

Id Cendoj: 28079110012009100470
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2562/2004
Nº de Resolución: 451/2009
Procedimiento: Casación
Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

CONTRATO DE COMPRAVENTA: De finca indivisa por sólo algunos de los comuneros pactándose la inscripción registral de su dominio como previa a la entrega y al otorgamiento de escritura en los términos pactados. Soluciones jurisprudenciales para casos similares: nulidad por alteración de la cosa común no consentida por todos los comuneros o resolución de contrato válido de compraventa de cosa ajena por incumplimiento del vendedor. Equivalencia de resultados para los intereses del demandante vendedor protegidos por el ordenamiento jurídico.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Junio de dos mil nueve

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por el demandante D. Pelayo , representado ante esta Sala por el Procurador D. Antonio Sánchez Jáuregui, contra la sentencia dictada con fecha 15 de septiembre de 2004 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Murcia en el recurso de apelación nº 419/03 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 347/02 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Lorca, sobre cumplimiento de contrato de compraventa.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 31 de mayo de 2002 se presentó demanda interpuesta por D. Pelayo contra D. Bernardino y sus hijos Dª María Luisa , D. Gabino y Dª Leoncio solicitando se dictara sentencia por la que: *"-Se condene a los demandados al cumplimiento de las obligaciones y prestaciones a que viene obligada en virtud del contrato privado de compraventa celebrado con mi principal (según documento de fecha 6-10-00, modificado por el de 23-1-01) y en consecuencia a otorgar escritura publica a favor de mi poderdante sobre la finca objeto del contrato, (haciendo constar en ella la parte del precio ya entregada y la que queda diferida en las condiciones que fueron establecidas), con entrega asimismo a mi principal de la posesión de la misma y de todos su derechos y accesorios, incluida el agua de la que disponía la finca para riego.*

- Se condene asimismo a los demandados a indemnizar a mi principal por los daños y perjuicios producidos en la finca y su plantación conforme a las bases señaladas en el hecho tercero.

- Se condene asimismo a los demandados al pago de las costas procesales."

SEGUNDO.- Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Lorca, dando lugar a los autos nº 347/02 de juicio ordinario, y emplazados los demandados, comparecieron en primer lugar, y conjuntamente, D. Gabino , Dª María Luisa y Dª Leoncio , solicitando se desestimara la demanda *"y en su consecuencia:*

a.- Se declare la anulabilidad del contrato privado suscrito en fecha 6 de octubre de 2000, por error en el consentimiento y con las consecuencias previstas en el artículo 1.303 del Código Civil .

b.- Subsidiariamente, se acuerde la elevación a público del contrato privado con obligación de mis poderdantes de transmitir al actor la participación indivisa que por la adjudicación de herencia de su fallecida

madre Dña. Maribel les corresponda de la finca registral núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Lorca, con pago simultáneo del precio estipulado en el mismo, con expresa imposición de costas a la parte actora y con lo demás que proceda."

En segundo lugar compareció el codemandado D. Bernardino solicitando se desestimara la demanda *"y en su consecuencia se declare la anulabilidad del contrato privado suscrito en fecha 6 de octubre de 2000, otorgado por mi mandante y sus hijos, y de los suscritos por mi mandante con fecha 23 de Enero y 8 de Agosto de 2001, por error en el consentimiento y con las consecuencias previstas en el artículo 1.303 del Código Civil , con expresa imposición de costas a la parte actora, y con lo demás que proceda."*

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 10 de marzo de 2003 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: *"Que desestimando como desestimo la demanda formulada por D. Pelayo , representado por la Procuradora Sra. Bermúdez Pastor, bajo la dirección del Letrado Sr. Hernández Bravo, contra D. Bernardino , representado por el Procurador Sr. Aragón Villodre, bajo la dirección del Letrado Sr. Aragón Villodre, y D. Gabino , Dª María Luisa y Dª. Leoncio , representados por el Procurador Sr. Fernández Pallarés, bajo la dirección del Letrado Sr. Zaragoza García, debo absolver y absuelvo a los referidos demandados de los pedimentos contenidos en el escrito de la demanda, procediendo la declaración de nulidad del contrato de fecha 6-10-2000 y la consiguiente condena a la parte demandada a la devolución del precio recibido, consistente en la cantidad de 30.050,61 euros, más los intereses legales devengados desde la fecha de celebración del referido contrato, debiendo cada parte abonar las costas procesales causadas a su instancia y la mitad de las que sean comunes".*

CUARTO.- Interpuesto por el demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 419/03 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Murcia, dicho tribunal dictó sentencia en fecha 15 de septiembre de 2004 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo al recurrente las costas de la apelación.

QUINTO.- Anunciado recurso de casación por el actor-apelante contra la sentencia de apelación, el tribunal de instancia lo tuvo por preparado y, a continuación, dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal mediante un solo motivo fundado en infracción de los arts. 397, 1261, 6.3 y 1445 CC y de la jurisprudencia sobre validez de la venta de cosa ajena.

SEXTO.- Por auto de esta Sala de 9 de octubre de 2007 se admitió el recurso de casación, sin que se haya presentado oposición al mismo por no haberse personado ante esta Sala ninguno de los demandados como parte recurrida.

SÉPTIMO.- Por providencia de 2 de abril del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 28 de mayo siguiente, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La cuestión jurídica que plantea el presente recurso de casación, integrado por un solo motivo e interpuesto por el comprador demandante, consiste en si procede o no condenar a los vendedores demandados a cumplir el contrato de compraventa en documento privado de una finca que en realidad no les pertenecía por entero al formar parte de otra finca mayor en condominio de los demandados con otras personas que no intervinieron en la venta.

En la demanda interpuesta en su día por el hoy recurrente se pedía dicho cumplimiento y, en consecuencia, la condena de los demandados a otorgar escritura pública de venta de la finca en cuestión y a entregar su posesión con todos sus derechos y accesorios, incluida el agua para riego, así como a indemnizar al actor por los daños y perjuicios producidos en la finca y su plantación.

En las contestaciones a la demanda no se formuló reconvencción, pero sí se pidió la declaración de anulabilidad del contrato por error en el consentimiento, al creer los vendedores demandados que estaban vendiendo una finca totalmente de su propiedad, o, subsidiariamente, y esto por solamente dos de los tres demandados, la elevación a público del contrato privado con obligación de estos dos demandados, hijos del otro, de transmitir al actor la participación indivisa que por la adjudicación de herencia de su fallecida madre les correspondiera de la finca registral, con pago simultáneo del precio por el comprador demandante.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y, en virtud del principio *iura novit curia*, declaró la nulidad del contrato litigioso con obligación de los demandados de devolver la parte del precio ya entregado por el comprador, ascendente a 30.050'61 euros. Razones de este fallo fueron, en esencia, que los demandados habían dispuesto de una cosa común sin el consentimiento de los demás copropietarios, causa de nulidad conforme a los arts. 397 y 1261 en relación con el art. 6.3, todos del CC ; que el cumplimiento del contrato, tal como se solicitaba en la demanda, era imposible; y que la consecuencia, conforme al art. 1303 CC , era la devolución por los demandados de la parte del precio recibida.

Interpuesto recurso de apelación por el demandante, el tribunal de segunda instancia lo desestimó aunque no compartiendo totalmente los fundamentos de la sentencia apelada sino por apreciar un cambio de objeto, ya que lo vendido fue una finca determinada físicamente y no una porción o cuota ideal, además de por no haberse otorgado la escritura pública de compraventa dentro del plazo fijado en el contrato.

El motivo único del recurso de casación se funda en infracción de los arts. 397, 1261 y 6.3 CC , por aplicación indebida, y del art. 1445 del mismo Cuerpo legal por falta de aplicación, alegándose también oposición a la doctrina jurisprudencial sobre validez de la venta de cosa ajena contenida en las veinte sentencias que se citan a modo de ejemplo y que sería contraria a la declaración de nulidad que hace la sentencia recurrida.

SEGUNDO.- Antes de responder al motivo así planteado conviene puntualizar que el contrato litigioso de compraventa, celebrado el 6 de octubre de 2000, tenía por objeto una "*hacienda*" identificada por su situación, superficie y linderos; que en el propio contrato se hacía constar la precedente adquisición de dicha finca por uno de los tres vendedores, "*en estado de casado*" , y que la misma constituía la mitad de una determinada finca registral atribuida en su día, en virtud de partición y división privada, a la fallecida esposa de dicho vendedor, madre de los otros dos vendedores; que la finca no había sido inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de tales vendedores; que éstos eran "*dueños en pleno dominio*" de la finca; que el luego demandante estaba interesado en comprarla y los luego demandados en transmitírsela al comprador; que estos le vendían la finca libre de cargas, gravámenes y arrendamiento; que del precio se entregaba una parte, menos de la mitad, en ese acto, y el resto se entregaría a la firma de la escritura pública de compraventa; que ésta habría de otorgarse como máximo el 31 de diciembre de 2000 a favor del comprador o de la persona física o jurídica que éste designara; que los vendedores se comprometían "*como requisito o condición previa y necesaria para el otorgamiento de la escritura pública, a realizar y obtener la inscripción de su derecho de propiedad sobre la finca objeto del presente contrato antes de la referida fecha del 31 de diciembre de 2000*" ; y en fin, que la entrega de la posesión de la finca al comprador tendría lugar "*al otorgamiento de la escritura pública de compraventa*".

TERCERO.- Pues bien, dados los antedichos términos del contrato litigioso, dado el hecho probado de que la finca objeto del mismo no pertenecía en pleno dominio a los tres vendedores demandados sino que formaba parte de otra mayor perteneciente a una comunidad de bienes en la que los demandados eran titulares de sus respectivas cuotas siéndolo de las demás otras personas que no fueron parte en el contrato litigioso ni lo han sido en este pleito y, en fin, dados los términos en que éste se ha planteado, con demanda y recurso de casación que pretenden el cumplimiento del contrato pero no su resolución y contestaciones que sin formular reconvencción piden la anulabilidad del contrato por error en el consentimiento, el único motivo del recurso ha de ser desestimado por las siguientes razones:

1ª.- Existe una gran discrepancia entre los autores de la doctrina científica acerca de la solución técnicamente más correcta para problemas como el que aquí examinado o similares, cual sería el del coheredero que vende un bien determinado de la herencia antes de la partición, polémica cuya razón de ser viene determinada por el sistema de transmisión del dominio de nuestro *Código Civil* "*por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición*" (art. 609) y la configuración de la compraventa como contrato consensual (arts. 1445 y 1450) que no transmite por sí solo la propiedad de la cosa vendida al comprador sino que únicamente obliga al vendedor a entregársela, por más que ciertamente la finalidad de la compraventa sea traslativa y en la realidad social se presente como el más característico de esos "ciertos contratos" a que se refiere el art. 609 .

2ª.- La mejor prueba del carácter polémico de la cuestión planteada es que prácticamente todas las soluciones barajadas en este litigio, tanto las propuestas por las partes (cumplimiento del contrato-parte demandante-, anulabilidad por error o sustitución de la finca por su cuota indivisa -demandados-) como las adoptadas por las sentencias de primera y segunda instancia (nulidad absoluta por aplicación conjunta de los arts. 397 y 1261 CC y nulidad por cambio de objeto del contrato, respectivamente), cuentan en mayor o menor medida con autores de la doctrina científica que las defienden con argumentos en cualquier caso a considerar.

3ª.- Algo parecido se desprende del repertorio de sentencias de esta Sala.

Prescindiendo de otros casos próximos pero no similares como son los de venta por un comunero arrojándose la representación de los demás sin tenerla en realidad, hipótesis a resolver aplicando el *art. 1259 CC como hace la reciente* STS 9-10-2008 (rec. 3636/01) en uno de sus razonamientos, o la venta de una finca en proindiviso pero obligándose expresamente el vendedor a adquirir las participaciones ajenas antes del otorgamiento de escritura pública, hipótesis típica de venta indudablemente válida de cosa ajena como resuelve la aún más reciente STS 3-2-2000 (rec. 1440/2003), lo cierto es que no hay un criterio de decisión absolutamente uniforme.

Así, la STS 9-5-1980, citando como precedentes las SSTS 28-12-1932, 31-1-1963 y 20-10-1954, se decanta por la nulidad de la venta por carencia de objeto, tesis próxima a la de la sentencia de apelación ahora recurrida, mediante el argumento de que, sin confundir objeto con poder de disposición sobre el objeto, el de la compraventa está integrado no sólo por la cosa sino también "por los derechos que radicando sobre la misma son materia de la transmisión que se pretenda operar"; la STS 27-5-1982, citando como precedente la STS 1-3-1949 y resolviendo un caso de venta de cosas determinadas de la herencia por un solo coheredero antes de la partición, opta decididamente por la validez del contrato desde el principio general de la validez de la venta de cosa ajena en nuestro ordenamiento, aun cuando no deja de matizar que la eficacia de la compraventa será "puramente condicional, o sea subordinada en todo caso al hecho de que la cosa vendida le sea adjudicada en todo o en parte en las operaciones divisorias"; el mismo principio general de la validez de la venta de cosa ajena preside los razonamientos de la STS 31-1-1994 (rec. 1231/91), que sin ajustarse literalmente a lo pedido por las partes litigantes declara "la validez del contrato como simplemente generador de obligaciones..., pues todos tienen interés en la decisión"; y como no podía ser menos, tampoco faltan sentencias que, dadas las circunstancias del caso, singularmente la creencia de buena fe del comprador e incluso la creencia común de comprador y vendedor de que la cosa era propia de éste, resuelven el problema declarando la anulabilidad del contrato por error en el consentimiento (p.ej. SSTS 11-4-1912, 26-6-1924, 8-3-1929, 7-4-1971, 15-10-1973, 15-2-1977 y 6-7-1992).

4ª.- Ahora bien, la solución generalmente adoptada por esta Sala en sus sentencias de las últimas décadas coincide con la de la sentencia de primera instancia de este litigio, es decir nulidad de la compraventa por aplicación combinada de los *arts. 397 y 1261 CC* al implicar la *disposición de la cosa común por uno* solo de los partícipes una alteración que requeriría el consentimiento de los demás. Es el criterio seguido por las SSTS 19-12-1985, 8-7-1988, 25-5-1990, 23-10-1990, 30-6-1993, 24-7-1998 y 13-11-2001, así como también por la STS 9-10-2008 , ya citada, en otro de sus fundamentos.

5ª.- Por consiguiente no es cierto que la sentencia recurrida vulnere la jurisprudencia de esta Sala más específica sobre casos similares al aquí examinado, pues la nulidad por cambio de objeto, fundamento explícito de la misma, cuenta a su favor con los precedentes ya citados de 1932, 1963, 1954 y 1980, y la nulidad por aplicación del *art. 397 CC, fundamento de la sentencia de primera instancia* no rechazado expresamente por la de apelación, se ajusta al criterio de decisión indudablemente mayoritario en las sentencias de esta Sala.

6ª.- Aun cuando se siguiera el camino propuesto por la parte recurrente, es decir el de la validez de la venta de cosa ajena, validez que la jurisprudencia (p.ej. SSTS 11-5-2004 y 7-9-2007) también admite aunque no se dé el caso de la ya citada STS 3-2-2009 de expresar la ajenidad en el propio contrato, con la consecuencia de ser la compraventa título válido a efectos de usucapión si la finca poseída por el vendedor llegara a entregarse al comprador, que en tal caso también tendría a su favor el saneamiento por evicción, no cabría sin embargo el cumplimiento pretendido en la demanda con carácter previo a la entrega de la finca y al otorgamiento de escritura pública: en primer lugar porque de los términos del contrato, que imponía a los vendedores la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad antes de la entrega y otorgamiento de escritura pública de compraventa, ya se desprendía tanto una cierta conciencia común de incertidumbre acerca de que los vendedores tuvieran el pleno dominio de la finca vendida como que el vendedor no perseguía una mera entrega de la parte de tierra poseída por los vendedores sino la adquisición de su propiedad; en segundo lugar, porque al no haber sido posible tal inscripción, ni por tanto la entrega y el otorgamiento de escritura pública, la acción que habría podido ejercitar el comprador era la de resolución del contrato, como contrato válido, por incumplimiento de los vendedores, no la de su cumplimiento, por más que en abstracto el *art. 1124 CC* reconozca al contratante cumplidor la opción por una u otra acción e incluso faculte a pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento, pues precisamente esta alternativa es la contemplada para cuando el cumplimiento resulte imposible, imposibilidad sobradamente conocida por el hoy recurrente al interponer su demanda en el año 2002 si se recuerda que la fecha límite para la entrega de la finca y el otorgamiento de escritura pública, previa inscripción registral del pleno dominio sobre la finca a favor de los vendedores, era el 31 de diciembre de

2000; y en tercer lugar, porque el cumplimiento pretendido en la demanda supone un pago o cumplimiento de una obligación de dar que no sería válido con arreglo al *art. 1160 CC* (STS 11-5-1992 en rec. 501/90) al carecer los vendedores de la libre disposición de la totalidad de la finca vendida o, si se quiere, no ser suficientes sus facultades de disposición para entregarla.

7ª.- Así las cosas, la solución de la sentencia recurrida, confirmando el fallo de la de primera instancia, acaba satisfaciendo el interés del actor-recurrente que ampara el ordenamiento jurídico, ya sea desde la perspectiva de la nulidad, ya desde la de la resolución, pues acaba recuperando la parte entregada a cuenta del precio con sus intereses, sin que proceda indemnización de daños y perjuicios porque la demanda los refirió únicamente al deterioro de la finca y éste ya es irrelevante para el comprador dada la improcedencia de su entrega.

CUARTO. Conforme a los *arts. 487.2 y 398.1 en relación con el 394.1, todos de la LEC de 2000* , procede confirmar la sentencia recurrida e imponer las costas al recurrente.

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

FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por el demandante D. Pelayo , representado ante esta Sala por el Procurador D. Antonio Sánchez Jáuregui, contra la sentencia dictada con fecha 15 de septiembre de 2004 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Murcia en el recurso de apelación nº 419/03.

2º.- **CONFIRMAR** la sentencia recurrida.

3º.- E imponer las costas al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y 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 .-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- FIRMADO Y RUBRICADO. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.