



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 726/2014, de 2 de diciembre de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3401/2012

SUMARIO:

Promesa de venta. Condena al otorgamiento de escritura de compraventa. Devengo del IVA. Intereses del importe del IVA. La promesa de venta, es un precontrato bilateral de compraventa por el que las dos partes tienen el derecho y el deber de poner en vigor el contrato de compraventa que habían preparado como primera fase del iter contractus y como segunda parte, el cumplimiento de la anterior, que implica la vigencia de aquel contrato. De aquí que el contrato preparado debe reunir todos los elementos del mismo y debe contener el plazo de cumplimiento. Respecto al IVA, el devengo en las entregas de bienes, se produce cuando tenga lugar su puesta a disposición del adquirente o, en su caso, cuando se efectúen conforme a la legislación que les sea aplicable. En la promesa de venta tiene lugar cuando los inmuebles objeto de dicha promesa se pongan a disposición del adquirente. En origen se formalizó una promesa de venta, sin pago alguno ni entrega de bienes y en documento privado, por lo que no habiendo entrega real ni simbólica, no puede entenderse que el impuesto se devengase al momento de la firma del contrato de promesa de venta. Por tanto, no pueden exigirse al comprador los intereses de una cantidad por IVA que no se ha abonado aún ni se ha devengado ante las autoridades tributarias ya que constituiría un enriquecimiento injusto.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.100, 1.101, 1.108, 1.124, 1.261, 1.269, 1.273, 1.451 y 1.462.
Ley 37/1992 (IVA), art. 75.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dos de Diciembre de dos mil catorce.

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. 296/2012 de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 2146/2010 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Córdoba, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña María Leña Mejías, en nombre y representación de don Cesareo, ostentando en esta alzada la misma representación el procurador don Jorge Deleito García en calidad de recurrente y la procuradora doña Ana Colmenarejo Jover, en nombre y representación de la entidad mercantil Las Canteruelas S.L., en calidad de recurrido.



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La procuradora doña María Nieves Pozo Martínez, obrando en nombre y representación de la entidad mercantil LAS CANTERUELAS S.L., interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Cesareo en la que alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia «por la que con estimación de la pretensión de mi representada se acuerde:

a) Condenar a la demandada a la obligación de proceder a otorgar escritura pública de compraventa de las fincas objeto de la presente demanda, de conformidad con lo acordado en el contrato privado de compraventa de fecha 30 de julio de 2010 suscrito entre ambas partes.

b) Condenar a la demandada a estar y pasar por dicha resolución, procediéndose en caso de negativa, silencio, oposición u obstrucción a sustituir por parte de este juzgado la citada declaración de voluntad teniendo por emitida dicha declaración consistente en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa indicada, librándose para ello los oportunos mandamientos para el cumplimiento de una obligación de hacer no personalísima.

c) Condenar a la demandada a satisfacer a mi mandante, en concepto de pago por el precio de la compraventa expresada, la cantidad total ascendente a 21.440.000 euros más 3.859.200 euros correspondiente al IVA que grava la anterior cantidad a un tipo impositivo del 18 por ciento.

d) Condenar a la demandada a satisfacer las cantidades ascendentes a 4.813,58 euros en concepto de daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento de la obligación contractual de otorgar escritura pública en la fecha acordada.

e) Condenar a la demandada a satisfacer las cantidades que sean determinadas en ejecución de sentencia en concepto de intereses, gastos y costas del procedimiento, dejándose presupuestado inicialmente en 7.591.204,07 euros.

f) Finalmente, y de forma subsidiaria, y para el improbable supuesto de que no sea estimada la pretensión de mi representada de condena a la obligación de otorgamiento de escritura pública de compraventa reseñada y pago de las cantidades objeto de la compraventa, se condene a la demandada a satisfacer a mi mandante la cantidad total ascendente a 3.153.485,04 euros en concepto de daño emergente o perjuicio económico generado por la frustración del negocio jurídico, incrementado en la cantidad de 1.051.161,68 euros que desde este mismo momento se dejan presupuestado para esta petición subsidiaria en concepto de intereses, gastos y costas del procedimiento.

g) En cualquier caso proceder a condenar al pago de las costas del procedimiento a la parte demandada».

2.- La procuradora doña María del Carmen Murillo Agudo, en nombre y representación de don Cesareo, 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 «desestimando íntegramente la demanda, se absuelva a mi representado de ella y todo ello con expresa imposición de costas a la actora».



www.civil-mercantil.com

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el titular del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Córdoba dictó sentencia con fecha 9 de mayo de 2012 cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO

ESTIMAR LA DEMANDA interpuesta por LAS CANTERUELAS S.L. contra D. Cesareo condenándole:

A) A la obligación de proceder a otorgar escritura pública de compraventa de las fincas objeto de la presente demanda, de conformidad con lo acordado en el contrato privado de compraventa de fecha 30 de julio de 2010 suscrito entre ambas partes.

B) A satisfacer a la actora, en concepto de pago por el precio de la compraventa expresada, la cantidad total ascendente a VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (21.440.000 €) más TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS (3.859.200 €) correspondiente al IVA que grava la anterior cantidad a un tipo impositivo del 18%.

C) A satisfacer las cantidades ascendentes a CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.813,58 €) en concepto de daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento de la obligación contractual de otorgar escritura pública en la fecha acordada.

D) Al pago de los intereses legales de dichas cantidades desde la interpelación judicial hasta su completo pago y a las costas del presente procedimiento.

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada don Cesareo , en la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba se dictó sentencia, con fecha 25 de octubre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS

Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Cesareo contra la sentencia dictada con fecha nueve de mayo de dos mil doce por el Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Córdoba , que confirmamos, con la precisión de que el tipo del IVA por el que tributará la venta de los bienes a que se refiere este litigio, será el que corresponda según la legislación aplicable a la misma, con imposición de las costas a la parte apelante, a la que condenamos a la pérdida de la cantidad depositada para recurrir.

Tercero.

1.- Por la representación procesal de don Cesareo se interpuso recurso de casación basado en:

Motivo primero.- Al amparo del art. 477 LEC por vulneración de lo establecido en los arts. 1261 , 1269 y 1273 del Código Civil .

Motivo segundo.- Al amparo del art. 477 LEC por vulneración de lo establecido en el art. 1124 del Código Civil .

Motivo tercero.- Al amparo del art. 477 LEC por vulneración de lo establecido en los arts. 1100 , 1101 y 1108 del Código Civil , en relación con el art. 75 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre , del impuesto sobre el valor añadido dando lugar a un enriquecimiento injusto.



www.civil-mercantil.com

Motivo cuarto.- Costas. El art. 394 LEC en cuanto a la imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandante, ahora recurrida, sin que proceda efectuar especial pronunciamiento sobre costas en los recursos de apelación y casación.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de septiembre de 2013 , se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora doña Ana Colmenarejo Jover, en nombre y representación de la entidad mercantil Las Canteruelas S.L., presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veintiséis de noviembre del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Consta acreditado y no contradicho que demandante (vendedora) y demandado (comprador) formalizaron contrato el 30 de julio de 2010, que tenía por objeto 296 plazas de aparcamiento en la finca Conjunto Urbanístico denominado "Parking DIRECCION000 ", sito en Sevilla y 374 plazas situadas en el edificio "Parking DIRECCION001 ", sito en Cádiz.

El contrato contenía las siguientes estipulaciones:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.

Por medio de este contrato el comprador compra y adquiere el pleno dominio de los inmuebles descritos en el expositivo I como cuerpo cierto a lo que el vendedor da su consentimiento.

SEGUNDA.- PRECIO DE LAS FINCAS OBJETO DE COMPRAVENTA.

El precio de la compraventa se fija en la cantidad alzada de VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (21.440.000 €) equivalentes a 32.000 euros por cada una de las 670 plazas de aparcamiento.

TERCERA.- PAGO DEL PRECIO.

Las Partes acuerdan que el pago de la compraventa se efectuará en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa mediante talón bancario a favor del vendedor.

CUARTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y ENTREGA DE LAS FINCAS.



www.civil-mercantil.com

El otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa de la finca descrita en el Expositivo I del presente contrato tendrá lugar antes de dos meses desde la firma del presente en la notaría de D. Pablo Gutiérrez Alviz, calle Julio Cesar nº- 8 1, Sevilla.

Para ello, el vendedor remitirá con una antelación de cinco (5) días naturales al comprador una notificación, designando el día y hora para la firma.

La entrega de la posesión de las Fincas objeto de compraventa se realizará en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

La escritura pública de compraventa se podrá otorgar a favor de la tercera persona que designe el comprador.

QUINTA: GASTOS E IMPUESTOS.

Todos los gastos, impuestos y tasas derivados de este contrato y de la escritura que en su día se otorgue serán abonados por las partes conforme a la Ley.

SEXTA.- El comprador adquiere las fincas objeto de esta compraventa en su actual estado de explotación, así como con todas las licencias y autorizaciones necesarias en vigor.

SÉPTIMA.- Las partes acuerdan que el vendedor se hará cargo de cuantos gastos sean consecuencia de despidos de los trabajadores que actualmente trabajan en las dos explotaciones.

OCTAVA.- El vendedor por medio de la presente cede al comprador los derechos de arrendamiento que posee sobre las plazas de aparcamiento situadas en la tercera planta del Edificio Pórtico, plazas propiedad del Hotel Ayre.

El Juzgado estimó la demanda en la que se instaba el cumplimiento del contrato con otorgamiento de escritura de compraventa, y se condenaba al abono por el demandado del precio de la compra, más el IVA, más los daños y perjuicios y más los intereses legales de dichas cantidades desde la interpelación judicial hasta su completo pago.

Por la Audiencia Provincial se desestimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, con la precisión de que el tipo del IVA sería el que correspondiese según la legislación aplicable.

Segundo.

Motivo primero.-Al amparo del art. 477 LEC por vulneración de lo establecido en los arts. 1261 , 1269 y 1273 del Código Civil .

Motivo segundo.- Al amparo del art. 477 LEC por vulneración de lo establecido en el art. 1124 del Código Civil .

Se desestiman los dos motivos que se analizan conjuntamente al estar íntimamente relacionados .

Alega el recurrente:

1. Que el contrato firmado es un "mero y previo preacuerdo", al no ser determinado ni determinable el objeto del contrato.

2. Desconocía la ubicación de las plazas de aparcamiento que se reservaba el vendedor.

3. Que desconocía las condiciones del arrendamiento en el que se subrogaba.

4. Se había ocultado la situación jurídica del inmueble.



www.civil-mercantil.com

5. Pretendía adquirir unos inmuebles y no un negocio de aparcamiento.
6. Existencia de gravámenes ocultos.

Esta Sala debe declarar:

A) Frente a la resolución impugnada lo que pretende la parte recurrente, como así se deduce del escrito de interposición de su recurso, es una nueva interpretación del contrato para obtener, de este modo, una decisión acorde con sus intereses, cuando es doctrina, reiterada de esta Sala, que la interpretación de los contratos realizada por el tribunal de instancia no puede ser revisada en casación, en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquélla en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico o arbitrario y, con ello, la infracción de la ley aplicada por desnaturalización de sus presupuestos y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva; tales defectos, en modo alguno pueden predicarse de la sentencia impugnada por lo que, el recurso de casación debe ser desestimado (STS 8-9-2011).

En la sentencia recurrida se califica el contrato como precontrato bilateral de compraventa, por el cual las partes se comprometen a formalizar en el tiempo pactado la compraventa, mediante el otorgamiento de la escritura de compraventa. En el contrato se refiere el objeto y el precio de la venta, con determinación de los derechos y obligaciones de las partes, no apreciándose interpretación ilógica o desviada.

En ese sentido establece esta Sala:

Es un precontrato bilateral de compraventa, que contempla el artículo 1451 del Código Civil por el que las dos partes tienen el derecho y el deber de poner en vigor el contrato de compraventa que habían preparado; en el precontrato se concreta el contrato proyectado que las partes deberán poner en vigor, como primera fase del iter contractus y como segunda parte, es el cumplimiento de la anterior, que implica la vigencia de aquel contrato. De aquí que el contrato preparado debe reunir todos los elementos del mismo y debe contener el plazo de cumplimiento. Abundante jurisprudencia se ha ocupado de esta institución, siempre contemplando el plazo: así, sentencias de 31 de diciembre de 2001 , 24 de junio de 2011 .

Sentencia del 19 de octubre de 2012, recurso: 1176/2009 .

B) Ciertamente el vendedor se reservaba tres plazas de aparcamiento, que si bien no estaban prefijadas, ello carece de relevancia, pues como se declara en la sentencia recurrida era notoria la reemplazabilidad de unas plazas por otras, al adquirirse todas por el mismo precio, lo cual no obstaculizaba el perfeccionamiento del contrato.

C) La parte recurrente hace supuesto de la cuestión, cuando alega que desconocía las condiciones de los arrendamientos en los que se subrogaba, pues se declara probado en la sentencia recurrida que sí conocía las singularidades de los arrendamientos.

D) Igualmente conocía el recurrente la situación jurídica de los inmuebles, por la información registral y por la documentación que se entregó a sus asesores (hecho probado). También se declaró acreditado que conocía los gravámenes que afectaban a los inmuebles y que se le transmitía un negocio en explotación.

En suma, en el recurso de casación se intentan desvirtuar hechos acreditados que solo admitían impugnación a través del recurso extraordinario por infracción procesal, por lo que se desestiman los dos primeros motivos (art. 469 LEC).



www.civil-mercantil.com

Tercero.

Motivo tercero. Al amparo del art. 477 LEC por vulneración de lo establecido en los arts. 1100, 1101 y 1108 del Código Civil, en relación con el art. 75 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido dando lugar a un enriquecimiento injusto.

Se estima el motivo.

Se alega por el recurrente que no se le pueden imponer los intereses del IVA, dado que el impuesto se devenga en el momento de otorgamiento de la escritura pública y esta aún no está otorgada.

La cuestión planteada no es nueva pues en el recurso de apelación ya se introdujo, alegando enriquecimiento injusto de la vendedora.

Esta Sala debe declarar que de acuerdo con el art. 75 de la Ley del IVA, este impuesto se devenga "en las entregas de bienes, cuando tenga lugar su puesta a disposición del adquirente o, en su caso, cuando se efectúen conforme a la legislación que les sea aplicable".

Es decir, en origen se formalizó una promesa de venta, sin pago alguno ni entrega de bienes y en documento privado, por lo que no habiendo entrega real ni simbólica (art. 1462 C. Civil), no podemos entender que el impuesto se devengase al momento de la firma del contrato de promesa de venta.

Establece el Ministerio de Hacienda como consulta vinculante:

En relación con el contrato de promesa de compraventa, como ya se señaló en el apartado anterior de la presente contestación, debemos conceptuarlo como entrega de bienes a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido cuyo devengo, conforme a lo dispuesto en el artículo 75, apartado uno, número 1º, de la Ley 37/1992, tiene lugar cuando los inmuebles objeto de dicha promesa se pongan a disposición del adquirente.

Consulta vinculante, núm. 1786-10.

Por tanto, no pueden exigirse al comprador los intereses de una cantidad por IVA que no se ha abonado aún ni se ha devengado ante las autoridades tributarias.

En la sentencia recurrida y en la del Juzgado se condena al demandado a pagar los intereses derivados del IVA desde la interpelación judicial, cuando en el momento de la presentación de la demanda no consta abonado el IVA ni tan siquiera se había devengado, con lo que se estaba concediendo injustificadamente al demandante una cantidad que no se corresponde con gasto o perjuicio alguno, constituyendo un enriquecimiento injusto que se ha de proscribir, y, por tanto, se estima el motivo del recurso, dejando sin efecto la condena al pago de los intereses relativos al IVA, los cuales solo procederán desde que se efectúe el pago del impuesto (por el vendedor) y/o se entreguen los bienes al comprador.

Cuarto.

Motivo cuarto.- Costas. El art. 394 LEC en cuanto a la imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandante, ahora recurrida, sin que proceda efectuar especial pronunciamiento sobre costas en los recursos de apelación y casación. No procede expresa imposición en las costas del recurso de casación.

Se estima parcialmente el motivo.

No procede expresa imposición de costas en primera instancia ni en las de apelación, al estimarse parcialmente la demanda y el recurso de apelación, como consecuencia de lo acordado por esta Sala. (arts. 394 y 398 LEC).



www.civil-mercantil.com

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

FALLAMOS

1. ESTIMAR PARCIALMENTE EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D. Cesareo representado por el Procurador D. Jorge Deleito García contra sentencia de 25 de octubre de 2012 de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba .

2. CASAR parcialmente la sentencia recurrida en el sentido de dejar sin efecto la condena al pago de los intereses relativos al IVA, los cuales solo procederán desde que se efectúe el pago del impuesto (por el vendedor) y/o se entreguen los bienes al comprador. Se mantiene la sentencia recurrida en los demás extremos.

3. No procede expresa imposición en las costas del recurso de casación.
No procede expresa imposición de costas en la primera instancia y no procede expresa imposición de costas en la apelación.

4. Procédase a la devolución del depósito para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Xavier O'Callaghan Muñoz, Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado.

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