

Id Cendoj: 28079110012010100492
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 981/2006
 Nº de Resolución: 501/2010
 Procedimiento: Casación
 Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ
 Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO.
 Requerimiento ex artículo 1504 del Código civil: se produce la resolución ipso iure; si no se acepta por la otra parte, se precisa declaración judicial que la declare.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecinueve de Julio de dos mil diez.

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 3ª de la Audiencia Provincial de Murcia, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Murcia, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personó la Procuradora Dª María Ángeles Martín Martín, en nombre y representación de "MEDITERRANEA DE INFRAESTRUCTURAS, S.L.".

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- **1.-** El Procurador El Procurador D. Miguel Rodenas Pérez, en nombre y representación de Mediterránea de Infraestructuras, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Laureano y esposa Dª Inés , D. Melchor y esposa Dª Manuela , Dª Nieves y esposo D. Roberto , D. Segismundo y esposa Dª Salome , D. Jose Carlos y esposa Dª Yolanda y D. Luis Angel y esposa Dª Adelina y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia que recoja los siguientes pronunciamientos: A) *Se declare la validez del contrato de compraventa celebrado el dos de agosto de 1999 entre mi mandante y Dª Nieves , Don Laureano , Don Melchor , Don Jose Carlos y Don Segismundo todos ellos casados bajo el régimen legal de gananciales, y por el que los citados venden a mi patrocinada cada uno de ellos el 14% y entre todos el 70% del pleno dominio de las fincas NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 y NUM011 ; y cada uno de ellos el 20% y entre todos el 100% de la Finca NUM012 ; y el celebrado en el mismo día y acto entre mi mandante y Don Luis Angel y relativo al 30% del pleno dominio de las mismas fincas indivisas.* B) *Se condene a doña Nieves , Don Laureano , Don Melchor , Don Jose Carlos y Don Segismundo a otorgar escritura publica de compraventa de la participación del 14% del pleno dominio que cada uno de ellos ostenta, entre todos ellos el 70% del pleno dominio, de las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad de Molina de Segura: INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM015 , Finca NUM004 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM016 , Finca NUM003 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM017 , Finca NUM002 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM018 , Finca NUM008 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM019 , Finca NUM006 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM020 , Finca NUM021 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM022 , Finca NUM007 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM023 , Finca NUM000 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 Libro NUM014 , Folio NUM024 , Finca NUM001 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM025 , Finca NUM010 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM026 , Finca NUM011 . INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM027 , Finca NUM005 . Y se condene igualmente a doña Nieves , Don Laureano , Don Melchor , Don Jose Carlos y Don Segismundo a otorgar escritura publica de compraventa de la participación del 20% y entre todos ellos el 100% del pleno dominio de la siguiente finca: INSCRIPCION: Tomo NUM013 , Libro NUM014 , Folio NUM028 , Finca NUM012 , del*

Registro de la Propiedad de Molina de Segura. Otorgamiento de escritura que los demandados habrán de realizar previo pago del resto del precio pendiente de percibir que asciende ala. cantidad de 77.849.971 de ptas. ó 467.887,75 Euros. C) Se condene a Don Luis Angel a otorgar escritura publica del 30% indiviso de las fincas anteriormente señaladas, números NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 y NUM011 , del registro de la Propiedad de Molina de Segura, previa toma del resto del precio que asciende a la cantidad de 32,150.029 ptas. 6 193.225,57 Euros. D) Que para el caso de que efectivamente los vendedores puedan transmitir el 100% de la propiedad vendida el precio a percibir se vería incrementado en la cantidad de 55.000.000 millones de ptas. ó 330.556,66 Euros., quedando pendiente de percibir por este concepto la cantidad de 48.500.000 ptas. ó 275.263,54 Euros. E) Se condene a los demandados al pago de las costas del presente pleito. Y, eventualmente, con carácter subsidiario, para el caso de que el cumplimiento del contrato deviniera imposible, se dicte sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos: A) Se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre mi mandante y los demandados el dos de Agosto de 1.999. B) Se condene a la demandada doña Nieves , Don Laureano , Don Melchor , Don Jose Carlos , Don Luis Angel y Don Segismundo a devolver a mi mandante la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESETAS (60.101,21 Euros) percibidas en concepto de señal y a indemnizar a mi mandante los danos y perjuicios sufridos por razón de su incumplimiento dejando para ejecución de sentencia su determinación y fijando en la sentencia como base para el cálculo de dicha indemnización el interés legal del dinero, a partir del momento en que fueron requeridos fehacientemente para el otorgamiento de escritura pública. C) Se condene a Don Luis Angel a devolver a mi mandante la cantidad de SEIS MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS (39.065,69 Euros) recibidos igualmente por el demandado a cuenta del precio total de la venta, señal y a indemnizar a mi mandante los daños y perjuicios sufridos por razón de su incumplimiento dejando para ejecución de sentencia su determinación y fijando en la sentencia como base para el cálculo de dicha indemnización el interés legal del dinero, a partir del momento en que fue requerido fehacientemente para el otorgamiento de escritura publica. D) Se condene a los demandados al pago de las costas del presente pleito.

2.- La Procuradora D^a Elisa Carles Cano Manuel, en nombre y representación de D^a Nieves , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *por la que estimando la excepción de litisconsorcio pasivo necesario invocada por esta parte demandada, desestime la demanda con expresa imposición de costas a la parte demandante. No obstante lo anterior, para el improbable supuesto de desestimación de la excepción invocada o subsanación, dicte sentencia por la que estimando parcialmente la demanda y la oposición: I.- Con allanamiento expresado al apartado A del suplico de la demanda, se declare válido y eficaz el contrato de compraventa suscrito el 2 de agosto de 1999. II.- Con allanamiento expreso, pero parcial al apartado B del suplico de la demanda y con estimación de la presente oposición, se declarará la obligación y sucesiva condena de todos los litigantes, de la demandante y de la demandada al cumplimiento del contrato de compraventa suscrito el 2 de agosto de 1999. Consecuencia de lo anterior, la entidad demandante vendrá obligada al pago total del precio en cuantía de 120 millones en su equivalente en euros, en la forma prevista en el contrato, con su entrega al FOGASA; sucesiva o simultáneamente los demandados vendrán obligados al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de las fincas registrales NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 y NUM011 , del Registro de la Propiedad de Molina de Segura, en el estado de cargas en que se encontraban al día dos de agosto de 1999 y a resultas de la demanda incidental para la fijación de la fecha de retroacción de la quiebra de Industrias Prieto, S.A. III.- Si declarada la validez y eficacia del contrato de compraventa de 2 de agosto de 1999, no fuera posible su cumplimiento -en sus propios términos- bien por la voluntad renuente de la demandante, bien por la voluntad renuente de los demás demandados, como obligación indivisible se declarará su resolución, absolviendo a nuestra representada de las demás peticiones de condena interesadas en la demanda, incluida la condena en costas. IV.- Se impondrán las costas a la parte demandante.*

3.- La Procuradora D^a Esther López Cambroneró, en nombre y representación de D. Laureano , D^a Inés , D. Melchor , D^a Manuela , D. Segismundo y D^a Salome , D. Jose Carlos y D^a Yolanda y D. Luis Angel contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que *se desestime íntegramente la misma, absolviendo a los demandados de las pretensiones deducidas en su contra, y todo ello con expresa imposición a la actora de las costas causadas.* Y formulando demanda reconventional alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando *se declare resuelto a todos los efectos legales el contrato privado de compraventa suscrito entre las partes de 2 de agosto de 1999, en relación con los porcentajes en que cada uno de los actores intervinieron en dicho contrato, con retención por los demandados de los importes percibidos a cuenta por valor de 60.101,21 Euros, en concepto de daños y perjuicios y todo ello con expresa imposición a la actora de las costas causadas.*

4.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos

controvertidos. El Ilmo. Sra. Magistrada-Juez de Primera Instancia nº 4 de Murcia, dictó sentencia con fecha 20 de octubre de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que estimando en parte la demanda formulada por el Procurador D. Miguel Ródenas Pérez contra D. Laureano y esposa Inés a efectos del art. 144 R.H .; Melchor y esposa Manuela a los efectos del art. 144 R.H .; Segismundo y esposa Salome a efectos del art. 144 R.H . Jose Carlos y esposa Yolanda a efectos del art. 144 R.H .; Luis Angel y esposa Adelina a efectos del art. 144 R.H .; Nieves y esposo Roberto , condeno a D. Luis Angel a pagar a la actora la cantidad de 39.065,69 #, absolviendo al resto de los demandados de las pretensiones formuladas en su contra sin hacer pronunciamiento de condena en costas y estimando la reconvencción formulada por el procurador doña Esther López Cambronero en nombre y representación de D. Laureano , D. Melchor , D. Segismundo y D. Jose Carlos declaro válida y eficaz la resolución del contrato de fecha 2 de agosto de 1.999 instada por dichos demandados con derecho a retener la cantidad percibida por importe de 60.101,21 # en concepto de daños y perjuicios con imposición de las costas al demandante.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte actora, la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia con fecha 22 de diciembre de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por MEDITERRÁNEA DE ESTRUCTURAS, S.L., a través de su representación procesal, contra la sentencia dictada en fecha veinte de octubre del año 2.004 en el juicio ordinario seguido con el núm. 105/2.003 ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Murcia , debemos revocar la misma en cuanto al pronunciamiento sobre la demanda reconvenccional, acordando que la misma tan sólo se estima parcialmente, y suprimiendo el pronunciamiento por el cual se da derecho a retener a los reconvinientes la cantidad de 60.101,21 euros en concepto de daños y perjuicios. Asimismo se revoca el pronunciamiento sobre las costas relativas a la demanda reconvenccional, acordando no verificar especial pronunciamiento en cuanto a las mismas. Se mantiene el resto de pronunciamientos. No procede verificar especial imposición en cuanto a las costas de esta alzada.*

TERCERO .- **1** .- El Procurador D. Miguel Rodenas Pérez, en nombre y representación de Mediterránea de Infraestructuras, S.L., interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en el siguiente **MOTIVO: PRIMERO** : *Infracción de los artículos 1261, 1445, 1450, 1451, 1278 y 1280 del Código civil. SEGUNDO* .- *Infracción artículos 1124 y 1504 del Código civil .*

2 .- Por Auto de fecha 9 de diciembre de 2008 , se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3 .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 6 de julio del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- En fecha 2 de agosto de **1999** se otorga un documento privado por el que los demandados, como parte vendedora, actuando en interés ("fiduciaria", dice el texto) de 344 trabajadores de "Industrias Prieto, S.A." afectados por expediente de regulación de empleo y la entidad, como parte compradora, MEDITERRANEA DE INFRAESTRUCTURAS, S.L., demandante en la instancia y recurrente en casación, venden una serie de fincas registrales que forman una sola finca en la realidad, en cuyo contrato consta que todos ellos son titulares en copropiedad del 70% y don Luis Angel y su esposa doña Adelina lo son en un 30%. Todos aquéllos, los primeros, adquirieron las fincas por adjudicación en virtud de ejecución hipotecaria en fecha 26 de diciembre de 1996; estos últimos no han llegado a adquirir la propiedad de la parte indivisa del 30% de las fincas.

La parte compradora MEDITERRANEA DE INFRAESTRUCTURAS, S.L., formuló demanda interesando la declaración de validez del contrato de compraventa en el documento privado referenciado y la condena a otorgar escritura pública y, con carácter subsidiario, la resolución del mismo; todo ello, con pedimentos accesorios de carácter económico que no se han planteado en casación. Los codemandados, aquellos vendedores, salvo uno de ellos que en parte se allana, han formulado reconvencción, en la que asimismo han interesado la resolución.

Tanto la sentencia de primera instancia como la de segunda han estimado la reconvencción, declarando la resolución del contrato de compraventa, sin ningún pronunciamiento, la de segunda instancia, sobre devolución, retención o indemnización de cantidades monetarias.

SEGUNDO .- Dicha parte demandante ha formulado el presente recurso de casación, en dos motivos

en los que no hace referencia a los pedimentos indemnizatorios ni a devolución de cantidades, sino tan sólo al fondo de la cuestión: la validez del contrato de compraventa (motivo primero) y resolución del contrato (motivo segundo); defiende la primera y combate la segunda.

A efectos de sistemática, procede examinar en primer lugar el motivo segundo, ya que si se rechaza éste, carece de sentido el primero.

La *resolución por incumplimiento* es un efecto especial de las obligaciones recíprocas que contempla el artículo 1124 del Código civil como si de una condición se tratara y el 1504 del mismo código, como garantía para el vendedor de cosa inmueble, complemento del anterior, para el caso de que el comprador no pague el precio. En este caso, exige la norma que se practique un requerimiento, en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, esta se produce *ipso iure* pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicialmente, se precisa declaración judicial que lo declare. Así lo ha dicho reiteradamente esta Sala en sentencias de 12 de marzo en 1990, 15 de febrero de 1993, 28 de junio de 2002 y 1 de octubre de 2009 .

Este es el caso presente. Pese a que en el contrato no se fijaba un día exacto del pago del precio y de la entrega de las fincas, la parte vendedora (codemandados) remitió por conducto notarial la carta fechada el 29 de octubre 2001 (es decir, más de dos años después de la fecha del contrato) declarando su voluntad de dar por resuelto el contrato. La parte compradora (demandante y recurrente) no sólo no aceptó la resolución, sino que citó a los vendedores para otorgar la escritura pública de compraventa, a una determinada notaría, donde presentó una minuta que no se atenía a la literalidad del documento privado que se pretendía elevar a público, omitiendo puntos y variando otros, por lo que los vendedores no la aceptaron y han pedido la declaración de resolución en la demanda reconventional del presente proceso, ya que no ha sido aceptada por la otra parte.

TERCERO .- De lo anterior se desprende que el motivo segundo del recurso de casación se debe desestimar. En el mismo se mantiene insistentemente que no hubo incumplimiento y no cabe resolución. No es así. La parte vendedora no pagó el precio y cuando recibió el requerimiento de resolución, convocó al otorgamiento de escritura pública, lo que no fue aceptado por la parte vendedora al no ser conforme el texto de la escritura que había propuesto. La resolución, pues, debe ser mantenida, tanto más cuanto la propia parte recurrente, compradora, la interesa como pedimento subsidiario.

El motivo primero del mismo recurso de casación alega la infracción de una serie de preceptos tan heterogéneos como los artículos 1261 relativo a los elementos del contrato, 1445 del concepto de compraventa, 1450 de la perfección de la misma, 1451 de la promesa de venta, 1278 sobre la forma de los contratos y 1280 sobre la forma del documento público en negocios jurídicos, todos del Código civil. Tal como dicen las sentencias de 25 de enero de 2000, 3 de febrero de 2005, 9 de mayo del 2006, 20 de septiembre de 2007, 2 de julio de 2009 , la alegación de una serie heterogénea de preceptos no es admisible en casación, ya que no es función de la Sala averiguar en cuál de ellos se halla la infracción.

Aparte de ello, en el desarrollo del motivo se mantiene la validez del contrato de compraventa de 2 de agosto de 1999. Es cierto y la sentencia de instancia no niega la validez del contrato y, haciendo abstracción de unas extrañas consideraciones sobre promesa de venta, destaca que un copropietario, don Luis Angel , de un 30% no había adquirido su propiedad, ni la llegó a adquirir nunca.

En todo caso, este contrato, productor de obligaciones sinalagmáticas, quedó resuelto por requerimiento de la parte vendedora, lo que ha sido sancionado por la sentencia de instancia y no tiene sentido la declaración de validez que se pide en este motivo del recurso: es una compraventa válida, pero resuelta. Por lo que el motivo se desestima por falta de interés jurídico.

CUARTO .- Por tanto, se desestima el recurso de casación, se confirma la sentencia recurrida y se imponen las costas a la parte recurrente, en aplicación del artículo 398.1 en su remisión al 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Primero .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION formulado por la representación procesal de "MEDITERRANEA DE INFRAESTRUCTURAS, S.L." contra la sentencia dictada por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Murcia, en fecha 22 de diciembre de 2005 , QUE SE CONFIRMA.

Segundo: Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el presente recurso.

Tercero.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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.-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Antonio Salas Carceller.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , 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.