



Roj: **STS 4159/2014 - ECLI:ES:TS:2014:4159**

Id Cendoj: **28079110012014100515**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **16/09/2014**

Nº de Recurso: **969/2012**

Nº de Resolución: **303/2014**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP VA 269/2012,**
STS 4159/2014

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Presidente Excmo. Sr. D.Francisco Marín Castán

SENTENCIA

Sentencia Nº: 303/2014

Fecha Sentencia : 16/09/2014

CASACIÓN

Recurso Nº : 969 / 2012

Fallo/Acuerdo:

Votación y Fallo: 21/05/2014

Ponente Excmo. Sr. D. : Francisco Javier Orduña Moreno

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALLADOLID, SECCIÓN 3ª

Secretaría de Sala : Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Escrito por : RDG

Nota:

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE. EXIGENCIA FORMAL DE ELEVAR A ESCRITURA PÚBLICA EL CONTRATO CELEBRADO; ARTÍCULOS 1278 , 1279 Y 1280 DEL CÓDIGO CIVIL . DOCTRINA JURISPRUDENCIAL APLICABLE.

CASACIÓN Num.: 969/2012

Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno

Votación y Fallo: 21/05/2014

Secretaría de Sala: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

SENTENCIA Nº: 303/2014



Excmos. Sres.:

D. José Antonio Seijas Quintana, D. Francisco Javier Arroyo Fiestas, D. Francisco Javier Orduña Moreno, D. Xavier O' Callaghan Muñoz

En la Villa de Madrid, a dieciséis de Septiembre de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 449/2011 por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1497/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don José María Ballesteros González en nombre y representación de don Clemente, don Ignacio, don Ricardo y doña Verónica, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Pilar Rico Cadenas en calidad de recurrente y el procurador don Alfonso de Murga Florido, en nombre y representación de don Justiniano en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña María del Carmen Martínez Bragado, interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Clemente, don Ignacio, don Ricardo, doña Verónica y doña Eva y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...Primero: Declarar la resolución de los contratos de compra venta de la plaza de garaje número NUM000, planta NUM001 del edificio sito en Valladolidl CALLE000 números NUM002 - NUM003 y CALLE001 nº NUM004 suscritos entre demandante y la Comunidad de Bienes DIRECCION000, compuesta por los demandados, contratos de fechas 7 de junio y 20 de diciembre de 2006, por causa de la negativa a otorgar la escritura pública de compraventa de dicha plaza de garaje, después de que la parte demandada ha cobrado la totalidad del precio pactado.

Segundo. Que los demandadosr solidariamente, deben devolver al demandante la cifra de Cincuenta y Un Mil Diecinueve Euros con Cuarenta y Tres Céntimos (51.019,43 euros), más los intereses legales de dicha cifra desde el 16 de marzo de 2009, fecha del requerimiento notarial solicitando el otorgamiento de la escritura publica de compraventa, ca la fecha del efectivo pago, de dicha cifra, en cuya momento el demandante deberá hacer entrega, a los demandados, de la citada plaza de garaje, libre de ocupantes":

2.- El procurador don José María Ballesteros González, en nombre y representación de don Clemente, doña Verónica, don Ignacio y de don Ricardo, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...se DESESTIME íntegramente la demanda con expresa condena en costas".

La procuradora doña Sonia Rivas Farpon, en nombre y representación de doña Eva, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derechos que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...se desestime la demanda respecto a nuestra representada con imposición de costas a la parte actora de todas las causadas a esta parte".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Valladolid, dictó sentencia con fecha 31 de mayo de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que desestimando la demanda presentada por la procurador Sra. Martínez Bragado, en nombre y representación del demandante don Justiniano contra dpm Clemente, don Ignacio, don Ricardo, doña Verónica y doña Eva, debo absolver a dichos demandados de las pretensiones deducidas en su contra con imposición al actor de las costas causadas".

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Justiniano, la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictó sentencia con fecha 21 de febrero de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "...Que estimando el recurso de apelación presentado por la Procuradora doña Carmen Martínez Bragado en nombre y representación de don Justiniano, debemos revocar y revocamos la sentencia de fecha 31 de Mayo de 2011 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Valladolid y acordamos:

A) Que estimando la demanda procede declarar la resolución del contrato de

compraventa de la plaza de garaje número NUM000 planta NUM001 del edificio sito en

Valladolid, CALLE000, nº NUM002 - NUM003 y CALLE001 nº NUM004, suscrito entre el demandante y la Comunidad de Bienes DIRECCION000.



B) Los demandados, solidariamente, deberán devolver al demandante 51.019,43 euros.

C) Procede rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva.

D) Condenamos a los demandados al pago de las costas de la instancia,-sin especial imposición de las de la alzada".

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de don Clemente , don Ignacio , don Ricardo y de doña Verónica con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Único.- Infracción de los artículos 1278 , 1279 , 1280 y 1450 CC .

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 9 de abril de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. El procurador don Alfonso de Murga Florido, en nombre y representación de Justiniano presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de mayo del 2014 , en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, si el incumplimiento de la obligación de elevar a escritura pública la compraventa privada de una plaza de garaje, por parte de los vendedores integrantes de una comunidad de bienes dedicada a la construcción y promoción inmobiliaria, es causa de resolución del contrato celebrado al amparo del artículo 1124 del Código Civil .

2. Al respecto del marco negocial llevado a cabo por las partes cabe destacar las estipulaciones quinta y novena del contrato privado de compraventa de 28 de diciembre de 2006 que, reproduciendo las ya contempladas en el contrato antecedente, de 7 de junio de 2006, presentan el siguiente tenor: "...QUINTA.- En el momento de la firma del presente contrato está completamente terminada la construcción de la edificación y concedida la licencia de ocupación, por lo que abonadas las cantidades acordadas hasta la fecha se procede a la entrega de las llaves y a la toma de posesión por la parte compradora. Comprometiéndose a concurrir al otorgamiento de la correspondiente escritura ante notario en el plazo en el que sea requerido por el promotor, siendo condición indispensable para la firma de las escrituras de compraventa el haber abonado todas las cantidades acordadas.

Quedan sin efecto los párrafos referentes a la fecha de terminación de las obras y a la solicitud de licencias de primera ocupación dado que la obra está completamente finalizada y la licencia concedida. Quedan sin efecto los plazos contenidos en la cláusula original que se novan y sustituyen por los que constan en el presente documento.

En todo caso, no podrá exigirse la entrega de la posesión y llaves mientras no se hayan pagado las cantidades que según el contrato de fecha siete de junio de dos mil seis debiera abonar en periodos anteriores o para ese momento la parte compradora, pudiendo en consecuencia la vendedora retener en este caso la entrega de la posesión.

Es condición necesaria para la recepción de las llaves y toma. de posesión de la plaza de garaje tener pagadas y acreditadas suficientemente las cantidades señaladas en la estipulación segunda (el precio de esta compraventa, así como el impuesto sobre el valor añadido correspondiente a dichas cantidades), relativo a precios y formas de pago.

NOVENA.- El presente contrato será elevado a. escritura pública conforme señala el artículo 1280.1° C.c . ante el notario con residencia en Valladolid que el vendedor designe, ello por expresa facultad que el comprador concede a aquel. Dicha escritura pública de compraventa se otorgará únicamente a favor de los comparecientes o de las personas físicas o jurídicas que aquellos designen. En caso de que todavía existiesen cantidades pendientes por abonar, se incluirá en la escritura una condición resolutoria que garantice el pago de las cantidades aplazadas.

Aún cuando se haya hecho entrega de la finca vendida, hasta tanto el comprador no haya satisfecho la totalidad del precio pactado, así como aquellas otras cantidades que pudieran afectar a la finca y no estuviesen



satisfechas no podrá aquel enajenarla, gravarla, ni ceder su uso o disfrute por ninguna clase de título a no ser que cuente con autorización escrita del vendedor".

3. En síntesis, se formuló demanda de juicio ordinario por el comprador DON Justiniano contra DON Clemente , DON Ignacio , DON Ricardo y DOÑA Verónica , y DOÑA Eva , en base a que por la comunidad de bienes DIRECCION000 , C.B. se vendió a DON Justiniano una plaza de garaje que, a 20 de diciembre de 2006, se había pagado la totalidad del precio y se había otorgado la posesión del garaje pero a esa fecha no se había otorgado escritura pública, a pesar de los requerimiento del actor. El motivo estaba en que uno de los componentes de la comunidad se encontraba en trámites de separación y liquidación negándose la esposa a otorgar escritura pública de venta. Por lo que el actor solicitaba la resolución del contrato.

Se contestó a la demanda separadamente, por un lado DON Clemente , DON Ignacio , DON Ricardo y DOÑA Verónica , y separadamente por DOÑA Eva . Todos se opusieron a la demanda, y en concreto por DOÑA Eva se formuló excepción de falta de legitimación pasiva porque en los documentos de venta no aparece su firma, no ha recibido los fondos y en todo caso en al fecha del documento n.º 2 expresamente había revocado la autorización a DON Ricardo , y que en todo caso este nunca estuvo apoderado.

En sentencia de Primera Instancia, a la vista de que no se formuló reconvencción por DOÑA Eva , pidiendo nulidad o inexistencia del negocio, advierte que se centra la cuestión en la resolución por no elevación a público del contrato privado, al no haber formulado la parte reconvencción pidiendo nulidad o inexistencia del negocio. Se desestima la excepción de falta de legitimación pasiva. Se desestima la demanda.

Recorre en apelación la parte actora y la sentencia de la Audiencia estima el recurso, en base a que en las cláusulas quinta y novena del contrato de 7 de junio de 2006, como en el de novación de 28 de diciembre del mismo año, comprador y vendedor se comprometían a elevar el documento privado a escritura pública. Cuando existe un documento privado de compraventa y se ha entregado posesión del inmueble y no se ha elevado a escritura pública la compraventa por culpa del vendedor y es solicitado dicho documento por la contraparte la doctrina que sigue la AP de Valladolid (Stas, Sección 1ª, 5 de julio y 25 marzo de 2011, Sección 3ª., 13 de septiembre de 2011) es opuesta a la manifestada por el Juzgador de Instancia y hemos acordado haber lugar a la resolución del contrato. El cumplimiento del contrato no puede quedar al arbitrio de una sola de las partes. El compromiso fue la elevación inmediata a público del documento privado.

Recurso de casación.

Contrato de compraventa de bien inmueble.

Exigencia formal de elevar a escritura pública el contrato celebrado; artículos 1278 , 1279 y 1280 del Código Civil . Doctrina jurisprudencial Aplicable.

SEGUNDO .- 1. Inadmitido el recurso de casación formulado por doña Eva , el recurso de casación de los demás demandados, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , por interés casacional al oponerse la sentencia a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, se articula en *un único motivo* por infracción de lo dispuesto en los artículos 1278 , 1279 , 1280 y 1450 del Código Civil en vulneración de la doctrina consolidada del Tribunal Supremo, SSTS de de 5 de febrero de 2007 (núm. 130/2007) y de 29 de julio de 1999 .

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo planteado debe ser estimado.

2. En efecto, tal y como alega la parte recurrente en su cita de la Sentencia de esta Sala, de 5 de febrero de 2007 (núm. 130/2007), que contempla, a su vez, la doctrina recogida en la STS de 29 de julio de 1999 , debe señalarse que desde la perspectiva de la interpretación sistemática de los artículos 1279 y 1280 del Código Civil se obtienen, al menos, dos consideraciones doctrinales. La primera es que, contrariamente a los casos en que nuestro Código Civil otorga a la forma del contrato un carácter solemne como presupuesto de su validez y de eficacia, la exigencia formal del artículo 1280 en relación a que ciertos contratos, entre ellos, la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles, (número primero del citado artículo), consten en documento público no puede ser entendida como una referencia normativa pertinente al presupuesto de validez y eficacia del contrato celebrado, esto es, que incumplida dicha finalidad el contrato resulte inexistente por las partes o carente de eficacia alguna; pues el propio artículo 1279, como proyección del principio espiritualista como criterio rector del formalismo contractual (artículo 1278 del Código Civil), parte de la propia validez y eficacia estructural de los contratos enumerados en el artículo 1280 del Código Civil que no constan en escritura pública al disponer "que los contratantes pueden compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y los demás requisitos necesarios para su validez". La segunda consideración, al hilo de lo expuesto, es que la exigencia de esta finalidad incide, en consecuencia, en el plano del reforzamiento de la eficacia contractual del contrato, pues con su cumplimiento el contrato resulta eficaz frente a terceros.



La conclusión práctica al respecto, conforme al principio de la autonomía de la voluntad, es que si las partes quieren otorgarle a esta exigencia formal un valor determinante ya para la propia validez del contrato, o bien para su eficacia, esta condición esencial debe figurar inequívocamente en el contenido contractual llevado a cabo, pues de otra forma carece de la relevancia requerida a estos efectos.

También conviene destacar que las condiciones señaladas concuerdan, sistemáticamente, con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos. Criterio que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala, con referencia al Derecho Contractual Europeo y a los principales textos de armonización en este contexto, ha reforzado destacando su función de principio general del Derecho (SSTS 15 de enero de 2013, núm. 827/2012, y 30 de junio de 2014, núm. 3332014)..

Aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso enjuiciado.

3. La doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la estimación del motivo planteado. En primer lugar, de la interpretación del contrato celebrado se infiere, sin dificultad, que la meritada exigencia formal no viene revestida del carácter esencial apuntado ya para la propia validez del contrato, o bien, para el curso de su propia eficacia contractual resultando, por el contrario, su configuración genérica conforme al marco descrito del artículo 1280.1 del Código Civil (estipulación novena). En segundo lugar, y atinente al plano de la realidad del contrato se debe señalar que el contrato quedó perfeccionado y ejecutado en sus principales obligaciones pues resulta indiscutido que en el mismo concurrieron todas las condiciones necesarias para su validez, que se llevó a efecto la entrega de la cosa (con la entrega de llaves y posesión de la plaza de garaje, estipulación primera) y se realizó el pago del precio pactado (estipulación primera). Por último, y en tercer lugar, debe también señalarse el hecho crucial de que, pese al tiempo transcurrido, cinco años, ninguna de las partes utilizó el cauce adecuado previsto para el cumplimiento de esta exigencia formal, esto es, compelerse en vía judicial para que se proceda al otorgamiento de la expresada escritura pública.

TERCERO .- Estimación del recurso y costas.

1. La estimación del motivo planteado comporta la estimación del recurso de casación interpuesto.
2. Por aplicación del artículo 398.2 LEC no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.
3. Por aplicación de los artículos 394 y 398 LEC, procede hacer expresa imposición de costas de Primera Instancia y de Segunda Instancia a la parte demandante, aquí recurrida.

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

FALLAMOS

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Clemente, don Ignacio, don Ricardo y doña Verónica contra la sentencia dictada, con fecha 21 de febrero de 2012, por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3ª, en el rollo de apelación nº 449/2011, que casamos y anulamos en su integridad, confirmando en su lugar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 11, de Valladolid, de 31 de mayo de 2011, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1497/2009.
2. Se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que el incumplimiento de la obligación de elevar a escritura pública el contrato de compraventa celebrado, conforme a lo dispuesto por el artículo 1280 del Código Civil, no es causa directa de resolución contractual al amparo del artículo 1124 del Código Civil.
3. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto.
4. Procede hacer expresa imposición de costas de Primera Instancia y de Apelación a la parte demandante, aquí recurrida.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **José Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O' Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.**

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**, 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.