del procedimiento; y en el supuesto de que sea calificada como compraventa el contrato convenido entre las partes del presente proceso, se fije un precio de la compraventa de 510.000, 00 euros, de conformidad con lo dispuesto por el titular del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Terrassa, obligando en este caso al demandante a consignar judicialmente el indicado importe, a favor de los vendedores, dentro del plazo que se fije en la sentencia para formalizar la transmisión."

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 10 de diciembre de 2007, cuya parte dispositiva es como sigue: "**FALLO:** Desestimar la demanda interpuesta por D. Constancio representado por el procurador D. Alejandro Font Escofet contra María Rosario, Amelia, Fermín, Efrain, Hermenegildo, Eulogio, Sofía, Violeta, Jesús, Marino, Rosendo, Esperanza, Florinda, Jacinta y Marisa, representados legalmente por D. Fausto Castells Torrents representado por el procurador D. Albert Grasa Fábrega, no ha lugar a lo solicitado e imponer a la actora las costas causadas."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora, y sustanciada la alzada, la Sección 17ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 12 de noviembre de 2008, cuyo Fallo es como sigue: "*Que Desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Constancio, contra la Sentencia dictada en fecha 10 de Diciembre de 2007 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 21 de Barcelona, en los autos de los que el presente rollo dimana, debemos Confirmar y Confirmamos íntegramente la misma, con imposición de las costas de la presente alzada al recurrente.*"

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales, don Alejandro Font Escofet, en nombre y representación de don Constancio, formalizó recursos extraordinario por infracción procesal y de casación que funda en los siguientes motivos:

Por infracción procesal

Previo a los motivos primero a tercero.- Los motivos se articulan alrededor de la negativa de la Sentencia recurrida de entrar a conocer una serie de cuestiones por calificarlas de nuevas en el recurso de apelación.

Primero .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Segundo .- Al amparo de ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del artículo 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Tercero .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000, 464.5 LEC, 410 y 412 LEC.

Previo a los motivos cuarto a noveno.- Los motivos se articulan alrededor de la calificación de la cláusula cuarta del contrato de compraventa como condición suspensiva.

Cuarto .- Al amparo del ordinal 4º del artículo 469.1 de la LEC/2000, por vulneración del artículo 24.1 de la CE.

Quinto .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Sexto .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Séptimo .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Octavo .- Al amparo del ordinal 2º del artículo 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Noveno .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC.

Previo a los motivos décimo a decimosexto.- Versan sobre la extensión de la cláusula cuarta del contrato de compraventa.

Décimo .- Al amparo del ordinal 4º del artículo 469.1 de la LEC/2000, por vulneración del artículo 24.1 de la CE.

Undécimo .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LEC/2000; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC puesto en relación con el art. 1281 CC y el Principio General del derecho de conservación del negocio.



- Duodécimo.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Decimotercero** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Decimocuarto.**- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Decimoquinto.**- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Decimosexto** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Decimoséptimo.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Decimooctavo** .- Al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 de la LEC/2000 , por vulneración del artículo 24.1 de la CE .
- Decimonoveno.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC puesto en relación con el art. 1281 CC .
- Vigésimo** .- Al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil/2000 , por vulneración del artículo 24.1 de la CE .
- Vigésimo primero.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 464.5 LEC .
- Vigésimo segundo** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Vigésimo tercero** .- Al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 de la LEC/2000 , por vulneración del artículo 24.1 de la CE .
- Vigésimo cuarto.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Vigésimo quinto** .- Al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 de la LECivil/2000 , por vulneración del artículo 24.1 de la CE .
- Vigésimo sexto.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Vigésimo séptimo** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.2º de la LECivil/2000 y 464.4 LEC puesto en relación con el art. 1119 CC .
- Vigésimo octavo** .- Al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 de la LECivil/2000 , por vulneración del artículo 24.1 de la CE .
- Vigésimo noveno** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Trigésimo.** - Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 464.4 LEC .
- Trigésimo primero** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Trigésimo segundo** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .
- Trigésimo tercero** .- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 de la LECivil/2000 ; por infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, y por infracción del art. 218.1º de la LECivil/2000 y 465.4 LEC .

Motivos de casación



Primero .- Al amparo del artículo 477.1 y 477.2.2º, y en relación con el art. 479.3 LEC/2000 , por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso por infracción del art. 1281.1 CC por calificar jurídicamente la cláusula cuarta del contrato firmada como condicional suspensiva.

Segundo .- Por infracción del art. 1285 CC al haber tenido en cuenta únicamente la cláusula cuarta del contrato firmada.

Tercero .- Al amparo del art. 477.1 y 477.2.2º, y en relación con el art. 479.3 LEC/2000 , por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso por infracción del art. 1281.1 CC puesto en relación con el art. 1285 CC al haber tenido en cuenta únicamente la cláusula cuarta del contrato firmada y al no haber aplicado el sentido literal del contrato firmado.

Cuarto .- Por infracción del art. 1125.3 del CC en relación con el art. 1113.1 y . 2 del mismo código por inaplicación.

Quinto .- Por infracción del artículo 1256 del CC por inaplicación.

Sexto .- Por infracción del artículo 1114 del CC puesto en relación con el art. 1120.1 CC .

Séptimo .- Por infracción del art. 1119 del CC por inaplicación.

Octavo .- Por infracción del art. 1113.1 , 1113.2 del CC por inaplicación y 1114 por aplicación indebida en relación con el Principio general de conservación del negocio.

Noveno .- Por infracción del art. 1114 del CC puesto en relación con el art. 1120.1 CC .

Décimo .- Por infracción del art. 1450 y 609 del CC por cuanto el contrato se perfeccionó y consumó mediante el título y modo.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 14 de septiembre de 2010 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, don Efraim y otros, que se opusieron a su estimación representados por el Procurador don Emilio Martínez Benítez.

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 29 de febrero de 2012.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El demandante -ahora recurrente- don Constancio , mediante documento privado de fecha 15 de noviembre de 2004, adquirió por compraventa de los demandados, representados por don Fausto Castell Torrens, una finca sita en la CALLE000 nº NUM000 de Tarrasa, de la cual 1/28 parte pertenecía a un incapaz. El precio establecido era de 186.314 euros, entregándose en el acto la cantidad de 30.051 euros a cuenta del total pactado, acordando que el resto del precio se pagaría en el momento de ser otorgada la escritura pública, que quedaba pendiente de la autorización judicial que se había instado para la venta de la parte perteneciente a dicho incapaz, debiendo hacerse en todo caso antes del 15 de septiembre de 2005.

En el contrato se contenían, entre otros, los siguientes pactos:

CUARTO: *"La parte vendedora se compromete a otorgar escritura pública de compraventa ante Notario, una vez recibido el fallo judicial que autoriza expresamente al incapaz Rosendo o, en este caso, a su tutor legal a vender su veintiochoava parte, acto a realizar como máximo el 15 de septiembre de 2005".*

QUINTO: *"La parte vendedora autoriza expresamente al comprador a entrar en la finca a fin de efectuar todas aquellas labores de mejora y adecuación que crea convenientes, pero siempre bajo su única y exclusiva responsabilidad y siempre que para ello no sea necesario una licencia municipal de obras o cualquier trámite administrativo".*

SEXTO: *"En caso de no obtenerse la mencionada autorización judicial en el plazo máximo de veinticuatro meses a partir del día de la fecha, el comprador, puede optar por dar el contrato por resuelto obligándose los vendedores a devolver los 30.051 euros entregados como paga y señal".*

Al no haber sido obtenida la autorización para efectuar en nombre del menor la referida venta en las condiciones pactadas, el comprador, don Constancio , interpuso demanda de juicio ordinario contra los vendedores interesando que se declarara su obligación de otorgar escritura de venta sobre el citado inmueble.



Los demandados se opusieron y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 21 de Barcelona dictó sentencia de fecha 10 de diciembre de 2007 que fue desestimatoria de la demanda, con imposición de costas al demandante.

Éste recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 17ª) dictó sentencia de fecha 12 de noviembre de 2008 por la que desestimó el recurso, con imposición de costas de la alzada a la parte recurrente.

Contra dicha sentencia recurre ahora por infracción procesal y en casación el demandante don Constanancio , formulando treinta y tres motivos de infracción procesal y diez de casación.

SEGUNDO.- A efectos de fijar adecuadamente el objeto de los referidos recursos y buscar la posible claridad en la resolución de cada uno de sus motivos, conviene partir de lo resuelto por la Audiencia.

La sentencia impugnada sienta como hechos relevantes los siguientes:

a) En el documento privado de 15 de noviembre de 2004, por el que se instrumenta la venta, la parte vendedora se compromete a otorgar escritura "una vez recibido el fallo judicial que autoriza expresamente al incapaz Rosendo o, en este caso, a su tutor legal a vender su veintiochoava parte".

b) Solicitada por la tutora la autorización, ésta se concede pero con obligación de ejecutar la venta en pública subasta y previo avalúo del inmueble.

c) Mediante el avalúo se fija en 408.395 euros el precio de la finca, es decir mucho mayor que el fijado en el contrato cuya consumación interesa el actor, en el cual se había fijado el precio en la cantidad de 186.314 euros, llegando a ofrecer uno de los compradores 510.000 euros, por lo que se acuerda judicialmente la venta en dicha cantidad, sin que el hoy demandante aceptara el pago de esta última acogiéndose a la pactada en su día.

La Audiencia, como el Juzgado, considera que en el contrato se había pactado una condición suspensiva de cuyo cumplimiento dependía el nacimiento de las obligaciones, cual era la de que se obtuviera la autorización judicial para su celebración. Al no haberse obtenido tal autorización, sino otra distinta, considera que la condición no se ha cumplido (artículo 1114 del Código Civil) y desestima la demanda.

Sentado lo anterior, procede entrar a resolver sobre los motivos que integran ambos recursos.

Recurso extraordinario por infracción procesal

TERCERO.- Los tres primeros motivos del recurso coinciden en denunciar la falta de contestación por parte de la sentencia a una serie de cuestiones planteadas en el escrito de apelación, por considerar la Audiencia que se trata de "cuestiones nuevas" que no se pueden formular en la segunda instancia al no haber sido objeto de la primera; lo que hace la parte recurrente invocando, al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , falta de motivación con infracción del artículo 218.2 (motivo primero), e incongruencia, al amparo del artículo 218.1 (motivo segundo) y al amparo de la misma norma , en relación con los artículos 464.5, 410 y 412.

Sin perjuicio del carácter novedoso de las alegaciones formuladas por la parte recurrente en segunda instancia, la sentencia de esta Sala núm. 185/2009, de 12 marzo, dictada en Recurso núm. 1180/2006 , dice que «no es necesario un razonamiento exhaustivo y pormenorizado sobre todas las alegaciones y opiniones de las partes, ni todos los aspectos y perspectivas que las mismas puedan tener de la cuestión que se decide (SS. 25 mayo y 15 octubre 2001 ; 1 y 28 febrero y 9 julio 2002), pues resulta suficiente que se exprese la razón causal del fallo, consistente en el proceso lógico-jurídico que sirve de soporte a la decisión (SS. 12 junio 2000 ; 4 junio 2001 ; 1 febrero , 13 junio , 9 y 26 julio 2002), lo que no es obstáculo a la parquedad o brevedad de los razonamientos (SS. 16 y 30 mayo y 26 julio 2002) si permiten conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión (SS. 30 marzo 2000 ; 4 junio 2001 ; 28 febrero , 3 mayo , 10 julio y 4 noviembre 2002)».

Con independencia de la cuestión referida al acierto jurídico de la sentencia impugnada, la misma motiva adecuadamente y expresa las razones por las que confirma la desestimación de la demanda ("ratio decidendi") al considerar que se trataba de un contrato de compraventa cuya efectividad estaba supeditada al cumplimiento de una condición suspensiva, por lo que - incumplida ésta- no surgieron las obligaciones derivadas del mismo.

De ahí que no quepa imputar a la sentencia falta de motivación ni incongruencia, pues claramente resuelve sobre la pretensión contenida en el "suplico" de la demanda desestimándola; y ni siquiera falta de exhaustividad, que es lo realmente denunciado, pues la Audiencia ha resuelto la cuestión litigiosa objeto del debate y ha efectuado las declaraciones exigidas para ello, sin que necesariamente haya de pronunciarse sobre todo aquello que la parte plantee en sus escritos alegatorios cuando por su parte ha precisado lo que considera fundamental para la resolución del litigio.



En consecuencia, los anteriores motivos han de ser rechazados.

CUARTO.- Los motivos *cuarto a noveno* han de ser igualmente rechazados por no referirse en realidad a la denuncia de infracciones de carácter procesal, sino sustantivo, y en consecuencia haber de denunciarse, en su caso, en el recurso de casación.

Así resulta de las propias menciones de la parte recurrente en la exposición previa a la formulación de dichos motivos, cuando afirma que los mismos se articulan "alrededor de la calificación de la cláusula cuarta del contrato de compraventa como condición suspensiva"; y, en concreto, los motivos cuarto y quinto, en relación con la interpretación irracional e ilógica de la misma como condición suspensiva, y los restantes por no motivar adecuadamente la falta de aplicación correcta de los artículos 1281 y 1282 del Código Civil .

Igual ocurre con los motivos *décimo a decimosexto* que, como reconoce la propia parte recurrente en la exposición conjunta que precede a su formulación, "versan sobre la extensión de la cláusula cuarta del contrato de compraventa", denunciando, por un lado, que no se ha motivado adecuadamente sobre la interpretación de dicha cláusula, y al mismo tiempo que se ha interpretado de forma irracional e ilógica y dejando al arbitrio de la vendedora el cumplimiento del contrato, todo lo que pone de manifiesto una vez más que se está discutiendo la cuestión de fondo y no los aspectos procesales de la sentencia.

En la misma línea se formula el motivo *decimoséptimo* , que denuncia la infracción de los artículos 218.1 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por falta de motivación de la sentencia al no pronunciarse sobre la petición del recurrente de que la cláusula cuarta del contrato se refería sólo a una parte de la finca; pronunciamiento innecesario en tanto que la Audiencia se manifiesta claramente en sentido contrario al entender que existió una condición suspensiva que afectaba a la totalidad de la compraventa.

El motivo *decimooctavo* se formula por infracción del artículo 24.1 de la Constitución Española y ha de ser desestimado por las mismas razones que los anteriores ya que sostiene que se ha vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de la parte recurrente al haber incurrido la sentencia "en una interpretación ilógica e irracional de la cláusula cuarta así como su extensión, al considerar y calificar la existencia de una cláusula suspensiva (sic) incurriendo en una interpretación ilógica también respecto de su extensión, que supone dejar sin efecto el contrato de compraventa firmado".

Del mismo modo ha de rechazarse el motivo *decimonoveno* que viene a denunciar lo mismo que el anterior, afirmando ahora que se han infringido los artículos 218.2 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el 1281 del Código Civil . También el *vigésimo* que, acogiendo nuevamente al derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) afirma que la sentencia impugnada "incurre en una interpretación ilógica e irrazonable al no considerar cumplida la condición suspensiva establecida en la cláusula cuarta a pesar de haber recaído sendas resoluciones judiciales de 9 de marzo de 2005 y 1 de junio de 2006 que autorizaban dicha venta", cuestión que afecta al fondo del asunto y que, en todo caso, omite en su planteamiento que la autorización concedida para la venta de la porción correspondiente al incapaz no lo era para hacerlo en las condiciones pactadas con el demandante. Del mismo modo, decae el motivo *vigésimo primero* que, bajo la afirmación de haber sido infringidos los artículos 218.1 y 464.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia que no se resolvió sobre la petición de que se declarase que la condición suspensiva se había cumplido al obtenerse autorización judicial para la venta, cuando -por el contrario- la sentencia sí resuelve tal extremo aunque lo hace en sentido distinto al solicitado por el recurrente.

QUINTO.- La misma suerte desestimatoria ha de correr el motivo *vigésimo segundo* , que denuncia la vulneración de lo establecido en los artículos 218.2 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , sosteniendo que es ilógica e irrazonable la interpretación seguida por la Audiencia en el sentido de no considerar cumplida la condición suspensiva establecida en la cláusula cuarta del contrato a pesar de haber recaído sendas resoluciones judiciales de 9 de marzo de 2005 y 1 de junio de 2006, pues como ya se ha dicho tales resoluciones judiciales no autorizaron la venta de la porción correspondiente al incapaz en las condiciones pactadas en el contrato celebrado entre el actor y los demandados.

Se desestima también el motivo *vigésimo tercero* que considera vulnerado el artículo 24.1 de la Constitución Española , por falta de tutela judicial efectiva, al haber incurrido la sentencia en una interpretación ilógica e irracional por no considerar la existencia de mala fe en la actuación de los demandados. Esta Sala tiene declarado que la buena o la mala fe integran conceptos jurídicos que se apoyan en la valoración de conductas deducidas de los hechos acreditados, de manera que su apreciación ha de combatirse por error en la valoración de la prueba, cuando se refiere a la disconformidad con los hechos que se han tenido en cuenta para su determinación. Pero, por el contrario, cuando la discrepancia no está en los hechos, sino en su valoración a efectos de concluir la existencia o no de buena fe, se trata de una cuestión jurídica de fondo propia del recurso de casación, que no puede discutirse en el seno del recurso extraordinario por infracción procesal (sentencias, entre otras, de 29 noviembre 1985 , 5 abril y 18 diciembre 1986 y, como más reciente, la núm. 322/2007 , de



16 marzo). Tal desestimación se extiende necesariamente al siguiente motivo *vigésimo cuarto* que viene a formular igual denuncia, esta vez por infracción de los artículos 218.2 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . E igualmente al motivo *vigésimo quinto* que, bajo la denuncia de vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española , vuelve a plantear una consideración jurídica que, sin combatir los hechos que se han dado por probados, discute la valoración que la sentencia hace de la conducta de los demandados al no considerar que la misma ha sido obstativa respecto del cumplimiento de la condición, con la consiguiente aplicación en tal caso de lo previsto por el artículo 1119 del Código Civil . Las mismas consideraciones se han de hacer para rechazar los siguientes motivos *vigésimo sexto* y *vigésimo séptimo* , que coinciden en el planteamiento de igual cuestión considerando respectivamente que se han infringido los artículos 218.2 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y los mismos artículos en relación con el 1119 del Código Civil.

SEXTO.- El motivo *vigésimo octavo* considera infringido el artículo 24.1 de la Constitución Española , denunciando que la sentencia ha incurrido en un error patente. Resulta difícil de precisar, tras la lectura del motivo, cuál es el error a que se refiere. En todo caso, resulta evidente que cuando la sentencia (fundamento cuarto) alude a la resolución que autoriza la enajenación de la parte del incapaz "debiéndose ejecutar dicha venta en pública subasta y previo su *archivo* ", quiere decir en realidad "*avalúo*" y no "*archivo*"; y en forma alguna puede sostenerse que la sentencia impugnada desconoce que la autorización de venta, como no podía ser de otra forma, se refiere exclusivamente a la 1/28 parte perteneciente al incapaz, sin perjuicio de que haga referencia a la valoración total de la finca, que resulta necesaria para fijar a su vez el valor de dicha porción.

El motivo *vigésimo noveno* se fundamenta en la vulneración de los artículos 218.1 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , puesto que la sentencia impugnada no resuelve sobre la alegación formulada en el recurso de apelación sobre la infracción por el Juzgado de lo dispuesto en el artículo 1288 del Código Civil , referido a la interpretación de las cláusulas oscuras del contrato. El motivo ha de ser rechazado ya que, como ya se dijo, la sentencia ha de expresar la razón causal del "fallo", sin necesidad de referirse a la totalidad de los argumentos y razonamientos de las partes, siendo así que en el presente caso -con independencia del acierto o no en la interpretación- la Audiencia no ha considerado la existencia de ninguna cláusula oscura, por lo que no tenía que entrar en juego la interpretación "contra proferentem" que interesa la parte recurrente.

El motivo *trigésimo* se refiere a la infracción de los mismos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con la falta de motivación de la sentencia sobre la petición formulada en apelación de que se revoque el pronunciamiento que condenaba en las costas de primera instancia a la parte demandante, pues entiende el recurrente que concurrían suficientes dudas de hecho y de derecho para no hacerlo al amparo de la facultad que concede a los tribunales el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Se trata, en todo caso, de una facultad de los tribunales de instancia cuya utilización no se ha estimado oportuna por el Juzgado y por la Audiencia, siendo así que precisamente lo que se ha de motivar es la liberación de la condena en costas al vencido y no su imposición, que viene determinada imperativamente por la ley. En consecuencia, el motivo se desestima.

SÉPTIMO.- El motivo *trigésimo primero* vuelve a denunciar la vulneración de lo establecido en los artículos 218.1 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . El motivo se desestima ya que la Audiencia, siquiera sea de modo implícito, rechaza la afirmación del recurrente de que los demandados tuvieron que formular reconvencción alguna, ya que lo solicitado por los mismos, ante la pretensión del demandante de elevación del contrato a escritura pública, es simplemente la desestimación de la demanda por considerar que se trataba de "una mera promesa de compraventa que devino imposible al estar sometida a condición suspensiva" (Antecedente de Hecho segundo de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia), petición que en absoluto supone aumento del objeto del proceso y que, en consecuencia, no puede ser formulada por vía reconvenccional.

El motivo *trigésimo segundo* cita los mismos artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil para denunciar que la sentencia recurrida no resolvió sobre su alegación, formulada en la apelación, de que la condición establecida en el contrato había de ser interpretada de determinada forma según los artículos 1255, 1256 y 1281 del Código Civil , frente a lo cual se ha de reiterar, como ya se hizo con ocasión del motivo *vigésimo noveno*, que -con independencia del acierto o desacierto de la resolución- la Audiencia no tenía necesidad de abordar tal extremo desde el momento en que consideró la existencia de una condición suspensiva no cumplida que afectaba a la totalidad del contrato, siendo así que la discusión acerca del alcance de las cláusulas contractuales ha de plantearse en el recurso de casación y no en el de infracción procesal.

Por último, el motivo *trigésimo tercero* , con nueva cita de los artículos 218.1 y 465.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia la incongruencia de la sentencia impugnada en tanto que los demandados, en su escrito de contestación a la demanda, aceptaron la existencia de la compraventa, mientras que la sentencia sostiene que no llegó a perfeccionarse. El motivo se desestima ya que lo que sostuvieron los demandados fue que se trataba de una simple promesa de venta y, subsidiariamente, aceptaron vender pero por un precio distinto y



mayor al inicialmente pactado lo que, en absoluto, significaba admitir que se hubiera llegado a perfeccionar el primer contrato.

Recurso de casación

OCTAVO.- Los motivos primero y segundo del recurso afirman que la sentencia recurrida ha infringido los artículos 1281.1 y 1285 del Código Civil, sobre la interpretación de los contratos, al considerar erróneamente que la compraventa estaba sometida a condición suspensiva, en tanto que el primero de dichos artículos establece como prioritario el criterio de la interpretación literal - si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes- y el segundo, que las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, siendo así que la aplicación de tales criterios no permite concluir la existencia de condición suspensiva alguna.

Ambos motivos han de ser estimados y, con ellos, el recurso de casación. Es cierto que esta Sala tiene declarado que la interpretación de los negocios jurídicos, y en particular de los contratos, es facultad de los juzgadores de instancia (de primera y de segunda instancia) sin que pueda discutirse ahora para intentar hacer prevalecer otra distinta, aunque resulte igualmente válida y razonable, ya que en tal caso el recuso de casación quedaría desnaturalizado para convertirse en una tercera instancia. En tal sentido puede citarse, entre las más recientes, la sentencia nº 826/2010, de 17 diciembre (recurso 649/2007), según la cual, *«la Sala Primera ha venido declarando que la interpretación de los contratos es competencia de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por la Audiencia Provincial en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, con la única excepción de que se demuestre que ha vulnerado las reglas legales de interpretación contenidas en el Código Civil o que las conclusiones alcanzadas con su aplicación resultan de todo punto ilógicas, irracionales o arbitrarias..»*.

En el caso presente cabe afirmar que la Audiencia se aparta de la lógica al interpretar que el contrato litigioso estaba sujeto, en cuanto a su plena efectividad, al cumplimiento de una condición suspensiva, cual era la de que se obtuviera autorización judicial para la venta de la porción indivisa del inmueble correspondiente al incapaz, de modo que si tal autorización no se obtenía los vendedores quedaban liberados de sus obligaciones como tales. Dicha interpretación se opone, además, a la literalidad del contrato y al conjunto de sus cláusulas.

Es cierto que en la estipulación cuarta se decía que la parte vendedora se comprometía a otorgar la escritura pública de compraventa *"una vez recibido el fallo judicial que autoriza expresamente al incapaz Rosendo, o en este caso a su tutor legal a vender su veintiochoava parte, acto a realizar como máximo el 15 de septiembre de 2005"*, pero también lo es que ello no suponía dejar en suspenso la eficacia del contrato, pues el mismo, según la intención manifiesta de las partes y su propia literalidad, tuvo eficacia desde el primer momento en cuanto a las porciones indivisas del inmueble no pertenecientes al incapaz, e incluso se satisfizo por el comprador una parte del precio a los vendedores. Además, si se tiene en cuenta el contenido de la estipulación sexta, resulta justamente lo contrario, pues se parte en ella de la plena efectividad inicial del contrato al prever que, si no se obtiene la autorización judicial para llevar a cabo la venta en nombre del incapaz en un plazo determinado, *el comprador puede optar por dar el contrato por resuelto*, lo que significa "a sensu contrario" que el contrato era plenamente eficaz, y que igualmente podía el comprador en tal caso optar por su cumplimiento por parte de aquellos que habían prestado válidamente su consentimiento, que es lo que en definitiva ha hecho mediante la interposición de la demanda.

En consecuencia procede casar la sentencia recurrida, sin necesidad de examinar el resto de los motivos del recurso y, asumiendo la instancia, estimar la demanda condenando a los demandados a otorgar escritura pública de compraventa de las partes indivisas que les corresponden en el inmueble litigioso, debiendo satisfacer el comprador la parte de precio pendiente según lo estipulado en el contrato de 15 de noviembre de 2004 con deducción de 1/28 parte, al no comprenderse en la venta la porción que pertenece en propiedad al incapaz; solución que resulta congruente con lo solicitado en la demanda, en la cual el demandante, al interesar que se declarara la obligación de los demandados de cumplir lo estipulado, aceptaba el nacimiento de una nueva situación de condominio.

NOVENO.- La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y la estimación del de casación lleva consigo que se impongan a la parte recurrente las costas causadas por el primero y no se haga especial pronunciamiento sobre las del segundo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La estimación de la demanda comporta que las costas de primera instancia se impongan a los demandados (artículo 394.1), sin que hayan de imponerse a ninguna de las partes las causadas en la apelación, que debió ser estimada (artículo 398.2).

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 extraordinario por infracción procesal y haber lugar al de casación** interpuesto por la representación procesal de **don Constancio** , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 17ª) de fecha 12 de noviembre de 2008, en Rollo de Apelación nº 242/2008 dimanante de autos de juicio ordinario número 564/2006, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 21 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por la parte hoy recurrente contra **doña María Rosario y otros**, representados por don Fausto Castells Torrents , la que **casamos** y, en su lugar:

1º) **Estimamos la demanda** y, en consecuencia, declaramos la obligación de los demandados de otorgar escritura pública de compraventa de las porciones indivisas que corresponden a cada uno de ellos en la finca sita en la CALLE000 número NUM000 de Terrassa, inscrita al tomo NUM001 , libro NUM002 de la sección 3ª, folio NUM003 , finca NUM004 , haciéndose pago en dicho acto por el comprador, el demandante don Constancio , del resto del precio pactado en el contrato de 15 de noviembre de 2004 del que se deducirá 1/28 parte que se corresponde con la porción que no es objeto de la compraventa; todo ello con la advertencia de que, en caso de no hacerlo en el plazo de quince días, se otorgará la escritura judicialmente.

2º) **Condenamos** a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el recurso extraordinario por infracción procesal, que se desestima.

3º) **Condenamos** a los demandados al pago de las costas causadas en primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de apelación y sobre las producidas por el recurso de 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.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- 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.