



Roj: **STS 1944/2015 - ECLI:ES:TS:2015:1944**

Id Cendoj: **28079110012015100246**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/05/2015**

Nº de Recurso: **910/2013**

Nº de Resolución: **225/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 438/2013,**
STS 1944/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Mayo de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación interpuestos respecto la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 11ª, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 42 de Madrid.

El recurso fue interpuesto por la entidad Grupo Empresarial Pinar S.L., representada por la procuradora Beatriz González Rivero.

Es parte recurrida Matilde , representada por la procuradora María Jesús Martín López.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

1. La procuradora María Jesús Martín López, en nombre y representación de Matilde , interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 42 de Madrid, contra la entidad Promopinar 99, S.L.U., para que se dictase sentencia:

"decretando:

a) *Que la Promotora Promopinar 99, S.L.U. rescinda el contrato de compraventa de 19-11-06 entre ella y la Sra. Matilde , al no haber pagado todos los recibos la actora y no haber acudido a la notaría.*

b) *Que la Promotora Promopinar 99, S.L.U. pague a mi mandante 40.974,68 ? más los intereses legales.*

c) *Con expresa condena en costas."*

2. La procuradora Beatriz González Rivero, en representación de la entidad Grupo Empresarial Pinar S.L. (anteriormente denominada Promopinar 99, S.L.U.), contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

"por la que se desestime íntegramente la demanda presentada de contrario, con expresa imposición de las costas causadas en este procedimiento a la parte actora."

3. El Juez de Primera Instancia núm. 42 de Madrid dictó Sentencia con fecha 17 de junio de 2011 , con la siguiente parte dispositiva:



"FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda inicial de estas actuaciones interpuesta por la Procuradora D^a. María Jesús Martín López en nombre y representación de D^a. Matilde contra Grupo Empresarial Pinar S.L. (antes denominada Promopinar 99, S.L.U.) absolviendo a dicha sociedad demandada de las pretensiones contra ella deducidas en la demanda y debo condenar y condeno a la actora al pago de las costas causadas en el presente procedimiento."

Tramitación en segunda instancia

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Matilde .

La resolución de este recurso correspondió a la sección 11^a de la Audiencia Provincial de Madrid, mediante Sentencia de 10 de enero de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS: Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por D^{ña}. Matilde frente a Grupo Empresarial Pinar S.L. contra la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil once, dictada por el Ilmo Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y dos de Madrid , debemos revocar y revocamos la referida resolución para en su lugar dictar la siguiente:

"Que, estimando íntegramente la demanda interpuesta por D^{ña}. Matilde contra Grupo Empresarial Pinar S.L., debemos declarar y declaramos por rescindido el contrato de compraventa de fecha 19 de noviembre de 2006 suscrito entre ambas, y condenamos a la demandada a que abone a la demandante la cantidad de cuarenta mil novecientos setenta y cuatro euros con sesenta y ocho céntimos (40.974,68 euros), más intereses legales desde la interposición de la demanda y al pago de las costas procesales de la primera instancia".

y, sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas procesales de esta segunda instancia."

Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

5. La procuradora Beatriz González Rivero, en representación de la entidad Grupo Empresarial Pinar S.L. (antes Promopinar 99, S.L.U.) interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Madrid, sección 11^a.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"1º) Infracción de los arts. 216 y 218.1 de la LEC .

2º) Infracción de los arts. 456 , 400 , 401 y 412 de la LEC .

3º) Infracción de los arts. 269 y 270 , 216 , 460.2.2^a en relación con el art. 225.3º, todos de la LEC ."

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción de la doctrina jurisprudencial relativa al concepto de imposibilidad sobrevenida.

2º) Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales."

6. Por diligencia de ordenación de 12 de abril de 2013, la Audiencia Provincial de Madrid, sección 11^a, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

7. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen, como parte recurrente la entidad Grupo Empresarial Pinar S.L., representada por la procuradora Beatriz González Rivero; y como parte recurrida Matilde , representada por la procuradora María Jesús Martín López.

8. Esta Sala dictó Auto de fecha 19 de noviembre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la mercantil "Grupo Empresarial Pinar S.L." contra la sentencia dictada, el día 10 de enero de 2013, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11^a), en el rollo de apelación n.º 36/2012 , dimanante del juicio ordinario n.º 1690/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 42 de Madrid."

9. La representación de la parte recurrente instó el complemento de la anterior resolución. Esta Sala dictó Auto de fecha 28 de enero de 2014 , con la siguiente parte dispositiva:

"Acceder a la solicitud de complemento del auto de admisión dictado en fecha 19 de noviembre de 2013 y, en consecuencia, admitir también el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto contra la sentencia dictada el día 10 de enero de 2013, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11^a), en el rollo de apelación n.º 36/2012 , dimanante del juicio ordinario n.º 1690/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 42 de Madrid."



10. Dado traslado, la representación procesal de Matilde , presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

11. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 9 de abril de 2015, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sancho Gargallo** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

El 9 de noviembre de 2006, Matilde concertó un contrato de compraventa con Promopinar 99, S.L.U. sobre la vivienda que se estaba construyendo sita en manzana NUM000 , escalera NUM001 , planta NUM002 , letra NUM003 , de la promoción Pinar solo del Henares; y de la plaza de garaje núm. NUM004 y de un trastero.

El precio pactado era 307.105 euros por la vivienda, 12.000 por el garaje y 3.500 por el trastero, en total 322.605 euros, más IVA.

La Sra. Matilde , además de haber entregado una fianza de 6.000 euros, en aquel momento pagó la suma de 25.066,86 euros (23.034,45 euros más 2.032,41 euros de IVA), y durante la construcción 21.263,44 euros (9.872,38 euros, más 1.391,06 euros de IVA). En total pagó 52.330. euros.

Para pagar el resto del precio, la Sra. Matilde debía recibir un préstamo hipotecario de Ibercaja, que era la entidad que estaba financiando la promoción. Pero el 20 de enero de 2009, Ibercaja comunicó a la Sra. Matilde que no podía concederle el préstamo hipotecario. La Sra. Matilde en el año 2008 se quedó en paro y pasó a cobrar el subsidio de desempleo.

En estas circunstancias, sin además poder vender su casa para pagar la que compraba, la Sra. Matilde dejó de pagar tres recibos de los aplazamientos de pago y no acudió a la formalización de la compraventa en escritura pública, el día que estaba convenido.

2. La Sra. Matilde , en su demanda, tal y como lo resume el hecho noveno, sobre la base de que había dejado de pagar tres recibos y no había acudido a escriturar, solicitó que el juzgado acordara que el promotor debía decretar resuelto el contrato de 19 de noviembre de 2006, y que el promotor debía devolver lo pagado por la Sra. Matilde , descontados la penalización y otros costes cuantificados en 1.000 euros (41.974,68 euros).

3. El juzgado de primera instancia desestimó la demanda por entender que la propia compradora ejercitaba la acción de resolución del contrato de compraventa, fundada en su propio incumplimiento de la obligación de pago del precio y de otorgamiento de la escritura de compraventa, sin que la parte incumplidora estuviera legitimada para resolver el contrato por esta causa.

4. La Audiencia Provincial que conoció del recurso, sin embargo, entiende que la acción ejercitada no era de resolución del contrato de compraventa por incumplimiento de la propia demandante, sino que la resolución se justificaba por una imposibilidad sobrevenida de cumplir con las obligaciones contraídas. Esta imposibilidad vino determinada por la crisis que provocó que hubiera perdido el empleo, le fuera denegada la financiación y no pudiera vender su piso para con el precio pagar el inmueble que estaba comprando. En consecuencia, entiende que la "imposibilidad sobrevenida" de pagar el precio «comporta la extinción de la obligación de pago o su transformación en causa de resolución dentro de las coordenadas del propio contrato, en cuya cláusula octava se prevé una situación similar de resolución de contrato por que el compradora se "ausentara al otorgamiento de la escritura pública"...», y acuerda la resolución y la restitución de la cantidad abonada menos las penalizaciones (40.974,68 euros).

5. Frente a la sentencia de apelación, la promotora demandada (Promopinar 99, S.L.U.) interpuso recurso extraordinario por infracción procesal, sobre la base de tres motivos, y recurso de casación, que se basa en un único motivo.

Recurso extraordinario por infracción procesal

6. *Formulación del motivo primero* . El motivo, que se ampara en el ordinal 2º del art. 469.1 LEC , denuncia la infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en concreto, la infracción de los arts. 216 (principio de justicia rogada) y 218.1 (congruencia de las sentencias) de la LEC .



La Audiencia, para revocar la sentencia de primera instancia, razona que el núcleo de la controversia no lo constituye un posible incumplimiento de la compradora, sino la consideración de si es o no conforme a la ley la aptitud de la demandante de apartarse del contrato por imposibilidad sobrevenida de cumplir. Sin embargo, la demanda no alegó como causa de pedir la imposibilidad sobrevenida, ni un supuesto caso fortuito o fuerza mayor, tan sólo alegó su propio incumplimiento.

Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

7. Estimación del motivo primero. Con carácter general, venimos considerando que «el deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el *petitum* [petición] y la *causa petendi* [causa de pedir] y el fallo de la sentencia» (Sentencias 173/2013, de 6 de marzo , y 737/2014, de 22 de diciembre). De tal forma «que para decretar si una sentencia es incongruente o no, ha de atenderse a si concede más de lo pedido (" *ultra petita* "), o se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes (" *extra petita* ") y también si se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes (" *infra petita* "), siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita. Se exige por ello un proceso comparativo entre el suplico integrado en el escrito de la demanda y, en su caso, de contestación a la demanda y la parte resolutive de las sentencias que deciden el pleito. También puede apreciarse vicio de incongruencia en aquellas sentencias que prescinden de la causa de pedir y fallan conforme a otra distinta, al causar indudable indefensión, que no ampara el principio *iura novit curia* » (Sentencia 468/2014, de 11 de septiembre).

En nuestro caso, en el suplico de la demanda se pide un pronunciamiento judicial que consiste, en primer lugar, en que se decrete que la promotora Promopinar 99, S.L.U. rescinda el contrato de compraventa de 19 de noviembre de 2006, entre ella y la Sra. Matilde , al no haber pagado todos los recibos la demandante y no haber acudido a la notaría. Y, luego, pide que se apliquen las consecuencias derivadas de la resolución del contrato por incumplimiento de la compradora, que es la devolución de lo pagado, descontada la penalización convenida.

Es claro que la demanda pide la resolución del contrato por incumplimiento de la propia demandante, y así lo manifiesta en el hecho noveno, a modo de conclusión de la *causa petendi* : «como la compradora deja de pagar 3 recibos y no acude a la escriturar, solicitamos que el juzgado acuerde que el promotor debe decretar resuelto el contrato de 19-11-06 y que el promotor debe devolver lo pagado por la Sra. Matilde descontando la penalización».

La Audiencia estima la resolución del contrato de compraventa por una causa, la imposibilidad sobrevenida de pagar el precio convenido, que es distinta de la aducida en la demanda para justificar la resolución solicitada, el incumplimiento por la compradora de su obligación de pago del precio y no haber otorgado la escritura pública de compraventa el día convenido.

En este sentido, tiene razón la recurrente cuando aduce que en la demanda no se hace ninguna referencia a la imposibilidad sobrevenida como causa justificativa de la resolución del contrato de compraventa. En realidad fue introducido en el recurso de apelación, y constituye una cuestión nueva y distinta respecto de las que conformaron el objeto litigioso en primera instancia.

8. Consecuencias de la estimación del recurso. La estimación del motivo primero del recurso extraordinario por infracción procesal conlleva la nulidad de la sentencia recurrida, y hace innecesario que entremos a resolver el recurso de casación.

Como tribunal de instancia, procedemos a resolver el recurso de apelación. Para ello, no sólo tenemos en cuenta las razones aducidas en el motivo de casación, sino también las consideraciones que subyacen a la resolución del recurso extraordinario por infracción procesal: la demanda pretendió la resolución del contrato de compraventa basada en el incumplimiento de la demandante compradora; las alegaciones sobre la imposibilidad sobrevenida como causa que justificaría la resolución del contrato constituyen una cuestión nueva, que no puede ser objeto de resolución.

Procede confirmar la decisión del juzgado de primera instancia de denegar legitimación a la compradora para interesar la resolución del contrato de compraventa basado, como causa justificativa de la resolución, en su propio incumplimiento. Este criterio se acomoda a la jurisprudencia de esta Sala. Así, en la Sentencia 639/2012, de 7 de noviembre , en un supuesto muy similar, razonamos que la facultad resolutoria prevista en el art. 1124 CC , «corresponde, en todo caso, al contratante que sufre el incumplimiento de la obligación frente al contratante incumplidor. Esta regla encuentra su fundamento tanto en la caracterización de la facultad resolutoria, como una facultad de configuración jurídica que la norma prevé como medio de defensa de la parte contractual que cumple, como en el fundamento de la misma, que trae causa de la interdependencia de las obligaciones recíprocas y su especial articulación en la relación obligatoria sinalagmática; situando al



cumplimiento de la obligación como el eje central de la dinámica resolutoria. De ahí que a la parte recurrente que decidió injustificadamente no proceder a la firma de la escritura pública de la compraventa previamente acordada, según las condiciones estipuladas, ni proceder al pago de las cantidades acordadas, esto es, el incumplimiento propiamente dicho del contrato, le esté vedado al ejercicio de la facultad resolutoria».

Costas

9. Estimado el recurso extraordinario por infracción procesal, no procede hacer expresa condena de las costas generadas por este recurso (art. 398.2 LEC). Como la estimación de este recurso ha provocado que sea innecesario entrar a resolver el recurso de casación, tampoco hacemos expresa condena de las costas generadas por dicho recurso (art. 398.1 LEC).

Desestimado el recurso de apelación, procede imponer a la parte apelante las costas de la apelación.

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

FALLAMOS

Estimar el recurso extraordinario por infracción procesal formulado por la representación de Grupo Empresarial Pinar, S.L. (antes Promopinar 99, S.L.U.) contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección núm. 11ª) de 10 de enero de 2013 (rollo núm. 36/2012), que dejamos sin efecto, sin que sea necesario entrar a resolver el recurso de casación y sin expresa condena en costas.

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por Matilde contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 42 de Madrid de 17 de junio de 2011 (juicio ordinario 1690/2009), cuya parte dispositiva confirmamos. Imponemos las costas de la apelación a la parte apelante.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Ignacio Sancho Gargallo.- Francisco Javier Orduña Moreno.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sancho Gargallo** , 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.