



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 75/2016, de 18 de febrero de 2016*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 2112/2013*

#### **SUMARIO:**

**Compraventa de finca. Derechos y obligaciones de las partes. Indefinición de la fecha de entrega. Legalización de obras y cumplimiento obligacional. Improcedencia de la resolución contractual. Irrelevancia del retraso producido. Doctrina jurisprudencial aplicable.** Conforme a la reiterada doctrina jurisprudencial sobre la legitimación requerida para el ejercicio de la acción de resolución contractual contemplada en el artículo 1.124 del Código Civil exige tanto el incumplimiento obligacional de la otra parte, como el cumplimiento obligacional de la parte actuante, pues dicha facultad legal de resolución no puede amparar a quien incumple el contrato, o no está en disposición de cumplir. En el presente caso, el comprador, no ha cumplido con su obligación de ofrecer el pago del precio convenido, ni se presta a ello, optando directamente por el ejercicio de la acción de resolución, sin tan siquiera haber compelido al vendedor al cumplimiento obligacional. Tampoco se ha acreditado el incumplimiento del vendedor según lo acordado. Pues en ningún momento ha ocultado la situación real de la finca y, a su vez, perfeccionado el contrato, ha realizado las actuaciones necesarias tendentes a la legalización de la misma y al otorgamiento de la escritura pública. Los actos realizados por el vendedor permiten la culminación, ya plenamente regularizada, de la entrega de la finca. Por último, tampoco puede apreciarse que el mero retraso deba considerarse con trascendencia resolutoria; máxime cuando la ambigüedad del plazo de entrega fue determinada en beneficio del comprador, que no interpeló al respecto al vendedor, y la culminación de la prestación sigue siendo útil e idónea para la satisfacción de los intereses del comprador.

#### **PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.124, 1.182, 1.281 y 1.454.

#### **PONENTE:**

*Don Francisco Javier Orduña Moreno.*

#### **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Febrero de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 282/2013 por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 516/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Almunia de Doña Godina, cuyo recurso fue interpuesto por la procuradora doña Ana Villa Ruano, en nombre y representación de don Felix; siendo parte recurrida la procuradora doña Amalia Ruiz García, en nombre y representación de don Gustavo



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

El procurador don Juan José García Gayarre, en nombre y representación de don Gustavo , interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Felix y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se dicte lo siguiente: "a) Resolución del contrato de fecha 25 marzo 2011 suscrito entre el actor y el demandado por incumplimiento de este último; b) Condene a don Felix , al pago a mis representados de la cantidad de 7000 € en concepto de arras penales por aplicación de la estipulación primera del contrato de fecha 25 marzo 2011, más el abono de intereses desde la interposición de la demanda; c) Expresa imposición de costas al demandado".

### Segundo.

La procuradora doña Gloria García Pastor, en nombre y representación de don Felix , 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: "...declare resuelto el contrato de compraventa entre el demandante y mi representado y, condene al demandante a la pérdida de la cantidad entregada y el pago como indemnización de los gastos de arquitecto y ayuntamiento que ascienden a 2261,92 €, con expresa imposición de costas a la parte demandante".

### Tercero.

Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por la parte y admitida, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Almunia de doña Godina, dictó sentencia con fecha 15 de marzo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO : "... Desestimo la demanda interpuesta por don Gustavo contra don Felix y lo absuelvo de todos los pedimentos que se dirigían contra él y, en su consecuencia, condeno al actor a las costas causadas".

### Cuarto.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Gustavo , la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, dictó sentencia con fecha 23 de julio de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "... Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por don Gustavo contra la Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª. Instancia e Instrucción N.º. 2 de La Almunia de doña Godina (Zaragoza) el 15 de marzo de 2013 , debemos revocar y revocamos parcialmente la misma, y estimando en parte la demanda deducida por dicho recurrente contra don Felix debemos declarar y declaramos resuelto el contrato de compraventa suscrito por los litigantes el 25- 03-2011, condenando al demandado al pago al actor de la suma de 3.500,-€ con los intereses legales procedentes, sin hacer declaración de las costas causadas en la instancia ni en esta alzada".

### Quinto.

El procurador don Fernando Maestre Gutiérrez, en nombre y representación de don Felix interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

MOTIVO DE CASACIÓN: PRIMERO .- Se denuncia la infracción del artículo 1281.1 del Código Civil . SEGUNDO .- Infracción del artículo 1124 del Código civil en relación con el 1454 del mismo texto legal .

**Sexto.**

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 29 de abril de 2014 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**Séptimo.**

Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Amalia Ruiz García, en nombre y representación de don Gustavo presentó escrito de impugnación al recurso interpuesto de contrario.

**Octavo.**

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 5 de noviembre del 2015, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno ,

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.**

1. En el presente caso, el comprador de una vivienda, en documento privado, ejercita una acción de resolución contractual por incumplimiento del vendedor, junto con la reclamación de la entrega duplicadas de las arras penales. Sostiene, en síntesis, que el vendedor ha incumplido con su obligación de entrega porque la vivienda no se encuentra legalizada, ni tampoco libre de cargas. El vendedor, por su parte, se opone a la demanda de resolución y considera cumplido el contrato. Así, afirma que en dicho contrato no se pactó un plazo determinado de entrega de la vivienda y, por tanto, término esencial, entre otras razones, por el propio interés del comprador que carecía en esos momentos de financiación. Alega que en la actualidad la entrega de la vivienda es factible, pues se ha procedido a la legalización de las obras pendientes y a la cancelación de la hipoteca.

2. El contrato privado de compraventa de vivienda y entrega de arras, de fecha 25 de marzo de 2011, contempla en su expositivo que la finca se halla libre de cargas y gravámenes y recoge las siguientes estipulaciones:

"..PRIMERA.- El precio de esta compraventa asciende a un total de VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS EUROS (23.500,00) .

En este acto se hace entrega, a modo de arras, de la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS EUROS (3.500) que perderá si incumpliera lo convenido en el presente



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

documento, o tendrá derecho a percibir doblada si el incumplimiento se produjere por el vendedor. El vendedor le otorga la más completa y eficaz carta de pago de la mencionada cantidad.

El resto del precio aquí estipulado se entregará en el momento que se otorgue y firme la oportuna escritura notarial de compra- venta.

SEGUNDA.- Todos y cada uno de los gastos e impuestos que se deriven de la formalización de la compraventa serán por cuenta del comprador, a excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (PLUSVALÍA) que se abonará según Ley.

TERCERA.- La Escritura pública de compraventa se otorgará ante el Notario que el comprador libremente designe, acto que se efectuará de mutuo acuerdo entre las partes.

CUARTA.- Para el ejercicio de las acciones que se deriven del presente documento, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Zaragoza, con expresa renuncia de los firmantes al fuero que pudieran corresponderles".

3. La sentencia de primera instancia desestima íntegramente la demanda al considerar que no se ha acreditado el incumplimiento imputado por el actor al demandado. Valora que la situación de ilegalidad de la finca fue ya tenida en cuenta en el momento de la tasación que tuvo lugar antes de la firma del contrato privado de compraventa, no siendo posible considerar que el demandado haya incumplido las obligaciones que le corresponden, o que haya actuado de mala fe a la hora de firmar el contrato de compraventa, ya que el actor tuvo conocimiento en todo momento de la situación registral y administrativa de la finca. Debiendo añadirse que el demandado ha legalizado las obras y la regularidad de la finca en un momento anterior a la interposición de demanda, aunque no haya tenido su reflejo en el Registro de la Propiedad.

Interpuesto recurso de apelación por la parte demandante, la sentencia de la Audiencia estima en parte dicho recurso y revoca parcialmente la sentencia de primera instancia, con la estimación parcial de la demanda formulada. Considera que si bien no puede estimarse el incumplimiento del vendedor por la situación de irregularidad de la finca, conocida por el comprador en todo momento, no obstante, debe resolverse el contrato, con la restitución de las prestaciones llevadas a cabo, ante la imposibilidad del cumplimiento del contrato (la legalización de la finca y su segregación aún no han tenido acceso al Registro) y la voluntad resolutoria del comprador que ha desistido de la compra.

4. Ambas sentencias, consideran probados los siguientes hechos:

A) El comprador conocía perfectamente las irregularidades administrativas y cargas que presentaba la finca en el momento de la celebración del contrato.

B) No se fijó fecha para el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa, dejándola abierta o indeterminada en atención a los intereses del comprador, que en el momento de la celebración del contrato carecía de financiación para el pago del precio pactado.

C) La legalización de las obras efectuadas para la regularización de la finca se obtuvo el 18 noviembre 2011, dos días después de que el notario levantara acta en contra de la formalización de la escritura pública al no constar la segregación de la finca y su inscripción en el Registro; y tres días antes de que el comprador presentara la demanda de resolución del contrato, el 21 noviembre 2011.

Recurso de casación.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Compraventa de finca. Indefinición de la fecha de entrega. Legalización de obras y cumplimiento obligacional. Improcedencia de la resolución contractual ( artículo 1124 del Código Civil ). Irrelevancia del retraso producido. Doctrina jurisprudencial aplicable.

### **Segundo.**

1. La parte demandada, al amparo del ordinal tercero del artículo 477. 2 LEC , interpone recurso de casación que articula en dos motivos.

En el motivo primero , denuncia la infracción del art. 1281.1 CC al entender que el contrato es definitivo y esta perfeccionado por la voluntad de las partes que no se aplaza hasta el otorgamiento de escritura, y en concreto no se fija plazo porque el actor no tenía financiación, considerando que no se puede supeditar la entrega de la cosa vendida y el pago del resto del dinero a un evento futuro como puede ser la inscripción registral que no tiene ninguna trascendencia sobre la existencia del contrato sino solamente sobre la exigibilidad de las obligaciones recíprocas. Se citan las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 1992 , 22 de diciembre de 1993 , 1 de octubre 5 de noviembre de 2007 y 3 , 10 y 14 noviembre 2008 , que sostienen que el incumplimiento del contrato que justifica la resolución del mismo consiste en la omisión de la prestación de forma grave y definitiva; en el presente caso, el tiempo de cumplimiento de las obligaciones no era esencial, ni siquiera hubo una previa interpelación del comprador, por lo que no procede resolver el contrato.

En el motivo segundo , denuncia la infracción del art. 1124 en relación con el 1454 del Código Civil , citando la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2011 , 29 de febrero de 1988 , 21 de junio de 1990 , 21 de octubre en 1989 , 22 de enero , 22 de febrero y 15 de julio de 1991 , considerando que en el presente caso es el demandante quien incumple el contrato, habiendo quedado constancia de la falta de incumplimiento por parte del demandado. Considera el recurrente que el simple retraso del cumplimiento de la obligación no es suficiente salvo que el plazo fijado tenga carácter esencial, y en el caso que nos ocupa la concreción del plazo no se efectuó. Alega, tal y como recoge la sentencia en primera instancia, que las obras fueron legalizadas poco antes de presentar la demanda, por lo que el demandado no actuó de mala fe y cumplió con sus obligaciones, no procediendo la resolución de contrato.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo primero del recurso debe ser desestimado. No así, el motivo segundo del recurso, que debe ser estimado.

2. La desestimación del motivo primero obedece a su irrelevancia en relación con la fundamentación jurídica de la solución del presente caso, que no responde a una cuestión de interpretación del contrato, sino a la legitimación para la acción de resolución contractual ejercitada al amparo del artículo 1124 del Código Civil . Cuestión que se plantea en el motivo segundo del recurso de casación.

3. En la línea señalada, el motivo segundo debe ser estimado conforme a la reiterada doctrina jurisprudencial sobre la legitimación requerida para el ejercicio de la acción de resolución contractual contemplada en el artículo 1124 del Código Civil , [entre otras, SSTS de 26 de noviembre de 2012 (núm. 696/2012 ) y de 22 de febrero de 2013 (núm. 53/2013 )]. En efecto, en el citado precepto el cumplimiento obligacional constituye el eje central sobre el que gira la dinámica de la resolución contractual y, en consecuencia, el factor clave para valorar los presupuestos y requisitos para su correcto ejercicio, que exige tanto el incumplimiento obligacional de la otra parte, como el cumplimiento obligacional de la parte actuante, pues





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

dicha facultad legal de resolución no puede amparar a quien incumple el contrato, o no está en disposición de cumplir.

En el presente caso, en contra de lo considerado por la Audiencia, ninguno de estos presupuestos concurren. En primer término, porque el comprador, cuyo interés fue determinante para la indefinición del plazo de entrega de la finca, no ha cumplido con su obligación de ofrecer el pago del precio convenido, ni se presta a ello, optando directamente por el ejercicio de la acción de resolución, sin tan siquiera haber compelido al vendedor al cumplimiento obligacional. En segundo término, porque tampoco se ha acreditado el incumplimiento del vendedor según lo acordado. Pues en ningún momento ha ocultado la situación real de la finca y, a su vez, perfeccionado el contrato, ha realizado las actuaciones necesarias tendentes a la legalización de la misma y al otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado. Pendiente, únicamente, de que se instrumentalice la correspondiente segregación de la finca y se inscriba en el Registro de la Propiedad. Actuaciones plenamente posibles conforme a la legalización ya efectuada.

En este contexto, la valoración jurídica de la Audiencia resulta incorrecta, pues, reconociendo estos hechos del vendedor tendentes al cumplimiento obligacional, no se puede, acto seguido, concluir que, no obstante, no ha culminado su prestación por la imposibilidad de cumplimiento de la obligación de entrega de la finca. Supuesto de imposibilidad sobrevenida de la prestación ( artículo 1182 y siguientes del Código Civil ) que resulta inaplicable al presente caso, en donde precisamente los actos realizados por el vendedor permiten la culminación, ya plenamente regularizada, de la entrega de la finca y de su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad; según el propósito comercial que condujo a la celebración del contrato. Del mismo modo que resulta carente de fundamentación el reconocimiento al comprador de un derecho de desistimiento contractual con base a la dinámica resolutoria del artículo 1124 del Código Civil . Que, por lo demás, también carece de todo reflejo o expresión en el marco negocial llevado a cabo.

Por último, hay que precisar que en el presente caso tampoco puede apreciarse que el mero retraso deba considerarse con trascendencia resolutoria; máxime cuando la ambigüedad del plazo de entrega fue determinada en beneficio del comprador, que no interpeló al respecto al vendedor, y la culminación de la prestación sigue siendo útil e idónea para la satisfacción de los intereses del comprador ( SSTS de 15 de junio de 2012, núm. 399/2012 y 11 de abril de 2013, núm. 221/2013 ).

**Tercero. Estimación del recurso de casación y costas.**

1. La estimación del motivo analizado comporta la estimación del recurso de casación.
2. Por aplicación del artículo 398. 2 en relación con el artículo 394 LEC , no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.
3. Por aplicación del artículo 398. 1 en relación con el artículo 394 LEC , procede hacer expresa imposición de las costas de apelación a la parte demandante y apelante.

Por lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad conferida por el pueblo español.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### FALLAMOS

1. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Felix contra la sentencia dictada, con fecha 23 de julio de 2013, por la Audiencia Provincial de Zaragoza; Sección 2ª, en el rollo de apelación nº 282/2013 , que casamos y anulamos en su integridad, confirmando en su lugar los pronunciamientos de la sentencia del Juzgado de primera instancia, nº 2, de La Almunia de Doña Godina, de 15 de marzo de 2013 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 516/2011.

2. No ha lugar a hacer expresa imposición de cosas del recurso de casación.

3. Imponer las costas de apelación a la parte demandante y apelante.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Pedro Jose Vela Torres. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Orduña Moreno , 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.