

Id Cendoj: 28079110012009100320
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 477/2004
Nº de Resolución: 364/2009
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

CONTRATO DE COMPRAVENTA.RESOLUCIÓN DE CONTRATO, POR RESULTAR EL OBJETO (BIEN INMUEBLE) DE LA MISMA, INHÁBIL PARA EL FIN QUE LE ERA PROPIO."ALIUD PRO ALIO"

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Mayo de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario 274/2002, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Gandía, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de por la representación procesal Don Isidoro , Doña Piedad , Doña Juliana , aquí representada por el Procurador Doña Rosa María Cerda Michalena. Habiendo comparecido en calidad de recurrido la Procuradora Doña Paloma Ortiz Cañavate, en nombre y representación de "Vipei Hotels Uno S.L."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El Procurador Don Valerio Peiro Vercher, en nombre y representación de la Mercantil Vipei Hotels Uno S.L, interpuso demanda de juicio Ordinario, contra D. Isidoro , Doña Piedad , Don Agustín , Don Bienvenido y Juliana y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: 1) Declare resuelto el contrato privado de compraventa entre la mercantil Vipei Hotels Uno S.L, Don Isidoro , Don Agustín , Don Bienvenido y Juliana . 2) Declare que los demandados deben devolver a mi representada la cantidad de 240.404,84 euros que fueron entregados por Vipei Hoteles Uno S.L. a los demandados a cuenta del precio total de la compraventa. 3) Y consecuentemente, condene a los demandados a que solidariamente abonen a mi representada 240.404,84 euros más los preceptivos intereses que se devenguen desde la interposición de la presente demanda.4) Todo ello con expresa imposición de las cosas causadas a los demandados.

2.- El Procurador Don Ramón Juan Lacasa, en nombre y representación de D. Isidoro , Doña Piedad , Don Agustín , Don Bienvenido y Juliana , contestó a la demanda y formulo reconvencción oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que, estimando la presente demanda reconvenccional, se declare resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 24-1-2001, condenando a la actora reconvenida a estar y pasar por dicha declaración, debiendo quedar en beneficio de mis representados en la forma en que fueron pagadas por la actora, esto es, en proporción a su respectiva cuota de participación en el dominio del inmueble, la cantidad pagada por la mercantil actora al tiempo de firmarse el contrato privado, esto es, cuarenta millones de pesetas (40.000.000 pesetas), equivalentes a 240.404,84 euros, condenando a la actora reconvenida a estar y pasar por dicha declaración , y condenando igualmente a la actora a pagar a mis representados en dicha proporción, el 20% de dicha cantidad , esto es, cuarenta y ocho mil ochocientos euros y noventa y siete céntimos de euro (48.080,97 euros) más los intereses legales de dicha cantidad a computar desde la mora debitoris, todo ello con expresa imposición de las costas a la actora reconvenida. El Procurador Don Valerio Peiró Vercher en nombre y representación de la Mercantil Vipei Hotels Uno S.L, contestó a la reconvencción oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda reconvenccional

en todos sus pronunciamientos y que confirme en todos sus términos el petitum de la demanda .

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Gandía, dictó sentencia con fecha 5 de junio de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: 1) Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Peiró Vercher, en nombre y representación de la mercantil Vipei Hotels Uno D.L. debo absolver y absuelvo a Don Isidoro , Doña Piedad , Don Agustín , Don Bienvenido y Doña Juliana de los pedimentos formulados en su contra. 2) Que estimando en parte la reconvencción formulada por el Procurador Sr. Juan Lacasa, en nombre y representación de Don Isidoro , Doña Piedad , Don Agustín , Don Bienvenido y Doña Juliana , se declara resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 24 de enero de 2001, condenando Mercantil Vipei Hotels Uno S.L. a estar y pasar por dicha declaración, declarando que debe quedar en beneficio de Don Isidoro , Doña Piedad , Don Agustín , Don Bienvenido y Doña Juliana , en la forma en que fueron pagadas por la mercantil compradora ,o sea, en proporción a su respectiva cuota de participación en el dominio del inmueble, la cantidad pagada de ciento ochenta mil trescientos tres euros con sesenta y tres céntimos (180.303,63 euros) por lo que dichas personas, en su respectiva cuota de participación , deberán devolver a la mercantil Vipei Hotels Uno S.L., la cantidad de sensenta mil ciento un euro con veintíun céntimos (60.101,21 euros) , más los intereses legales incrementados en dos puntos desde la fecha de esta sentencia.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Vipei Hotels Uno S.L., la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha dos de diciembre de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de VIPEI HOTELS UNO S.L., contra la Sentencia de fecha 5 de junio de 2003, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Gandía , en autos de Juicio Ordinario sobre Acción de resolución contractual y consiguiente reclamación de cantidad, registrado sobre con el número 274/02, la que REVOCAMOS estimando la demanda y desestimando la reconvencción y declarando la resolución del contrato privado de compraventa suscrito el 24 de enero de 2001 entre los litigantes, por incumplimiento contractual de los vendedores, ante la inhabilidad del objeto y condenando a los demandados reconvinientes a satisfacer a la actora la cantidad de 240.404,84 euros en concepto de restitución de prestaciones, más los intereses legales, y más las costas de Primera Instancia se imponen a la demandada apelante las costas causadas en esta alzada por el manteniendo de su recurso.*

TERCERO .- **1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación por la representación procesal de D. Isidoro , Doña Piedad , Don Agustín , Don Bienvenido y Juliana , con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO.-** Infracción por inaplicación de los arts. 1089, 13254, 1258, 1261 1º, 2º y 3º 1278, 1445 y 1450 del Código Civil , dado que los contratos y el contrato de compraventa son fuente de obligaciones, que se perfeccionan por el consentimiento, sin exigir entrega de la cosa vendida para su perfección a diferencia de lo que establece la sentencia recurrida. **SEGUNDO.-** Infracción por inaplicación de la Doctrina de la prohibición de ir contra los propios actos (artículo 7, apartado 1, del Código Civil) por la sentencia recurrida al no tomar en consideración que la parte actora compradora después de la recalificación urbanística negoció con el Ayuntamiento de Gandía la venta o permuta del objeto comprado por aquella, lo que no prosperó al solicitar un sobre precio 250.000.000 ptas , frente a los 190.000.000 pesetas acordados pocos meses antes en contrato privado de 24 de enero de 2001 que da lugar a la litis, así como por haber entregado a la notaría los documentos para preparar la escritura, que finalmente, no se firma por problemas de financiación de la compradora, según está probado por la declaración de dos notarios y un agente de la propiedad inmobiliaria que intervino en la operación, lo que no resulta negado por la sentencia recurrida. **TERCERO.-** Infracción por inaplicación del artículo 1452, párrafo 1 y 2 , del Código Civil ya que existe una norma específica o particular que hace inaplicable el art. 1124, párrafo 1, del Código Civil , en relación con los artículos 1096, párrafos 3 , 1182 y 1500 nº 1 del Código Civil. **CUARTO** .- Infracción por inaplicación del art. 348 del Código Civil , respecto de las facultades dominicales, en relación con los artículos 2.1. 28.3., 31.2. y 37 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como los artículos 75.1. B y C 76.1 y 77.1 y3 de la Ley de la actividad Urbanística, de forma que la recalificación urbanística no provoca la inhabilidad del objeto vendido, que sea algo totalmente inservibles o imposibilite cualquier uso inmobiliario, persistiendo a pesar de la recalificación urbanística facultades dominicales, por lo que si la sentencia recurrida considera que el aliud pro alio se da es de todo punto imposible el aprovechamiento, no siendo bastante una insatisfacción puramente subjetiva. A mayor abundamiento, la sentencia recurrida se refiere a una certificación notarial de la compraventa sobre la nueva calificación del inmueble, cuando legalmente no existe ninguna certificación notarial de compraventa. **QUINTO.-** Congruentemente con el anterior motivo de casación se alega infracción por inaplicación de los artículos 1122 2º, párrafo 2 y 1182 del Código Civil , ya que no hay imposibilidad sobrevenida de la prestación a pesar de que el F.D cuarto de la sentencia recurrida dice que la recalificación hace " imposible que en la fecha posterior a la pactada se pueda proceder a la entrega de la posesión. " **SEXTO.-** Infracción por inaplicación y, en su caso, aplicación errónea del art. 1282 del Código Civil pues el comportamiento de

los contratantes hace inaplicable una resolución derivada del aliud pro alto. **SEPTIMO.-** Infracción, por inaplicación, de los *artículos 1091 y 1256 del Código Civil* en cuanto con la resolución declarada por la sentencia recurrida el contrato queda al arbitrio de la parte compradora, sí como infracción de los *arts. 1261.3º y 1274* por considerar el fin como causa o motivo causalizado cuando no se dán los requisitos para ello, e infracción de los *arts. 1113, párrafos 1º y 2º* en relación con el *art. 1123, párrafo 1º*, pues el fin tampoco fue elemento condicionante del contrato. A mayor abundamiento, alegamos infracción del *art. 1266 1º* en relación con el *art. 1300*, para el supuesto de que se confiere que la parte compradora ha sufrido un error respecto a las condiciones de la cosa, ya que en tal cosa procede la anulación del contrato y no la resolución, sin que la parte actora ni la sentencia recurrida establezcan la existencia de error en las condiciones en la cosa. **OCTAVO.-** Infracción por inaplicación del principio de la conservación de negocio recogido en el *art. 1284 del Código Civil* al descifrar resuelto la sentencia recurrida el contrato a pesar de la subsistencia de la utilidad para el contrato y la inexistencia de circunstancias radicalmente imprevisibles. **NOVENO.-** Infracción por aplicación indebida del *art. 1124, párrafo 1º, del Código Civil* al declarar a instancias de la parte actora la resolución del contrato de compraventa, que era perfecto conforme al *art. 1450 del Código Civil*, y haber incumplido la parte compradora su obligación de pagar el precio, infringiendo así el *art. 1501*, lo que imposibilita la resolución instada por dicha parte compradora y procediendo la resolución del contrato a instancias de la parte vendedora ante el citado incumplimiento. **DECIMO.-** Infracción por inaplicación y, en oro caso, por aplicación errónea de los *artículos 1.137 y 1.138 del Código Civil, complementados en lo necesario por los ats. 1698, párrafo 1º y 1837, párrafo 1º* del mismo cuerpo legal, al imponer a los vendedores la condena solidaria a la devolución de la parte del precio ya recibida, cuando además fué cobrada proporcionalmente o por partes a su cuota en el condominio de la cosa vendida.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha seis de mayo de 2008 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora Doña Paloma Ortiz Cañavate Levenfeld, en nombre y representación de Vipei Hotels-1 S.L., presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día dieciséis de abril del 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El procedimiento del cual dimana el presente recurso de casación es un juicio ordinario sobre resolución de contrato de compraventa. La parte actora, hoy recurrente, solicitaba la resolución de contrato por "aliud pro alio", al resultar su objeto, bien inmueble, inhábil al fin que le era propio, con restitución de las cantidades entregadas a cuenta del precio, al haberse producido una recalificación urbanística con posterioridad a la firma del contrato mediante documento privado. La parte demandada formuló demanda reconvenicional, solicitando asimismo la resolución por incumplimiento de la obligación de pago de precio convenido por la compradora. La Sentencia de Primera Instancia desestimó la demanda absolviendo a la entidad demandada de los pedimentos formulados en su contra, y estimó parcialmente la reconvenición declarando resuelto el contrato suscrito, con obligación de restitución en parte de las cantidades entregadas. La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la actora, Vipei Hoteles Uno S.L., declarando la resolución del contrato por resultar su objeto inhábil al fin que le era propio, con desestimación de la demanda reconvenicional formulada.

Por la parte demandada, actora reconviniente, se interpuso recurso de Casación por el cauce del *ordinal 2º del art 477.2* al resultar la cuantía del procedimiento superior al límite legal, articulando el mismo en diez motivos.

SEGUNDO.- El primero se formula por inaplicación de los *arts. 1089, 1254, 1258, 1261.1. 2 y 3, 1278, 1445 Y 1450, todos ellos del C. Civil* por cuanto los contratos se perfeccionan por el consentimiento, sin exigir la entrega de la cosa vendida para su perfección a diferencia de lo establecido en la sentencia objeto de recurso, que, según entiende la parte recurrente, declara que el contrato no se perfeccionó por no haberse transmitido la propiedad, y lo declara de forma incongruente ya que por la actora nunca se postuló la falta de perfección del contrato o su inexistencia.

La invocación del *artículo 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por parte de quien se opone al

recurso, obliga a precisar que el motivo se formula correctamente puesto si bien es cierto que alguno de los preceptos citados por su generalidad y abstracción no pueden servir para fundamentar el recurso, también lo que es que todos ellos vienen a ponerse en evidencia la infracción denunciada a partir de una consideración precisa y concreta sobre los presupuestos que dan cobertura a una relación de contrato, como es el de compraventa, en lo que se refiere al objeto entrega sitúa en el momento de la perfección. Y de esta idea, el motivo debe estimarse necesariamente por más de que la solución adoptada mas parezca un error meramente conceptual que real sobre la perfección y consumación del contrato por falta de la entrega de la cosa vendida (" *en el presente caso -dice- se cumplió con el título de transmisión de la propiedad, esto es, con el contrato, pero no se perfeccionó el mismo, puesto que para ello resulta necesaria la puesta a disposición del comprador del objeto vendido* "). La venta se perfecciona entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Así lo establece el 1.450 del Código Civil, que confirma el carácter consensual y obligacional de la compraventa. El contrato se perfecciona por el consentimiento y no requiere como elemento estructural la entrega de la cosa, generando únicamente la obligación de entregarla, según dispone el *artículo 1461* (SSTS 31 de diciembre 2002; 5 de octubre 2005 , entre otras muchas). La consideración de que los conceptos jurídicos tienen una sustancia propia e independiente es evidente. La determinación del *artículo 1445* está referida a la entrega, por lo que es necesario para la consumación del contrato, pero no para su perfección. La propiedad no se adquirirá más que cuando la cosa sea entregada, cuando se efectúe la "traditio" para ello (*arts. 609 y 1095 C.c .*). Las consecuencias son asimismo distintas: cuando no es posible el cumplimiento de la prestación hay que distinguir si tal imposibilidad existe en el momento de la perfección contractual (momento de formación del contrato), en cuyo caso el efecto jurídico que procede es el de la nulidad de conformidad con el *art. 1.272* , en relación con el *art. 1.261.2, ambos del Código Civil* , o si se trata de una imposibilidad sobrevenida -con posterioridad a la perfección y antes de constituirse el deudor en mora- (*art. 1.184 CC*), en el que se da lugar a la liberación de la prestación (resolución contractual). En tal sentido, Sentencias de 10 de abril 1956; 30 de abril 2002 y 21 de abril de 2006 . La resolución del contrato, que es lo que declara la sentencia, supone por tanto la existencia de un contrato válido y eficaz, que es lo que sucedió en este caso en el que la controversia no se ha planteado en el ámbito de la nulidad contractual, sino en el de la resolución, dando por supuesto ambas partes, como no podía ser de otra forma, que la compraventa se perfeccionó por la concurrencia de los requisitos establecidos para ello, entre ellos, el de la cosa que constituyó su objeto.

TERCERO. - Los siguientes motivos, salvo el décimo, son susceptibles de tratamiento conjunto, pues en todos ellos la cuestión planteada se refiere al cumplimiento del contrato por parte de la vendedora y a la inexistencia de imposibilidad sobrevenida de la prestación, con inaplicación del "aliud pro alio". El análisis conjunto se hace para estimarlos en lo sustancial, salvo el tercero por inaplicación del *artículo 1592 del Código Civil* , mediante el que se pretende atribuir el riesgo al comprador; artículo que regula el problema del riesgo en la compraventa, es decir, de la pérdida o destrucción o deterioro de la cosa objeto del contrato por obra de un tercero o del caso fortuito o fuerza mayor, lo que no se produce en este caso en el que nada se ha perdido ni destruido, periculado o desaparecido ni puede equipararse ni guarda relación con la recalificación de la finca vendida mediante la intervención administrativa.

En primer lugar, el contrato no contiene cláusula resolutoria específica ante la posible recalificación urbanística, ni condición o móvil causalizado que impidiera a la mercantil compradora cumplimentar la finalidad empresarial del negocio inmobiliario a que se dedica, de tal forma que con posterioridad a la firma del contrato negoció con el Ayuntamiento de Gandia el precio para venderle a dicha Corporación el edificio, tratando de obtener beneficios de la situación acaecida, lo que no se logró en razón a la diferencias económicas considerables existentes entre una y otra parte. Tampoco se niega que mantuviera conversaciones con la demandada para el otorgamiento de la escritura pública, una vez conocida la recalificación urbanística.

En segundo lugar, la obligación de entregar cosa determinada se extingue cuando esta se pierde o se destruye sin culpa del deudor y antes de haberse constituido en mora -*artículo 1182 CC* -, de donde se sigue que la recalificación urbanística de lo comprado no produce alteraciones extraordinarias sobrevenidas e imprevisibles al momento del cumplimiento del contrato, que permita la resolución unilateral del mismo, cuando la compradora pudo haber hecho efectivo el compromiso de otorgar la correspondiente escritura y complementar el precio convenido en el momento de su otorgamiento; obligaciones de las que no quedaba eximido en aplicación de la doctrina del "aliud pro alio", o entrega de cosa diversa de la pactada y consiguiente insatisfacción negocial, al ser aquél impropio para el fin a que se destina, puesto que no se le entrega cosa distinta o una cosa por otra sino la misma que había sido objeto del contrato y tampoco la prestación resultaba imposible pues nada se ha perdido, destruido o desaparecido, antes al contrario, cumplimentando su objeto social ("compraventa y explotación, incluido el alquiler de toda clase de fincas rústicas o urbanas..."), pretendió venderlo al Ayuntamiento con el consiguiente beneficio o lucro que finalmente se frustró y que, de haberlo obtenido en la forma que le interesaba, habría hecho innecesario

este pleito. Lo contrario sería dejar el contrato al arbitrio de la parte compradora, en contravención de los *artículos 1081 y 1256 del CC* , y de una *regla de hermenéutica -artículo 1284 -* dirigida a buscar el significado que más conviene a producción de los efectos contemplados por los otorgantes en el contrato, y que no es otro que el de su conservación puesto que, manteniéndolo, se ha permitido al comprador cumplir la finalidad perseguida, incluso tras la recalificación.

Estamos, por tanto, ante un contrato perfeccionado, conforme al *artículo 1450 CC* , que la vendedora ha cumplido mediante la entrega de un objeto hábil y que la compradora ha incumplido en cuanto a la obligación de otorgar escritura pública y pagar el precio, infringiendo el *artículo 1501* , lo que imposibilita, de un lado, la resolución instada por dicha parte, y permite, de otro, obtenerla a instancia de la vendedora, según el *artículo 1124 del Código Civil* que exige ineludiblemente que el que pretenda la resolución haya cumplido las obligaciones que a él le incumben (SSTS 9 de octubre 2007 y las que se citan en ella); razones todas ellas que hacen innecesario entrar en el análisis del motivo décimo, sobre las consecuencias derivadas de la condena que le impone la sentencia recurrida, lo que supone asumir la instancia para resolver lo que proceda, y que no es más que ratificar en su integridad la sentencia del Juzgado desestimando la demanda interpuesta por Vipei Hotells Uno SL, y estimando en parte la reconvenición de quien ahora recurre en casación.

CUARTO.- En lo que se refiere a costas, se mantiene el pronunciamiento de la 1ª Instancia; se imponen a la actora las causadas por el recurso de apelación, y no se hace especial declaración de las demás originadas por dicho recurso y por la casación, de conformidad con lo establecido en los *artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos lo siguiente:

1º.- Haber lugar al recurso de casación formulado por la Procuradora Doña María Cerda Michalena, en la representación que acredita, contra la sentencia dictada con fecha 2 de diciembre de 2.003 por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, la que casamos y anulamos.

2º.- En su lugar, confirmamos y hacemos nuestra en todos sus pronunciamientos, la sentencia dictada por la Juez de 1ª Instancia del Juzgado núm. 1 de Gandía, de fecha 5 de junio de 2003 en autos de juicio ordinario núm. 274/2000, desestimatoria de la demanda y estimatoria parcialmente de la reconvenición.

3º.- Se mantiene el pronunciamiento de costas de la 1ª Instancia; se imponen a la actora las originadas por su recurso de apelación, y no se hace especial declaración de las demás causadas por dicho recurso y por la casación.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Román García Varela .- Francisco Marín Castán.- José Antonio Seijas Quintana.- Vicente Luis Montés Penadés.- Encarnación Roca Trías .- Ignacio Sierra Gil de laCuesta.-Firmado y Rubricado.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **José Antonio Seijas Quintana** , 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.