

Roj: STS 4878/2011
Id Cendoj: 28079110012011100468
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1605/2006
Nº de Resolución: 573/2011
Procedimiento: Casación
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

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

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 Primera de la Audiencia Provincial de Orense, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 712/04 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Orense; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Romulo** , representado ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Miguel Torres Álvarez; siendo parte recurrida la mercantil **Grupo Millennium Monterrey, S.A.** , representada por la Procuradora de los Tribunales doña Ana Alarcón Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Romulo contra la entidad Grupo Millennium Monterrey, S.A. (antes denominada Inmobiliaria Orensana Monterrey, S.A.).

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara "... *sentencia por la que Se Declare: - Que el inmueble parcela 13D sita en términos de Monterrey así como la vivienda existente en su superficie son propiedad de mi principal, D. Romulo en virtud del referido contrato de compraventa de fecha 19 de Marzo de 2003.- Que la demandada debe cumplir su obligación asumida en escritura pública de 19-03-04 debiendo realizar cuantos actos y otorgamientos sean precisos y que se concretan en la cumplimentación de los trámites ya reseñados en los hechos cuarto y sexto de la presente demanda.- Que la demandada debe abonar a mi mandante la cantidad de 141.230.-# en concepto de indemnización por daños y perjuicios (51.230 daño emergente y 90.000.- # lucro cesante) así como el interés legal de la cantidad abonada por mi mandante desde el 19-09-03.- Y en su virtud, Se Condene a la demandada, - A estar y pasar por las anteriores declaraciones.- A cumplir el tenor de su obligación pactada en escritura pública de compraventa de 19-03-03, mediante la obtención y aportación de la documentación y otorgar los instrumentos y realizar todos los actos necesarios descritos en los hechos cuarto y sexto de la presente demanda. Contra cuyo cumplimiento y verificada la entrega de la referida documentación y otorgamientos precisos mi mandante entregará la cantidad pendiente de abono según lo acordado en Escritura Pública de 19-03-03.- Caso de que la demandada no proceda a verificar los aludidos trámites reseñados en el apartado precedente se efectúen a costa del demandado.- Abonar a mi mandante la cantidad de 141.230.-# en concepto de indemnización por daños y perjuicios (51.230 daño emergente y 90.000.-# lucro cesante) así como el interés legal de la cantidad abonada por mi mandante desde el 19-09-03.- Al pago de las costas del presente litigio.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... *se dicte Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, imponiendo expresamente a la parte actora, la totalidad de las costas que se causen a mi representada...*"

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 26 de julio de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: *"FALLO: Estimar parcialmente la demanda promovida por Dña. María Gloria Sánchez Yzquierdo, en nombre y representación de D. Romulo , contra "Grupo Millenium Monterrey SA" y, en consecuencia, condeno a ésta a cumplir el contrato celebrado en escritura pública de diecinueve de marzo de dos mil tres, entregando la finca objeto del mismo, otorgando a su costa toda la documentación necesaria para su inscripción en el registro de la propiedad, a cancelar la hipoteca que pesa sobre la misma y a abonar al actor la suma de diez mil euros (10.000 E) en concepto de daños y perjuicios sufridos, todo ello sin imposición de costas a ninguna de las partes.- Desestimar las pretensiones de que la finca pertenece de presente a la parte actora y la de subsanación de la escritura de segregación."*

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpusieron recursos de apelación la demandante y la demandada, y sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Orense, dictó sentencia con fecha 18 de mayo de 2006 , cuyo Fallo es como sigue: *"Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de "Grupo Millennium Monterrey S.A." y de Romulo , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Ourense, en juicio ordinario nº 712/04, rollo de Sala 370/05 , debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con imposición de las costas del recurso a ambas partes apelantes en la proporción correspondiente."*

TERCERO.- La Procuradora doña María Gloria Sánchez Yzquierdo, en nombre y representación de don Romulo , interpuso recurso de casación, fundado como motivo único en la infracción de los *artículos 609, 1461, 1462, 1463 y 1450 del Código Civil* , reguladores de la propiedad y la compraventa, y los *artículos 432, 436 y 430 del mismo código* reguladores de la posesión.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 11 de noviembre de 2008 por el que se acordó la admisión de dicho recurso, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, Grupo Millenium Monterrey S.A., que no formuló alegaciones.

QUINTO. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 6 de julio de 2011.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos relevantes para la resolución del proceso vienen relatados en el fundamento de derecho primero de la sentencia dictada en primera instancia, ratificados en apelación, y son los siguientes: 1) El actor don Romulo era socio y trabajador de la mercantil demandada, Grupo Millenium Monterrey S.A.; 2) En fecha 19 de marzo de 2003 se firmaron tres escrituras públicas entre ambas partes (cese como administrador del actor, venta de todas sus participaciones en la sociedad y compraventa de la finca litigiosa, con entrega de la misma y de la documentación necesaria para su inscripción en el plazo de seis meses); 3) La mercantil efectuó la segregación de la finca en diversas parcelas independientes y constituyó una hipoteca sobre las mismas; 4) Transcurrido, con creces, el plazo pactado no se ha entregado la documentación técnica necesaria (aunque la finca la ocupa el actor desde antes de celebrarse la escritura de compraventa); 5) El actor señala haber sufrido unos perjuicios económicos (daños y perjuicios) derivados del incumplimiento de la demandada.

Don Romulo interpuso demanda contra Grupo Millenium Monterrey S.A. reclamando el cumplimiento de lo pactado con declaración de que la finca es de su propiedad, se condene a la demandada a entregar toda la documentación necesaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, se subsanen las diferencias existentes entre la segregación planeada inicialmente en enero de 2003 y la realizada unilateralmente por la demandada en julio del mismo año, se cancele la hipoteca sobre su finca y se le indemnicen los daños y perjuicios sufridos.

La demandada se opuso a tales pretensiones y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Orense dictó sentencia de fecha 26 de julio de 2005 por la cual estimó parcialmente la demanda y condenó a la demandada a cumplir el contrato celebrado en escritura pública de 19 de marzo de 2003, entregando la finca objeto del mismo, otorgando a su costa toda la documentación necesaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, a cancelar la hipoteca que pesa sobre la misma y a abonar al actor la suma de diez mil euros en concepto de daños y perjuicios sufridos, todo ello sin

especial declaración sobre costas. Igualmente desestimó las pretensiones referidas a que la finca pertenece de presente a la parte actora y la de subsanación de la escritura de segregación.

Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Orense dictó sentencia de fecha 18 de mayo de 2006 por la que desestimó el recurso de ambas partes y confirmó la sentencia impugnada, con imposición a cada una de ellas de las costas causadas por su recurso.

Contra dicha sentencia recurre en casación el demandante don Romulo .

SEGUNDO.- Se fundamenta el recurso en un solo motivo que denuncia la infracción de los *artículos 609, 1461, 1462, 1463 y 1450 del Código Civil* , reguladores de la propiedad y la compraventa, y los *artículos 432, 436 y 430 del mismo código* reguladores de la posesión.

Toda la argumentación de la parte recurrente conduce a la afirmación de propiedad sobre el inmueble litigioso por entender que le ha sido entregado en virtud del contrato celebrado con la parte demandada, ya que con anterioridad a la celebración de dicho contrato poseía en concepto de comodatario (mientras fue administrador de la sociedad demandada) y al dejar de serlo pasó a poseer como propietario.

El motivo ha de ser desestimado. Es cierto que, como señala la sentencia de esta Sala de 26 de junio de 2008 , un sector significativo de la doctrina científica ha manifestado que, aún limitado a la "traditio brevi manu" y "constitutum possessorium", el *artículo 1463 del Código Civil* es claramente aplicable a la entrega de inmuebles, donde, precisamente, se dan en la práctica más abundantemente las razones que justifican aquella forma de entrega: evitar una duplicidad innecesaria de traspasos posesorios; asimismo, la jurisprudencia ha compartido la posición referida en SSTs de 6 de julio de 1982 y 6 de mayo de 1994 , entre otras, siendo así que esta última afirma que «*la entrega está presidida por una progresiva espiritualización, entendiéndose que existe si el "accipiens" tenía ya en su poder el inmueble por algún motivo (traditio brevi manu), lo que es aplicable a los inmuebles por una evidente aplicación analógica del artículo 1463, in fine, del Código Civil* ».

Pero no cabe ignorar que todo el derecho de la contratación privada está fundamentalmente presidido por el principio de libertad de pacto (*artículo 1255 del Código Civil*) y la entrega ficticia de la cosa inmueble mediante el otorgamiento de escritura pública aparece condicionada en el *artículo 1462 del Código Civil* en el sentido de que de la propia escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. En este caso no sólo, en la mencionada escritura, se establecía un plazo máximo de seis meses para la entrega del bien inmueble por parte de la entidad vendedora, libre de cargas y gravámenes y como cuerpo cierto, sino que incluso se dejó aplazada la obligación de pago de parte del precio pactado para el momento de la efectiva entrega, por lo que no cabe entender que la misma se había producido de modo automático en el momento del otorgamiento de la escritura pública y que, por tanto, el comprador había adquirido la propiedad de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 609 del Código Civil* .

Por ello queda sin sentido la invocación de tales preceptos como infringidos por la sentencia que se recurre.

TERCERO.- Procede, en consecuencia, la desestimación del recurso con imposición a la parte recurrente de las costas causadas por el mismo de conformidad con lo establecido en los *artículos 398.1 y 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

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar** al recurso de **casación** interpuesto por la representación procesal de **don Romulo** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Orense de fecha 18 de mayo de 2006 en Rollo de Apelación nº 370/2005 , dimanante de autos de juicio ordinario número 712/2004 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por el hoy recurrente contra **Grupo Millenium Monterrey S.A.**, la que **confirmamos** y condenamos a dicha parte recurrente al pago de las costas causadas por el referido recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Encarnacion Roca Trias.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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.