

Id Cendoj: 28079110012009100062  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 1416/2004  
 Nº de Resolución: 73/2009  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: JOSE ALMAGRO NOSETE  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x COMPRAVENTA x
- x CONTRATO DE COMPRAVENTA x
- x RESOLUCIÓN DE LA VENTA DE INMUEBLES x
- x EFECTOS (RESOLUCIÓN DE LA VENTA DE INMUEBLES) x
- x NOVACIÓN x
- x NOVACIÓN SUBJETIVA POR CAMBIO DE DEUDOR x
- x CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR (NOVACIÓN) x

**Resumen:**

Resolución de contrato de compraventa de inmueble. Modificación de los elementos esenciales y novación subjetiva por cambio de la persona del deudor. Resolución de los contratos: se ha abandonado las posiciones que exigían una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, para atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga entidad suficiente para frustrar el fin del contrato. No se impide el bien fin del contrato. No concurre una efectiva novación subjetiva por cuanto la escritura pública habría de otorgarse con quien ya figuraba como compradora en el contrato privado.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a trece de Febrero de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados nominados al margen, el Recurso de Casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª), en fecha 9 de diciembre de 2003, como consecuencia de los autos de juicio ordinario número 414/2001, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 37 de Madrid, cuyo recurso fue interpuesto por la entidad "CUNEI, S.L.", representada por el Procurador de los Tribunales, Don Ignacio Melchor de Oruña, en el que es parte recurrida Don Victor Manuel y Doña María Antonieta, representados por el Procurador, Don Francisco Javier Calvo Ruiz.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 37 de los de Madrid, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo promovidos a instancia de la mercantil CUNEI, S.L. contra D. Victor Manuel y Dña. María Antonieta .

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la que solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, se dictara Sentencia "por la que estimando íntegramente la demanda, declare la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes en fecha 16 de diciembre de 1999, con objeto la vivienda sita en el nº NUM000 de la CALLE000 de Madrid, con pérdida por los demandados del 50% de las cantidades entregadas a cuenta por importe de siete millones quinientas setenta y ocho mil veintiocho pesetas (7.578.028.-ptas.), condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y al pago de las costas causadas en el presente procedimiento."

Admitida a trámite la demanda, los demandados presentaron escrito de contestación y reconvencción, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación, se terminó suplicando al Juzgado dictase "Sentencia por la que se declare, en su parte dispositiva, los siguientes pedimentos que realizamos en el presente suplico: -Se desestime íntegramente la demanda, interpuesta de adverso; declarándose en la propia Sentencia que el importe del dinero entregado en cuenta de precio, es totalmente privativo de Dña. María Antonieta , así como el derecho de dicha Señora solicitando la escritura pública notarial a nombre de la interesada, con el plazo de sesenta días siguientes para poder preparar, nuevamente, la hipoteca que desde diciembre de 2000 tenía concedida por el Banco Bilbao Vizcaya, en el importe resultante de la cantidad pendiente de pago, de 35.580.000,-ptas; con imposición de las costas de esta alzada a la demandante -en conformidad con el *art. 394 de la LECr.*"

Por el Juzgado se dictó Sentencia con fecha 31 de diciembre de 2001 cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: 1.- Que entendiéndose existe motivo suficiente para conceder un nuevo plazo a los demandados para otorgar la escritura pública del contrato de compraventa, cuya resolución se insta por la actora, debo declarar y declaro que los demandados, D. Víctor Manuel y D<sup>a</sup> María Antonieta , o uno sólo de ellos, puede otorgar la citada escritura en el plazo de 15 días a partir de la firmeza de esta resolución, con entrega a la vendedora CUNEI, S.L. del resto del precio que queda por abonar, apercibiendo a los mismos que en caso de no hacerlo en el indicado plazo quedará resuelto el contrato de pleno derecho con pérdida del 50% de las cantidades abonadas.- 2º.- No procede hacer expresa imposición de las costas causadas."

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte actora que fue admitido y, sustanciado éste, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20<sup>a</sup>, dictó sentencia en fecha 9 de diciembre de 2003 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "FALLAMOS: Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de CUNEI, S.L. contra la sentencia de fecha 31 de diciembre de 2001 , recaída en los autos de juicio ordinario seguidos con el nº 414/01 ante el J<sup>o</sup> de i<sup>a</sup> Instancia nº 37 de Madrid, debemos revocar y revocamos dicha resolución, dejándola sin efecto, y en su lugar, desestimando la demanda promovida por CUNEI, S.L. frente a D<sup>a</sup> María Antonieta y D. Víctor Manuel , debemos absolver y absolvemos de la misma a los demandados, con imposición a la entidad actora de las costas de la instancia, sin hacer expreso pronunciamiento sobre las del presente recurso."

TERCERO.- Por la representación procesal de la mercantil CUNEI, S.L. se formuló, ante la mencionada Audiencia, recurso de casación con apoyo procesal en el siguiente motivo: Primero.- Por infracción de los *artículos 1124 y 1504 del C.c.* , en relación con los *arts. 1203 y 1205 del mismo Código Civil* , y jurisprudencia dictada en aplicación de los mismos.

CUARTO.- Personadas las partes en este Tribunal Supremo, por Auto de esta Sala de fecha 20 de noviembre de 2007 , se acordó no admitir a trámite el motivo segundo del recurso de casación y admitir el motivo primero. Evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida se presentó escrito de oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso, el día 27 de enero del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad "CUNEI, S.L." ejercitó en la demanda iniciadora de la presente litis acción de resolución del contrato de compraventa que, como vendedora, había suscrito con los codemandados, Don Víctor Manuel y Doña María Antonieta , en fecha 16 de diciembre de 1999, sobre la vivienda unifamiliar en construcción sita en la CALLE000 número NUM000 de Madrid. Invocaba la actora, a los efectos resolutorios pretendidos, la estipulación cuarta del citado contrato, del siguiente tenor literal: "El incumplimiento por el comprador de su obligación de escriturar, concurrir a la entrega de llaves y efectuar al pago pendiente, producirá, si así interesa al vendedor, la resolución de pleno derecho del presente contrato, en los términos previstos en los *artículos 1504 del Código Civil*, 11 de la *Ley Hipotecaria* y 59 de su Reglamento. En este supuesto quedará a favor del vendedor el 50% de la cantidad abonada, en concepto de indemnización tasada de daños y perjuicios y pena para el incumplimiento". Y así, aducía la entidad actora que los codemandados, que al tiempo de la firma del contrato, en la fecha antes reseñada, manifestaron actuar como matrimonio, le practicaron en fecha 3 de enero de 2001 un requerimiento notarial, en virtud del cual, poniendo en su conocimiento que no estaban en efecto unidos por vínculo matrimonial y que todas las cantidades hasta el momento entregadas eran privativas de la Sra. María Antonieta , le instaban a la

elevación a público del contrato privado anterior figurando como única compradora ésta y quedando apartado el Sr. Victor Manuel de dicha adquisición. Justificó la actora entonces, al tiempo de contestar al requerimiento citado, su negativa a aceptar lo que tachaba de modificación unilateral, "por poder afectar a derechos de terceras personas, al margen de poder constituir un ilícito". Tras las comunicaciones recíprocas habidas entre las partes, de las que se daba cuenta tanto en la demanda como después, en la contestación, procedió la vendedora a comunicar notarialmente a los demandados, en fecha 22 de marzo de 2001, la resolución del contrato, con la consiguiente pérdida del 50% de las cantidades entregadas a cuenta, de tal suerte que, no aceptado por los compradores los términos resolutorios, se insta ahora judicialmente la misma.

En primera instancia el Juzgado falló «que entendiéndose existe motivo suficiente para conceder un nuevo plazo a los demandados para otorgar la escritura pública del contrato de compraventa, cuya resolución se insta por la actora, debo declarar y declaro que los demandados D. Victor Manuel Y D<sup>a</sup>. María Antonieta, o uno solo de ellos puede otorgar la citada escritura en el plazo de 15 días a partir de la firmeza de la esta resolución con entrega a la vendedora CUNEI, S.L. del resto del precio que queda por abonar, apercibiendo a los mismos que en caso de no hacerlo en el indicado plazo quedará resuelto el contrato de pleno derecho con pérdida del 50% de las cantidades abonadas». En sede de fundamentación jurídica concluyó el Juzgado que «no ha quedado constatado que los demandados hayan incumplido las obligaciones contraídas en el contrato, en la forma exigida en los dos últimos preceptos citados para que puedan ser sancionados con la resolución pretendida» y ello porque no apreció en ellos la necesaria conducta deliberadamente rebelde y obstativa al cumplimiento.

En apelación la Audiencia revocó la Sentencia del Juzgado al objeto de absolver de las pretensiones contenidas en el escrito de demanda a los demandados. Consideró primeramente la Audiencia que existía un desajuste entre la parte dispositiva de la resolución recurrida y los términos a que se había circunscrito el debate, propugnando el Juzgado una solución (la concesión de nuevo plazo a los demandados para el otorgamiento de la escritura pública) que no había sido solicitada por ninguna de las partes litigantes. Reconducida la controversia, pues, a determinar la procedencia o no de la resolución del contrato de compraventa suscrito concluyó la Audiencia que «la subrogación pretendida por D<sup>a</sup> María Antonieta en los derechos derivados de la compra, con la consiguiente renuncia de D. Victor Manuel a los derechos derivados de la venta efectuada en forma fehaciente por documento notarial, en nada afecta ni puede afectar a los derechos de la vendedora CUNEI, S.L.», y que «no alteran ni modifican elementos esenciales de la compraventa en los términos en que quedó perfeccionada».

SEGUNDO.- La entidad actora presentó recurso de casación al amparo de lo dispuesto en el *ordinal 2º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, y articuló el mismo en dos motivos, de los cuales solo habrá de ser objeto de examen en esta Sentencia el primero de ellos, por haberse inadmitido el segundo. Se denuncia en el motivo reseñado la infracción de los *artículos 1124 y 1504 del Código Civil*, en relación con los *artículos 1203 y 1205* del mismo texto legal, así como la jurisprudencia dictada en aplicación de los mismos.

Aduce la recurrente que la modificación pretendida por los compradores comporta una verdadera sustitución de la persona del deudor (novación subjetiva por cambio de deudor), para la que el *artículo 1205 del Código Civil* y la jurisprudencia que lo interpreta, exige indefectiblemente el consentimiento del acreedor.

Sobre la cuestión controvertida en este recurso ha de recordarse, con la Sentencia, entre otras, de 26 de noviembre de 2007, que la jurisprudencia «a la hora de interpretar y aplicar el *artículo 1124 del Código Civil*, ha abandonado hace tiempo las posiciones que, de una u otra forma, exigían una reiterada y demostrada voluntad rebelde en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, para atender al dato objetivo de la injustificada falta de cumplimiento, siempre que tenga la entidad suficiente para motivar la frustración del fin del contrato -Sentencias de 7 de mayo de 2003 y 18 de octubre de 2004 entre otras-. En esta línea, en Sentencia de 3 de marzo de 2005 se declara que se ha abandonado hace tiempo la exigencia de que la falta de cumplimiento de una de las partes de la obligación, para que pueda producirse su resolución, deba ser reiterada y demostrativa de una rebeldía en el incumplimiento, pues hoy se exige que éste tenga la entidad suficiente motivadora de la frustración del fin del contrato». Y añade la antedicha Sentencia que «cuando la declaración de resolución efectuada por una de las partes se impugna por la otra, queda sometida al examen y sanción de los Tribunales, que habrán de declarar, en definitiva, bien hecha la resolución o, por el contrario, no ajustada a derecho, como reseña la antes citada Sentencia de 17 de julio de 2007, recogiendo la doctrina jurisprudencial contenida en Sentencias de 24-10-41, 28-1-43, 7-1-48 y 19-3-49».

Pues bien, en el presente caso no cabe sino suscribir el criterio del Tribunal de instancia al rechazar que la actitud de los compradores demandados, al manifestar a través de requerimiento notarial la intención

de formalizar finalmente el negocio a favor de uno sólo de ellos, quedando apartado del mismo el otro, impidiéndose la consecución del fin económico del contrato. Recuérdese a este respecto que la Sentencia de esta Sala de 2 de febrero de 2005 y las que en ella se citan, al tratar del incumplimiento por el comprador que faculta al vendedor a ejercer la facultad resolutoria prevista en el *artículo 1504 del Código Civil*, que también denuncia infringido aquí la recurrente, señala que la interpretación de la jurisprudencia de esta Sala impone que el incumplimiento sea sustancial. Pues bien, siendo la principal obligación que en el contrato de compraventa asume la parte compradora la del abono del precio en los términos estipulados en el contrato (*artículo 1500 del Código Civil*) resulta que en el presente caso su cumplimiento fue en todo momento procurado por los demandados, y, concretamente, por la codemandada Sra. María Antonieta, quien, según tuvo por cierto la Audiencia, "disponía de un crédito hipotecario a su favor suficiente para satisfacer el resto del precio de la compra en la fecha pactada para otorgar la escritura pública", sin que a este respecto pueda ahora pretenderse alterar tales consideraciones fácticas, al devenir inatacables en este recurso extraordinario. Ninguna relevancia puede darse ahora, pues, a las dudas que suscita la recurrente sobre la capacidad económica de la codemandada para acometer individualmente la operación. Y, consecuencia de lo expuesto, la circunstancia acaecida en este litigio, renunciando uno de los iniciales compradores a todos los derechos derivados del negocio traslativo a favor de quien igualmente concurrió en calidad de compradora al mismo, no puede tener **virtualidad** resolutoria.

A mayor abundamiento, no se operó en el caso de autos, en contra de lo que ahora pretende la recurrente, una verdadera novación subjetiva del contrato de las previstas en el *artículo 1203 del Código Civil* y que requieren el consentimiento del vendedor (acreedor), según el siguiente *artículo 1205* de igual texto. Ciertamente, tiene señalado la jurisprudencia de esta Sala, entre otras, en Sentencia de 30 de octubre de 2001, que tanto se hable de cesión de contrato, novación subjetiva por cambio de la persona del deudor o de asunción de deuda se precisa la indiscutible necesidad de que conste, para la operatividad o eficacia del negocio traslativo, el consentimiento indubitado del acreedor, porque los intereses de éste deben quedar a buen recaudo en la medida que, en definitiva, con estos actos jurídicos, la seguridad de la satisfacción de su crédito dependerá de la solvencia o no del tercero que se introduce en la relación negocial primitiva. No obstante, en el presente caso, en el que ya se ha visto que la codemandada garantizó con fehaciencia el cumplimiento de la obligación de pagar el precio pendiente, ni siquiera se puede hablar de una verdadera sustitución de "un nuevo deudor en lugar del primitivo", en la medida en que la escritura pública de compraventa había de otorgarse con quien ya figuraba como compradora en el contrato privado de compraventa.

El recurso, por todo lo expuesto, ha de ser desestimado.

TERCERO.- En materia de costas, al desestimarse el recurso en su totalidad, las mismas se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398.1* en relación con el *artículo 394*, ambos de la *Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000*, de 7 de enero.

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

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la entidad "CUNEI, S.L.", contra la Sentencia de fecha 9 de diciembre de 2003, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20ª, en autos de juicio ordinario número 414/2001 del Juzgado de Primera Instancia número 37 de Madrid, rollo de apelación 249/2002, con imposición del pago de las costas causadas en este recurso a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-Juan Antonio Xiol Ríos.-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. José Almagro Nosete, 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.