

Id Cendoj: 28079110012009100304
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1712/2004
Nº de Resolución: 301/2009
Procedimiento: Casación
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

COMPRAVENTA. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR. VENTA DE SOLAR Y DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS DEL MISMO, QUE RESULTA NO SER EDIFICABLE.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho 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 Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 34/98 y los acumulados nº 22/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Benidorm; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la mercantil **Residencial Calablanca, S.A.** y **don Jesús Luis**, representados ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Francisco Velasco Muñoz-Cuellar; siendo parte recurrida la mercantil **Edificaciones Calablanca, S.L.** y **don Eduardo**, representados por el Procurador de los Tribunales don José Luis Pinto Marabotto. Autos en los que también ha sido parte don Landelino que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía núm. 34/98, promovidos a instancia de la mercantil Edificaciones Calablanca, S.A. contra la mercantil Residencial Calablanca, S.A., y los acumulados núm. 22/99 promovidos a instancia de Residencial Calablanca, S.A. y don Jesús Luis contra la mercantil Edificaciones Calablanca, S.L., don Eduardo y don Landelino.

1.- Por la parte actora Edificaciones Calablanca, S.A., se formuló demanda 34/98 arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se *"... dicte sentencia por la que estimando la demanda se condene a RESIDENCIAL CALABLANCA, S.A., al pago de la suma de 27.000.000 (VEINTISIETE MILLONES) de pesetas, con más los intereses legales sobre la expresada cantidad desde el día 10 de septiembre de 1.992 hasta que el pago se realice, declarando expresamente en la sentencia la temeridad de los demandados a los efectos de lo dispuesto en el art. 523.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o subsidiariamente imponiendo las costas a la demandada por el criterio del vencimiento."*

Admitida a trámite la demanda, y transcurrido el plazo de emplazamiento de la demandada por providencia de fecha 14 de octubre de 1998 se la declaró en rebeldía. Compareciendo la demandada Residencial Calablanca, S.A. con posterioridad y solicitando la acumulación de los autos de igual clase número 22/99, seguidos en el mismo Juzgado.

2.- Por la parte actora Residencial Calablanca, S.A. y don Jesús Luis se formuló demanda 22/99 arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se *"... dicte sentencia por la cual: A) Se declare que don Eduardo y don Landelino el día 22 de julio de 1.991 no eran representantes de Edificaciones Calablanca, S.A.- B) Que los 27.000.000'- de Ptas. no se entregaron a Edificaciones Calablanca sino a Don Eduardo .- C) Que los 27.000.000'- Ptas. no*

fueron entregados por Residencial Calablanca S.A., sino por Don Jesús Luis y por Don Landelino .-D) Que no ha habido contrato de compraventa entre Edificaciones Calablanca y Residencial Calablanca.- E) Que la finca objeto de esta compraventa no era en julio de 1.991 edificable, ni lo ha sido después.- F) Que por tal motivo esta posible compraventa concertada el 22 de julio de 1.991 fue resuelta el día 18 de febrero de 1.992.- G) Que se condene al demandado Don Eduardo a la devolución a Don Jesús Luis de la cantidad de 13.500.000'- Ptas.- H) Que se condene a los demandados que se opusieron a estas pretensiones al pago de las costas de este procedimiento."

Admitida a trámite la demanda la representación procesal de don Eduardo y Edificaciones Calablanca, S.L. contestó la misma y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dicte *"... sentencia por la que se desestime la misma con imposición de costas a la parte actora."*

Por providencia de fecha 17 de mayo de 1999 se acordó declarar en rebeldía al codemandado don Landelino .

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 29 de enero de 2001 , cuya parte dispositiva es como sigue: *"FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por la mercantil EDIFICACIONES CALABLANCA, S.A. contra RESIDENCIAL CALABLANCA S.A., estimando parcialmente la demanda formulada por Residencial Calablanca, S.A. y D. Jesús Luis contra la mercantil Edificaciones Calablanca, S.L. y D. Eduardo y Landelino en el sentido siguiente: 1.- Declarar que D. Eduardo y D. Landelino , el día 22 de Julio de 1.991 no eran representantes de Edificaciones Calablanca, S.A.- 2.- Que los 27.000.000 Ptas. no se entregaron a Edificaciones Calablanca, S.A. si no a D. Eduardo .- 3.- Que no ha habido contrato de compra-venta entre Edificaciones Calablanca, S.A. y Residencial Calablanca, S.A.- 4.- Condenar al demandado, D. Eduardo a la devolución a D. Jesús Luis de la cantidad de 13.500.000 Ptas.- No procede hacer expresa imposición de costas."*

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación Edificaciones Calablanca, S.A., y sustanciada la alzada, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, dictó sentencia con fecha 29 de abril de 2004 , cuyo Fallo es como sigue: *"Que estimando el recurso de apelación y desestimando la impugnación articulada contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Benidorm de fecha 29 de enero de 2001 en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha resolución y en su lugar estimando la demanda planteada por Edificaciones Calablanca S.L. contra Residencial Calablanca S.A. debemos condenar y condenamos a dicha mercantil a que abone a la actora la suma de 162.273'27 euros, intereses legales desde el 10 de Septiembre de 1992 y costas de la instancia, y asimismo, debemos desestimar y desestimamos la demanda planteada por Residencial Calablanca S.A. y D. Jesús Luis contra Edificaciones Calablanca S.L. y don Eduardo , imponiendo a la parte actora las costas de la instancia y las derivadas de la impugnación. No se hace declaración respecto a las costas del recurso de apelación."*

TERCERO.- El Procurador don José Poyatos Martínez, en nombre y representación de **Residencial Calablanca S.A. y don Jesús Luis** formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Alicante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 y 2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , fundado en los siguientes motivos: 1) Infracción por inaplicación del artículo 1.257 del Código Civil ; 2) Infracción por inaplicación del artículo 1.259 del Código Civil ; 3) Infracción de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil ; 4) Infracción del artículo 1258 del Código Civil ; 5) Infracción del artículo 1182 del mismo código ; 6) Infracción del artículo 1183 del mismo código ; 7) Infracción del artículo 1184 del Código Civil ; 8º) Infracción del artículo 1214 del Código Civil en relación con el 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre carga de la prueba; 9) Infracción del artículo 1265 del Código Civil ; 10) Infracción del artículo 1281 del Código Civil ; 11) Infracción del artículo 1445 del Código Civil ; 12) Infracción del artículo 1460 del mismo código ; 13) Infracción del artículo 1483 del Código Civil ; y 14) Infracción del artículo 62.1.4 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 25 de septiembre de 2007 por el que se acordó la admisión del referido recurso, salvo el motivo octavo, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, habiendo formulado escrito de impugnación la representación procesal de Edificaciones Calablanca S.A. y de don Eduardo .

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 21 de abril de 2009, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **ANTONIO SALAS CARCELLER** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actora Edificaciones Calablanca S.A. interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra Residencial Calablanca S.A., que dio lugar a autos nº 34/1998 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Benidorm, afirmando que ambas partes habían celebrado en fecha 22 de julio de 1991 un contrato de venta de solar de 1.200 m², siendo vendedora la actora y compradora la demandada, por un precio total de cincuenta y cuatro millones de pesetas, del cual se había pagado únicamente la mitad, por lo que se interesaba que se condenara a la parte demandada a satisfacer los veintisiete millones de pesetas restantes más el pago de los intereses legales correspondientes desde el día 10 de septiembre de 1992, fecha en que se había requerido notarialmente de pago a la demandada.

Residencial Calablanca S.A. junto con don Jesús Luis interpuso a su vez demanda de menor cuantía contra Edificaciones Calablanca S.A., don Eduardo y don Landelino , que dio lugar a autos nº 22/1999, acumulados a los anteriores, mediante la que solicitaba las siguientes declaraciones: a) Que don Eduardo y don Landelino , el día 22 de julio de 1991 no eran representantes de Edificaciones Calablanca S.A. y en consecuencia no estaban autorizados para contratar en su nombre; b) Que los veintisiete millones entregados en virtud del contrato celebrado en tal fecha entre las partes no se entregaron a la vendedora Edificaciones Calablanca S.A. sino a don Eduardo ; c) Que no ha existido contrato de compraventa; d) Que la finca objeto del contrato no era edificable cuando se vendió ni lo ha sido después, razón por la cual la compradora Residencial Calablanca S.A. dio por resuelta la venta el día 18 de febrero de 1992; y e) Que se condene a don Eduardo a devolver al actor don Jesús Luis la cantidad de trece millones quinientas mil pesetas.

Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 29 de enero de 2001 por la cual desestimó la demanda inicial interpuesta por Edificaciones Calablanca S.A. contra Residencial Calablanca S.A. (autos 34/1998) y estimó parcialmente la demanda interpuesta por esta última frente a aquélla (autos nº 22/1999) y en su consecuencia declaró: a) Que don Eduardo y don Landelino , el día 22 de julio de 1991 no eran representantes de Edificaciones Calablanca S.A.; b) Que los veintisiete millones de pesetas no se entregaron a Edificaciones Calablanca S.A., sino al citado don Eduardo ; c) Que no ha habido contrato de compraventa entre Edificaciones Calablanca S.A. y Residencial Calablanca S.A.; y d) Que procedía la condena del demandado don Eduardo a devolver a don Jesús Luis la cantidad de trece millones quinientas mil pesetas; todo ello sin especial pronunciamiento sobre costas.

Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5ª) dictó nueva sentencia de fecha 29 de abril de 2004 por la que estimó el recurso de apelación formulado por Edificaciones Calablanca S.A. contra Residencial Calablanca S.A. condenó a esta última a abonar a aquélla la suma de 162.273,27 euros, más los intereses legales correspondientes desde el día 10 de septiembre de 1992 y las costas de primera instancia, desestimando la demanda planteada por Residencial Calablanca S.A. y don Jesús Luis contra Edificaciones Calablanca S.A. y don Eduardo , imponiendo a la actora las costas de primera instancia y las del recurso de apelación.

Contra esta última resolución recurren en casación Residencial Calablanca S.A. y don Jesús Luis .

SEGUNDO.- El primero de los motivos del recurso denuncia la infracción de lo dispuesto en el *artículo 1257 del Código Civil* , sobre el efecto personal de los contratos que se extiende únicamente a los intervinientes y, en su caso, sus herederos, así como a la efectividad de las estipulaciones a favor de tercero.

Es cierto, como resalta la parte recurrente, que la sentencia impugnada acepta la conclusión obtenida por el juzgador de primera instancia en el sentido de que en la fecha de la firma del contrato de 22 de julio de 1991, quienes actuaron en nombre de la vendedora Edificaciones Casablanca S.A. carecían de la necesaria representación, aunque la hubieran tenido antes y la ostentaran posteriormente. No obstante, la Audiencia entiende que se produjo después la ratificación del contrato por parte de la vendedora en tanto que con fecha 4 de septiembre de 1992 dirigió requerimiento por vía notarial a la compradora instando el cumplimiento del contrato y posteriormente presentó la demanda -que dio lugar a los autos nº 34/1998- solicitando igualmente el cumplimiento. En este sentido, no sólo la ratificación debe entenderse realizada en los términos previstos en el *artículo 1259 del Código Civil* , sino que además la propia parte compradora -Residencial Calablanca S.A.- patentizó con su propia actuación el reconocimiento de la existencia de tal

contrato cuando con fecha 18 de febrero de 1992 comunicó a la vendedora su voluntad de resolver el contrato por incumplimiento de aquélla dado que los terrenos objeto del mismo no eran edificables y por tanto no integraban un solar (folio 66); siendo así que la resolución determina la ineficacia posterior de un contrato inicialmente válido y, en consecuencia, dicha actuación denota el claro reconocimiento por la parte compradora de la existencia y validez del convenio celebrado.

En todo caso el motivo incurre en el defecto de confundir la falta de representación negocial, cuyo efecto es la nulidad salvo que se produzca su ratificación por la parte en cuyo nombre se contrató (*artículo 1259 del Código Civil*), con las estipulaciones a favor de tercero (*artículo 1257, párrafo segundo, del Código Civil*), siendo ambas situaciones distintas, pues en el caso de estas últimas se trata del beneficio que para un tercero puede derivar del contrato, sin que él mismo quede obligado en forma alguna ya que no es parte en el referido contrato, cuyo cumplimiento podrá ser exigido por tal tercero siempre que hubiera hecho saber al obligado la aceptación de tal estipulación antes de que la misma fuera revocada, según dispone el citado *artículo 1257 del Código Civil*.

En consecuencia el motivo ha de ser rechazado.

TERCERO.- En la misma línea argumental insiste el motivo segundo al denunciar ahora la infracción de lo dispuesto en el *artículo 1259 del Código Civil* sobre la ratificación o confirmación de los contratos, reiterando que se produjo la *revocación* del contrato por la compradora previamente a la realización por la vendedora de acto alguno de ratificación o de confirmación que, por tanto, resultaría irrelevante.

Se confunden interesadamente los conceptos de "revocación" y de "resolución" del contrato ya que el primero alude a una forma especial de ineficacia de ciertos contratos en los que la ley autoriza a una de las partes a dejarlo sin efecto por su propia voluntad -como ocurre, por ejemplo, en el caso de revocación de las donaciones (*artículos 644 y ss. del Código Civil*), las estipulaciones a favor de tercero (*artículo 1257*) o el propio contrato celebrado a nombre de otro por quien no tiene su autorización o representación (*artículo 1259*)- mientras que en el caso de la resolución -instada por la parte compradora mediante comunicación de fecha 18 de febrero de 1992- se parte de la aceptación de la existencia de un contrato que, no obstante, se pretende dejar sin efecto por incumplimiento de la parte contraria.

Por ello también este motivo ha de ser desestimado.

CUARTO.- El motivo tercero se refiere a la infracción del *artículo 1124 del Código Civil* en cuanto regula la resolución de los contratos por el incumplimiento de una de las partes, ya que fue instada dicha resolución por la parte compradora -que ya la había comunicado a la vendedora en fecha 18 de febrero de 1992- y la Audiencia desestimó dicha pretensión argumentando que, si bien en el contrato se decía que la venta tenía por objeto "un solar con todos los derechos urbanísticos", y consta que el terreno vendido no es edificable, tal circunstancia no se ha acreditado en relación con el año 1989 en que se produjo el acuerdo posteriormente plasmado en el contrato de 22 de julio de 1991.

En la propia sentencia impugnada se hace constar que el Ayuntamiento de Benidorm informó en el sentido de que los terrenos en cuestión estaban recogidos en el plan municipal de ordenación de 1990 como suelo no urbanizable común afectado por la servidumbre de dominio público marítimo terrestre y, en atención a ello, no eran edificables ni en 1991 ni después (fundamento jurídico cuarto, párrafo sexto), pero afirma que debería ser edificable en el año 1989 que fue cuando se convino la venta ya que en el contrato se describían tales terrenos como "solar" debiendo presumirse en la compradora el conocimiento de la situación urbanística existente.

Dicho argumento no puede ser compartido pues, con independencia de que no cabe presumir la edificabilidad en un momento anterior al momento de materialización por escrito del contrato, consta que los terrenos no fueron entregados a la parte compradora y la vendedora se había comprometido a transmitir la propiedad de un terreno urbano y edificable, sin que haya cumplido dicha obligación.

En consecuencia ha de considerarse vulnerado lo dispuesto por el *artículo 1124 del Código Civil* y ser estimada la pretensión sobre resolución del contrato por incumplimiento de la parte vendedora, con las consecuencias inherentes a ello que, en este caso, han de alcanzar a la devolución de la parte de precio percibido más sus intereses según dispone el párrafo segundo de dicho artículo.

QUINTO.- La estimación del motivo anterior y sus consecuencias releva del examen concreto de los siguientes motivos cuarto, quinto, sexto y séptimo, que vienen a referirse a la misma cuestión desde la perspectiva de la infracción de lo dispuesto en el *artículo 1258 del Código Civil* -en el sentido de que la vendedora estaba obligada no sólo a transmitir un terreno sino que además había de ser edificable-, el

artículo 1182 del mismo código -por pérdida jurídica de la cosa que liberaría al deudor de la obligación de entrega-, el *artículo 1183 también del Código Civil* -referido a la pérdida de la cosa cuando se halla en poder del deudor, presumiéndose su culpa- y el 1184 -sobre la liberación del deudor en las obligaciones de hacer cuando la prestación resultara legal o físicamente imposible-.

Continuando con el examen de los motivos planteados por la parte recurrente y prescindiendo del octavo -que no superó la fase de admisión- procede examinar el motivo noveno mediante el que se denuncia la infracción de lo dispuesto en el *artículo 1265 del Código Civil*, en cuanto a la nulidad del consentimiento prestado por error, ya que Residencial Calablanca S.A. sufrió un error sustancial que invalida el consentimiento prestado al estar convencida de que compraba un solar edificable. Se trae así a la casación una cuestión nueva sobre la que la Audiencia Provincial no se pronunció, ya que ha de recordarse que el Juzgado había declarado la nulidad del repetido contrato de 22 de julio de 1991 por falta de representación de la parte vendedora y sobre ello exclusivamente se resolvió en la segunda instancia en virtud del recurso de apelación formulado en nombre de la contraparte Edificaciones Calablanca S.A., siendo así que respecto de la apelación sostenida por la parte compradora Residencial Calablanca S.A. únicamente se planteó la Audiencia la cuestión de la edificabilidad del terreno objeto del contrato y solamente desde la perspectiva de su resolución, y no de su anulabilidad por error al amparo de lo dispuesto en el *artículo 1301 del Código Civil*.

Por ello se ha de rechazar el motivo en cuanto tiene declarado reiteradamente esta Sala que únicamente cabe plantear en casación aquellas cuestiones que fueron discutidas en la apelación (sentencias de 1 octubre 2004, 10 diciembre 2007, 8 mayo y 19 septiembre 2008).

En el motivo décimo se denuncia la infracción de lo dispuesto en el *artículo 1281 del Código Civil* sobre la interpretación de los contratos y se afirma que la Audiencia "al considerar que el contrato no contiene ninguna referencia a la edificabilidad el solar, no siendo condición de la compraventa, está infringiendo el citado artículo del Código Civil ya que no lo interpreta en sus propios términos y de acuerdo con la intención evidente de las partes". Sin embargo, la formulación del motivo en los términos ya expresados parte de atribuir a la resolución impugnada afirmaciones que no contiene ya que lo que la Audiencia dice textualmente en el fundamento jurídico cuarto, párrafo quinto, de su sentencia es que «*la acogida de la pretensión resolutoria del contrato por no ser edificable la parcela objeto del mismo pasaba por acreditar la imposibilidad de edificar no a la fecha del contrato, sino en el año 1989, y esa acreditación no se ha producido*»; lo que significa la admisión de que el objeto del convenio era efectivamente un solar edificable según el tenor del mismo y la intención de las partes contratantes, por lo que no cabe atribuir a la resolución impugnada la infracción de lo dispuesto en el *artículo 1281 del Código Civil* por haber efectuado una interpretación absurda o ilógica de lo estipulado por las partes.

En consecuencia el motivo ha de ser rechazado.

SSEXTO.- También han de serlo los motivos undécimo, duodécimo y decimotercero que se refieren, respectivamente, a la infracción de los *artículos 1445, 1460 y 1483 del Código Civil*, pues el primero de dichos artículos se limita a definir el contrato de compraventa en referencia a las obligaciones que contraen vendedor y comprador siendo otras distintas las normas que aluden al posible incumplimiento de tales obligaciones y sus efectos; el *artículo 1460* se refiere al supuesto de pérdida total o parcial de la cosa en un momento anterior a la celebración del contrato de compraventa, supuesto distinto al debatido en el cual lo que se discute es si la cosa -existente- reúne las características contempladas por el contrato; y el *artículo 1483* tampoco guarda relación alguna con las cuestiones debatidas pues regula el caso de que la finca vendida estuviese gravada con carga o servidumbre no aparente que no se hubiere mencionado en la escritura de venta, concediendo en tal caso al comprador una facultad de rescisión o la opción por la indemnización correspondiente, cuestión que no se halla presente en el caso ni se ha discutido.

Por último, dada la estimación del motivo tercero del recurso según lo razonado en el anterior fundamento jurídico cuarto, queda sin sentido la alegación contenida en el motivo decimocuarto que se refiere al hecho de haber obviado la Audiencia la facultad resolutoria reconocida en los *apartados 1 y 4 del artículo 62 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril*, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el caso de que el vendedor de terrenos no susceptibles de edificación, norma según la cual queda obligado a hacer constar tal circunstancia en el título de enajenación.

SÉPTIMO.- Procede por ello la estimación parcial del recurso de casación, lo que comporta la total desestimación de la demanda en su día interpuesta por Edificaciones Calablanca S.A. y la estimación en parte de la deducida por Residencial Calablanca S.A. y don Jesús Luis. En consecuencia, la aplicación de los *artículos 523 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil* así como de los *artículos 394 y 398 de la actual*

Ley de 7 de enero de 2000 determina que haya de condenarse a Edificaciones Calablanca S.A. al pago de las costas causadas por su demanda en primera instancia y en el recurso de apelación, sin especial declaración en cuanto al resto ni sobre las correspondientes al presente recurso.

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

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar** al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **Residencial Calablanca S.A. y don Jesús Luis** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5ª) de fecha 29 de abril de 2004 en Rollo de Apelación nº 593/02, dimanante de autos de juicio de menor cuantía número 34/98, a los que se acumularon los seguidos con el nº 22/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Benidorm, la cual **casamos** y en su lugar:

1º) Desestimamos la demanda interpuesta por **Edificaciones Calablanca S.A.** contra **Residencial Calablanca S.A.** (autos de menor cuantía nº 34/1998)

2º) Estimamos parcialmente la demanda interpuesta por Residencial Calablanca S.A. y don Jesús Luis contra Edificaciones Calablanca S.A., don Eduardo y don Landelino , declarando la resolución del contrato de compraventa celebrado entre ambas sociedades en fecha 22 de julio de 1991 y la obligación de la parte vendedora Edificaciones Calablanca S.A. de devolver a la compradora la parte de precio percibida -veintisiete millones de pesetas- más los intereses legales correspondientes desde la fecha de su entrega, desestimándola en cuanto al resto de las pretensiones que se contienen en la misma; y

3º) Condenamos a Edificaciones Calablanca S.A. al pago de las costas causadas por su demanda en primera instancia y las producidas por su recurso de apelación, sin especial pronunciamiento en cuanto al resto ni en cuanto a las que se han causado en el presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesús Corbal Fernández.- José Ramón Ferrándiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete.- 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.