

Id Cendoj: 28079110012007100072
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 5366/1999
Nº de Resolución: 60/2007
Procedimiento: CIVIL
Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

* Las simples conversaciones posteriores al requerimiento del artículo 1504 del Código Civil, sin alcanzarse un acuerdo entre las partes, no determinan la ineficacia del requerimiento resolutorio.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta y uno de Enero de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por Carlos Ramón , Luz , "Pipo Español, S.L.", y "AF Plásticos, S.A.", representados por el Procurador de los Tribunales d. Santos de Gandarillas Carmona, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 8 de julio de 1.999 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª) en el rollo número 1.132/1.998 , dimanante del Juicio de Menor Cuantía número 202/1.997 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los de Ontinyent. Es parte recurrida en el presente recurso la entidad mercantil "Reig Martí, S.A." que actúa representada por el Procurador de los Tribunales d. Isacio Calleja García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los Onyinyent conoció el Juicio de Menor Cuantía Número 202/1997 seguido a instancia de "Reig Martí, S.A." contra Carlos Ramón , Luz , "Pipo Español, S.L.", "AF Plásticos, S.A.", "Leets Plastics, S.L." y "Termoconformados Valencia, S.L."

Por "Reig Martí, S.A." se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado que se dicte sentencia en la que declare resuelto el contrato de compraventa celebrado ante la notario doña Amparo Messana Salinas el día 31 de diciembre de 1.985 entre "Reig Martí, S.A." y Carlos Ramón , y en su consecuencia fije en la suma de 18.186.000 pesetas el importe de los daños y perjuicios por el incumplimiento contractual de conformidad con cláusula penal pactada, y por bien retenido dicho importe por la actora, condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración y a entregar a la actora la posesión de la finca registral 1.422 del Registro de la Propiedad de Albaida objeto de este proceso, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican en el plazo legal, condenándolos al pago de las costas de este proceso.

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la Carlos Ramón , Luz , "Pipo Español, S.L." y "AF Plásticos, S.A." se contestó a la misma, suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación que se dicte en su día sentencia desestimatoria de la demanda por apreciación de la excepción de novación del contrato objeto de resolución, y en su defecto, en el supuesto de no dar lugar a la misma, de forma subsidiaria, y en base a los razonamientos expuestos en presente escrito, desestime igualmente la demanda por falta de validez del requerimiento previo resolutorio impeditivo de la acción resolutoria, absolviendo de ella a los demandados, e imponiendo las costas a la parte demandante. Las entidades "Leets Plastics, S.L." y "Termoconformados Valencia, S.L." han permanecido en rebeldía.

Con fecha 21 de septiembre de 1.998 el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice textualmente: "Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por la entidad "Reig Martí, S.A.", representada por el procurador Dª. Mercedes Pascual Revert, y defendida por el letrado Dª. Berta Soler Marrahí, contra d.

Carlos Ramón , dña. Luz , así como las entidades "Pipo Español, S.L.", "AF Plásticos, S.A.", "Leets Plastics, S.L." y Termoconformados Valencia S.L. declaradas estas dos entidades en rebeldía, actuando en su representación el procurador D^a. Pilar Sempere, y defendidos por el letrado D. Carlos Verdú Sancho, en reclamación de la declaración de la resolución de contrato de compraventa celebrado entre la entidad actora y d. Carlos Ramón , el 31 de diciembre de 1.985, y por bien retenida por la actora la suma de 18.186.000 P. en concepto de cláusula penal por incumplimiento de contrato, y declaraciones subsiguientes, resultando el actor condenado a abonar las costas causadas en juicio.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de "Reig Martí, S.A." contra la sentencia de primera instancia y tramitado recurso con arreglo a derecho, la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8^a), dictó sentencia en fecha 8 de julio de 1.999 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "1º) Estimamos el recurso interpuesto por "Reig Martí, S.A.". 2º) Revocamos la sentencia impugnada, y en su lugar: A) Estimamos la demanda formulada por "Reig Martí, S.A." contra d. Carlos Ramón , dña. Luz , "Pipo Español, S.L.", "AF Plásticos, S.A.", "Leets Plastics, S.L." y Termoconformados Valencia S.L.. B) Declaramos resuelto el contrato de compraventa celebrado entre "Reig Martí, S.A." y d. Carlos Ramón , el 31 de diciembre de 1.985, en relación con la finca registral 1.422 del Registro de la Propiedad de Albaida, sita en Adzaneta de Albaida, partida del Pla. C) Fijamos en 18.186.000 de pesetas el importe de los daños y perjuicios causados a la actora por el incumplimiento del contrato, y declaramos bien retenida esa suma por la demandante. D) Condenamos a los demandados a estar y pasar por estas declaraciones, y a entregar a la actora la posesión de la mencionada finca. E) Imponemos las costas de la primera instancia. 3º) No hacemos especial imposición de costas en esta alzada."

TERCERO.- Por la representación procesal de "Reig Martí, S.A.", se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo con apoyo procesal en un único motivo:

Primero y Único: Al amparo del *artículo 1.692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la Jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, y en concreto, del *artículo 1.504 del Código Civil* .

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha de 20 de diciembre de 2.001 se admitió a trámite el recurso, y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- Por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso el día diecisiete de enero del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como datos esenciales del "iter" procesal del que se deriva el actual recurso de casación, hay que tener en cuenta lo siguiente:

La entidad mercantil "Reig Martí, S.A.", presentó demanda de Juicio de Menor Cuantía contra Carlos Ramón , Luz , "Pipo Español, S.L.", "AF Plásticos, S.A.", "Leets Plastics, S.L." y "Termoconformados Valencia, S.L.", solicitando la resolución del contrato de compraventa de un edificio industrial, formalizado mediante escritura pública otorgada el día 31 de diciembre de 1.985, por falta de pago del precio en su totalidad y habiéndose efectuado el correspondiente requerimiento, el desalojo de la nave por los compradores demandados, así como la pérdida por éstos de la cantidad satisfecha, en aplicación de la cláusula penal pactada.

Los demandados comparecidos contestaron a la demanda, oponiéndose a la misma, al sustentar que no existió una verdadera voluntad resolutoria del contrato de compraventa, que hubo novación del contrato inicial y que se produjeron conversaciones entre las partes, posteriores al requerimiento resolutorio, tendentes al cumplimiento del contrato, lo que determina la ineficacia del requerimiento resolutorio y, por tanto, de la resolución pretendida por la vendedora.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, argumentando que el requerimiento resolutorio quedó posteriormente sin efecto, al existir un acuerdo entre las partes dando plena validez y vigencia al contrato de compraventa.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación considerando que la acción resolutoria

prevista en el *artículo 1.504 del Código Civil*, no exige la existencia de una actitud dolosa o deliberadamente rebelde, sino que basta con que se produzca una frustración del fin económico del contrato para la parte que cumple y por razón del incumplimiento obstativo de la contraria; y, centrándose en el supuesto que constituye el objeto de este proceso se dejó sentado que hubo un incumplimiento del comprador, que frustró la finalidad económica del contrato, al dejarse de pagar más de la mitad del precio pactado, procediendo declarar resuelta la compraventa "sin que sea óbice a ello el que después del requerimiento de resolución las partes mantuvieran conversaciones para tratar de resolver privadamente sus diferencias; porque, como estas conversaciones no culminaron en acuerdo de voluntades, carecen de eficacia jurídica ninguna, y su existencia no priva de eficacia al requerimiento resolutorio practicado conforme a lo pactado en el contrat", asimismo se determina la procedencia de fijar los daños y perjuicios que sufrió la vendedora, por el incumplimiento del contrato, en cifra equivalente a la parte del precio percibida, teniendo en cuenta la cláusula penal pactada y la posesión de la finca por la parte compradora durante casi catorce años.

SEGUNDO: El único motivo del recurso se ampara en el *art. 1.692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, por infracción del *artículo 1.504 del Código Civil* y de la Jurisprudencia que la integra e interpreta, citando las Sentencias de esta Sala, de fecha 1 de marzo de 1.982 y 13 de diciembre de 1.990 que, se afirma, fueron dictadas en recursos de casación, planteados en supuestos similares al aquí enjuiciado, alegándose que "lo que hace ineficaz el requerimiento resolutorio practicado por el vendedor es la existencia de conversaciones posteriores, esto es, simples conversaciones o negociaciones, sin que sea preciso que culminen en pactos o acuerdos posteriores que cristalicen en la firma de un nuevo contrato, ya que en dicho supuesto, nos encontraríamos lógicamente ante el instituto de la novación regulada en los *artículos 1.203 y siguientes del Código Civil* que, dicho sea de paso, ya fue alegada por esta parte en su escrito de contestación a la demanda, como excepción principal a la demanda, y que fue desestimada por el juez a quo, precisamente por no estar acreditado que dichas negociaciones cristalizaran en un nuevo contrato" (sic).

El motivo debe ser desestimado.

Y así es, ya que en el presente caso no discuten ya los recurrentes que, tras el requerimiento resolutorio del contrato de compraventa celebrado el 31 de diciembre de 1.985, hubo simples conversaciones para intentar lograr un acuerdo que zanjase las diferencias entre las partes, sin que se alcanzase un acuerdo de voluntades al respecto, como dejó taxativamente sentado el tribunal de apelación; es más, en el motivo de casación se reconoce que, ya en la Sentencia de primera instancia, se consideró por el juez que no se produjo la novación excepcionada, al no acreditarse que las negociaciones entre los contratantes concluyesen en acuerdo alguno.

Centrado el recurso en la supuesta infracción del *artículo 1.504 del Código Civil* y la Jurisprudencia de esta Sala, por no haber apreciado la ineficacia del requerimiento resolutorio, ante la existencia de conversaciones y negociaciones posteriores a la intimación del vendedor, debe señalarse que la Audiencia Provincial aplicó correctamente la norma, específicamente prevista para la compraventa, en el referido *artículo 1.504 del Código Civil*, que hace imprescindible el "requerimiento" como expresión formal de la voluntad del vendedor de dar por resuelto el contrato, pero sin que la eficacia de tal presupuesto material se vea truncada por la existencia de "conversaciones posteriores a la notificación al comprador, mientras no fructifiquen en un acuerdo, al que no consta que se haya llegado" como puntualizó la Sentencia de esta Sala de 21 de diciembre de 1.995, siendo necesario significar que el requerimiento resolutorio tiene una validez permanente mientras no se deje sin efecto, bien por convención de las partes, bien por unilateral decisión o actos propios del vendedor, teniendo reiterado la Jurisprudencia que, incluso, puede admitirse la concesión de un plazo al comprador para cumplir su obligación de pago (Sentencias, entre otras, de 26 de marzo de 1.996, de 21 de junio de 1.996, y de 18 de octubre de 2.004); y, en modo alguno cabe entender contrarias a estos criterios las dos resoluciones que invoca la parte recurrente las sentencias de 1 de marzo de 1.982 y 13 de diciembre de 1.990, pues en ambos casos se accionó por los compradores, solicitando el cumplimiento del contrato y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, apreciándose la existencia de conversaciones entre las partes, después del requerimiento, pero también el acuerdo o, al menos, la voluntad del vendedor en orden a que se produjese posibilidad de cumplimiento de la obligación de pago del precio, debiendo notarse que la primera de las sentencias alude a conversaciones, pero también a promesas de solución por los vendedores, plasmadas en contestación al requerimiento del comprador, posterior al resolutorio, y mediante carta de los vendedores al propio notario requirente, manifestando "el deseo de solucionar el asunto de la venta personalmente" de donde dedujo este tribunal que hubo acuerdo para permitir el cumplimiento de la obligación de pago; mientras que en la segunda sentencia -la de 1.990- se hace mención a una continuidad de gestiones y conversaciones, después del requerimiento, tendentes al cumplimiento del contrato que culminaron en la presencia de ambos

contratantes en la notaría, momento en el que "se intentan imponer al comprador unas condiciones gravosas que contrarían lo anteriormente pactado".

TERCERO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento, a tenor de lo dispuesto en el *artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* ; por lo que en el presente caso las mismas se impondrán a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º No haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Carlos Ramón , doña Luz , "Pipo Español, S.L." y "AF Plásticos, S.A." frente a la sentencia dictada por Audiencia Provincial de Valencia, de fecha 8 de julio de 1.999 .

2º Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente.

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.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.