



Roj: **STS 3732/2016 - ECLI:ES:TS:2016:3732**

Id Cendoj: **28079110012016100500**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/07/2016**

Nº de Recurso: **2566/2013**

Nº de Resolución: **525/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TF 1765/2013,**
STS 3732/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 22 de julio de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 4ª, como consecuencia de autos de juicio de incidente concursal seguidos ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife. El recurso fue interpuesto por la entidad Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L., representada por la procuradora Ascensión Peláez Díez. Es parte recurrida la administración concursal de la entidad Construcciones Logaher S.L., representada por el administrador concursal Victorino .

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1. La procuradora Lidia Lucas Sánchez, en nombre y representación de la entidad Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L., interpuso demanda de juicio de incidente concursal ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife, contra la entidad Construcciones Logaher, S.L., para que se dictase sentencia:

«que estime la presente demanda, condenando al demandado al cumplimiento en sus propios términos de los dos contratos de compraventa de 14 de abril de 2007, con entrega de los inmuebles terminados y con todas sus preceptivas licencias administrativas y simultáneo otorgamiento de las correspondientes escrituras notariales de elevación a público de los citados contratos privados, con apercibimiento de poder realizarlo a su costa si voluntariamente no lo hicieren, y con expresa condena en costas si se opusiere».

2. La procuradora Milagros Mandillo Blánquez, en representación de la entidad Construcciones Logaher S.L., contestó a la demanda y pidió al Juzgado dictase sentencia:

«desestimando la demanda con expresa imposición de costas a la actora».

3. Luz , Amador y Victorino , administración concursal de la entidad Construcciones Logaher, S.L., contestó a la demanda y pidió al Juzgado dictase sentencia:

«por la cual se desestime íntegramente la demanda incidental en todos sus términos con expresa condena en costas a la parte promoviente y con cuanto más en derecho sea procedente».

4. El Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife dictó sentencia con fecha 20 de septiembre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:



«Fallo: Estimo parcialmente la demanda incidental interpuesta por la procuradora Doña Lidia Lucas Sánchez, en nombre y representación de Valle Zahara Promociones Inmobiliaria S.L. contra Construcciones Logaher S.L. con condena a la concursada a la devolución de 3.000 euros más 44.000 euros más 16.000 euros, sin expresa condena en costas».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones respectivas de las entidades Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. y Construcciones Logaher S.L. y formuló impugnación la administración concursal de la entidad Construcciones Logaher S.L.

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife mediante sentencia de 23 de julio de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo: Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la entidad Construcciones Logaher S.L., revocándose la sentencia dictada en primera instancia, sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre las costas de dicha recurso.

»Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la entidad Promociones Inmobiliaria Valle Zahara SL, con imposición de las costas causadas por el mismo.

»Se desestima la impugnación de la sentencia formulada por la Administración Concursal de la entidad Construcciones Logaher S.L., con imposición de las costas causadas por dicha impugnación.

»Se desestime la demanda formulada por la entidad Promociones Inmobiliarias Valle Zahara S.L. contra la entidad Construcciones Logaher S.L., absolviendo a dicha demandada de los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda, condenando a la parte actora al pago de las costas de primera instancia».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. La procuradora Lidia Lucas Sánchez, en representación de la entidad Valle Zahara Promociones Inmobiliarias S.L., interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 4ª.

El motivo del recurso de casación fue:

«1º) Infracción por aplicación indebida del art. 1445 del Código Civil en relación con el art. 1124 del Código Civil ».

2. Por diligencia de ordenación de 24 de octubre de 2013, la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 4ª, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

3. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente la entidad Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L., representada por la procuradora Ascensión Peláez Díez; y como parte recurrida la administración concursal de la entidad Construcciones Logaher S.L., representada por el administrador concursal Victorino .

4. Esta Sala dictó Auto de fecha 27 de enero de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de interpuesto por la representación procesal de la entidad "Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L." contra la Sentencia dictada, con fecha 23 de julio de 2013, por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª) en el rollo de apelación nº 127/2013, dimanante del juicio ordinario nº 235/2011 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.»

5. Por la parte recurrida no se presentó escrito de oposición. Al no solicitarse la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 14 de julio de 2016, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

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

i) El 21 de abril de 2006, Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, Valle Zahara) concertó con Construcciones Logaher, S.L. (en adelante, Logaher) un contrato de compraventa en documento privado, para



la adquisición de un local en el edificio «Ana Lola», Cruz del Guanche de Valle San Lorenzo, en Arona, por un precio total de 315.531,35 euros.

ii) Con posterioridad, las partes (Valle Zahara y Logaher) acordaron: resolver de común acuerdo esta compraventa, debiendo Logaher devolver las cantidades abonadas hasta ese momento por Valle Zahara (44.000 euros); y suscribir dos contratos de compraventa sobre dos viviendas en el mismo edificio «Ana Lola», que en ese momento se estaban construyendo. De este modo suscribieron dos contratos privados de compraventa: el primero, de 14 de agosto de 2007, para la adquisición de la vivienda 4-D, por un precio de 133.000 euros, que debían pagarse 44.000 euros en ese momento y el resto (89.000 euros) a la entrega de las llaves y la elevación a escritura pública de la compraventa; el segundo, de la misma fecha, para la adquisición de la vivienda 2-A, por un precio de 95.000 euros, de los cuales 16.000 euros debían abonarse mediante 8 mensualidades de 2.000 euros cada una, entre septiembre de 2007 y abril de 2008, y el resto (79.000 euros) con la entrega de las llaves y la firma de la escritura pública de compraventa.

Respecto de la primera vivienda, Valle Zahara pagó la cantidad inicial de 44.000 euros; y respecto de la segunda vivienda, Valle Zahara ha pagado los primeros pagos mensuales de 16.000 euros, restando en ambos casos las cantidades que se había pactado fueran abonadas con la entrega de las llaves y la firma de la escritura pública de compraventa.

En ambos casos la obra debía terminarse el 31 de agosto de 2008.

El certificado final de obras fue emitido el 13 de julio de 2008, sin que conste que se haya obtenido la licencia de ocupación.

Con anterioridad, ese mismo año, la promotora vendedora, Logaher fue declarada en concurso de acreedores.

Los días 22 de febrero y 3 de marzo de 2011, Valle Zahara requirió a Logaher para que otorgara las dos escrituras públicas de compraventa.

2. Valle Zahara presentó una demanda de incidente concursal en la que solicitaba la condena de Logaher a cumplir ambos contratos y, por lo tanto, a entregar las dos viviendas, con sus preceptivas licencias administrativas, y al otorgamiento de las dos escrituras públicas.

Logaher se opuso a la demanda. Manifestó que las viviendas fueron acabadas en el año 2008, año en el que se extendió la certificación final de obras. Reconoció que hubo problemas administrativos para lograr la licencia de primera ocupación, lo que sin embargo no debía impedir que se firmara la escritura pública de compraventa. Finalmente, refirió que, como se había abierto la fase de liquidación, el administrador de la sociedad demandada había cesado, y, en todo caso, debía ser la administración concursal la que se manifestara al respecto. La administración concursal también pidió la desestimación de la demanda.

3. La sentencia dictada en primera instancia apreció que la demandante no había probado que la demandada no acudiera a la notaría para otorgar la escritura pública de compraventa de las dos viviendas; y que tampoco había quedado acreditado que la vendedora requiriera de pago a la compradora, conforme al art. 1504 CC, para poder resolver el contrato. Después de lo cual, acordó la resolución del contrato y la condena de Logaher a devolver a la demandante las siguientes cantidades: 3.000 euros (reserva); 44.000 euros (anticipo de la primera vivienda) y 16.000 euros (anticipo de la segunda vivienda), sin hacer expresa condena en costas.

4. La Audiencia desestima el recurso de apelación formulado por la demandante; estima en parte el recurso de Logaher y desestima la impugnación formulada por la administración concursal. Y como consecuencia de todo ello desestima la demanda formulada por Valle Zahara, a quien condena al pago de las costas de primera instancia.

La sentencia de apelación entiende que la de primera instancia incurre en incongruencia porque, después de haber apreciado que no había habido incumplimiento por parte de la promotora vendedora, estimó la resolución del contrato en interés del concurso, sin que nadie lo hubiera solicitado y sin que la normativa aplicable se lo permitiera.

En cuanto al fondo del asunto, la Audiencia entiende que la demandada cumplió estrictamente con lo pactado, pues la obra fue acabada dentro del plazo convenido, y nada impedía la ocupación. Las licencias administrativas fueron solicitadas. Su obtención, según la Sentencia de esta Sala 1ª del TS de 10 de septiembre de 2012, sólo sería una obligación esencial cuyo incumplimiento permitiría la resolución del contrato, cuando se hubiera pactado en ese sentido, de lo que no queda constancia en los autos.

5. La sentencia de apelación es recurrida en casación por Valle Zahara, sobre la base de un único motivo.

El recurso de casación pidió también, en otrosí, que se planteara por parte de este tribunal una cuestión de inconstitucionalidad contra la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan las tasas en el ámbito



de la administración de justicia, en concreto respecto de su art. 7 . El Ministerio Fiscal informó en contra del planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad.

No procede el planteamiento de la cuestión inconstitucionalidad, pues no se cumple uno de los presupuestos legales, contenidos en el art. 35 LOTC , en la medida en que la resolución del presente recurso de casación no depende de la validez de la norma cuestionada, el art. 7 de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre .

SEGUNDO. Recurso de casación

1. Formulación del motivo . El motivo se funda en la infracción, por aplicación indebida, de lo dispuesto en el art. 1445 Código Civil , en relación con el art. 1124 del Código Civil .

En el desarrollo del motivo se razona que, «finalizadas las obras por el vendedor dentro del plazo previsto para ello en el contrato, la falta de obtención de las licencias administrativas, así como la falta de requerimiento realizado por la vendedora a la compradora para escriturar, han supuesto en el caso concreto que nos ocupa, la falta de entrega de lo vendido y del perfeccionamiento de las compraventas, lo que faculta al comprador, que sí ha cumplido con todos los pagos a cuenta del precio comprometidos, a optar como lo ha hecho en caso de autos a exigir el cumplimiento de los mismos».

Luego repasa el contenido de las Sentencias de la Sala 1ª del TS de 10 de septiembre de 2012 y 10 de junio de 2013 , y advierte que, conforme a la jurisprudencia corresponde a la vendedora probar el carácter accesorio y no esencial de la falta de dicha licencia, mediante la prueba de que la falta de obtención no responde a motivos relacionados con la imposibilidad de dar al inmueble el uso adecuado. Por lo que, según el recurrente, la sentencia de apelación contraría esta doctrina cuando entiende que las licencias administrativas en este caso tienen carácter accesorio, al no haber quedado acreditado lo contrario.

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

2. Estimación del motivo . Conviene advertir que los dos contratos de compraventa de vivienda estaban pendientes de cumplimiento cuando la promotora vendedora (Logaher) fue declarada en concurso de acreedores, a principios de 2008. La fecha prevista para la terminación de las viviendas, el 31 de agosto de 2008, era posterior a la declaración de concurso. Razón por la cual, se encontraban afectados por el art. 61.2 LC . Se trataba de dos contratos con obligaciones recíprocas, pendientes de cumplimiento por ambas partes al tiempo de la declaración de concurso: la compradora, parte *in bonis* , tenía pendiente pagar 89.000 euros por la primera vivienda (4-D), y 79.000 euros por la segunda (2-A); y la concursada la entrega de las dos viviendas.

Conforme a la estipulación segunda, la finalización de las obras estaba prevista el 31 de agosto de 2008; la entrega de las llaves y la firma de la escritura pública de compraventa estaban previstas una vez obtenidos los preceptivos permisos por parte del Ayuntamiento de Arona. Y, en concreto, en la estipulación tercera se había convenido:

«el plazo para la firma de la escritura pública ante notario y entrega de llaves será el de un mes a partir de que la citada compradora reciba notificación fehaciente de la vendedora»

En la instancia, ha quedado acreditado que, a pesar del tiempo transcurrido desde la terminación de las obras, la vendedora no había requerido a la compradora para la elevación a escritura pública de los dos contratos de compraventa.

La demanda no había pedido la resolución del contrato al amparo del art. 1124 CC , sino que ejercitaba una acción de cumplimiento contractual. Si las obras debían estar terminadas el 31 de agosto de 2008, y no se niega que en ese momento ya se había otorgado el certificado final de obras (el 13 de julio de 2008), desde entonces hasta que el comprador requirió al vendedor para cumplir con el contrato y otorgar la escritura de compraventa, los días 22 de febrero y 3 de marzo de 2011, había transcurrido tiempo razonable para que el vendedor, de acuerdo con lo pactado, hubiera logrado las licencias administrativas y requerido al comprador para otorgar la escritura pública de compraventa.

Si después de haber transcurrido más de dos años y medio desde que se terminaron las obras, el vendedor no había cumplido con su obligación de propiciar el cumplimiento del contrato y su formalización en escritura pública, la compradora demandante estaba legitimada para reclamarlo, esto es, para pedir la entrega de la vivienda y la elevación a público del contrato privado. Estaba legitimada porque había cumplido con los pagos anticipados previstos en el contrato, y el resto del precio se había convenido que fuera pagado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Aunque el incumplimiento del contrato por parte del vendedor, en este caso, no haber puesto a disposición de la compradora la vivienda con las preceptivas licencias administrativas, concede a la parte compradora legitimación para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, así como la indemnización de daños y



perjuicios, al amparo del art. 1124 CC, esto no significa que para ejercitar la acción de cumplimiento contractual haya que acreditar un incumplimiento grave y esencial de las prestaciones del vendedor. Basta con que la obligación del vendedor sea exigible, que en este caso lo era, para que pueda pedirse, como se hizo en la demanda, el cumplimiento, sin perjuicio de que ello lleve consigo también, por parte del comprador, el pago de la parte del precio pendiente.

3. Consecuencias de la estimación del recurso. Estimado el recurso de casación, asumimos la instancia.

Mantenemos la decisión del tribunal de apelación de estimar el recurso de Logaher porque la sentencia de primera instancia incurrió en incongruencia al acordar la resolución del contrato sin que esta pretensión hubiera sido solicitada por las partes. En la medida en que la impugnación de la administración concursal también se fundaba en la incongruencia de la sentencia, también procede estimarla en parte.

Conforme a lo argumentado en el apartado 2, entendemos que la demandante compradora (Valle Zahara) estaba legitimada para exigir el cumplimiento del contrato, porque había cumplido sus obligaciones hasta en ese momento, al haber pagado los fraccionamientos que hasta entonces le eran exigibles, y era exigible la obligación de la demandada vendedora (de entrega de las viviendas y otorgamiento de la escritura pública). En consecuencia, condenamos a las demandadas a la entrega de las dos viviendas objeto de las compraventas y al otorgamiento de la escritura pública, sin perjuicio de la obligación de la demandante de pagar la parte del precio que resta por ser abonada [89.000 euros por la primera vivienda (4-D), y 79.000 euros por la segunda (2-A)].

TERCERO. Costas

1. Estimado el recurso de casación, no procede hacer expresa condena en costas (art. 398.2 LEC).
2. Estimado en parte el recurso de apelación de Logaher y la impugnación de la administración concursal, no hacemos expresa condena en costas (art. 398.2 LEC).
3. Estimado el recurso de apelación formulado por Valle Zahara, no imponemos las costas de su recurso a ninguna de las partes (art. 398.2 LEC).
4. Estimada íntegramente la demanda formulada por Valle Zahara, frente a Logaher, condenamos a las demandadas al pago de las costas ocasionadas en primera instancia (art. 394 LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1º Estimar el recurso de casación interpuesto por Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (sección 4ª) de 23 de julio de 2013 (rollo núm. 127/2013), cuya parte dispositiva dejamos sin efecto. 2º Estimar en parte el recurso de apelación formulado por Construcciones Logaher, S.L. y la impugnación formulada por la administración concursal de Logaher, S.L. contra la sentencia del Juzgado Mercantil núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife de 20 de septiembre de 2012 (incidente concursal 235/2011), cuya parte dispositiva dejamos sin efecto. 3º Estimar íntegramente el recurso de apelación formulado por Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. contra la sentencia del Juzgado Mercantil núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife de 20 de septiembre de 2012 (incidente concursal 235/2011). 4º Estimar íntegramente la demanda formulada por Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. contra Construcciones Logaher, S.L., a quien condenamos al cumplimiento de los dos contratos de compraventa de 14 de abril de 2007, con entrega de los inmuebles terminados, con todas sus preceptivas licencias administrativas, y al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, debiendo la demandante hacer pago simultáneo del resto del precio pendiente de pago [89.000 euros por la primera vivienda (4-D), y 79.000 euros por la segunda (2-A)]. 5º No hacemos expresa condena de las costas generadas por el recurso de casación, ni tampoco por los recursos de apelación interpuestos por Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. y por Construcciones Logaher, S.L., ni por la impugnación de la administración concursal de Construcciones Logaher, S.L. 6º Condenar a Construcciones Logaher, S.L. al pago de las costas ocasionadas en primera instancia a Valle Zahara Promociones Inmobiliarias, S.L. 7º No ha lugar a plantear el cuestión de inconstitucionalidad solicitada. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.