

Roj: STS 6202/2012
Id Cendoj: 28079110012012100543
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 216/2010
Nº de Resolución: 597/2012
Procedimiento: Casación
Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho de Octubre de dos mil doce.

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. 484/2009 por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 598/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Valencia, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña Belén Forcadell Illueca en nombre y representación de don Joaquín y doña Ana María, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Paloma Martín Martín en calidad de recurrente y el procurador don Florencio Araez Martínez en nombre y representación de SOGEVALPA S.L. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Rafael Francisco Alario Mont, en nombre y representación de la mercantil Sogevalpa, S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Joaquín y doña Ana María y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<por la que:

1) CONDENE a DON Joaquín y a DOÑA Ana María otorgando la compraventa de los siguientes inmuebles:

a).- Una vivienda de nueva construcción sita en Catarroja 46470 (Valencia), EDIFICIO000, vivienda tipo NUM000 (NUM001 NUM002), con un anexo consistente en un trastero nº NUM003 en la planta NUM004 .

b).- Una vivienda de nueva construcción sita en Catarroja 46470 (Valencia), EDIFICIO000, vivienda tipo NUM005 (NUM001 NUM002), con un anexo consistente en un trastero nº NUM006 de la planta NUM004 .

2) CONDENE A DON Joaquín y a DOÑA Ana María a satisfacer a la mercantil SOGEVALPA, S.L., la cantidad de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (463.325.-#), en pago de la compra de los inmuebles antes mencionados, del siguiente modo:

a).- Con respecto a la vivienda tipo NUM000 (NUM001 NUM002), con un anexo consistente en un trastero nº NUM003 en la planta NUM004, del EDIFICIO000 de Catarroja:

- La cantidad de 75.751,79 euros, que deberá satisfacer a la mercantil actora.

- La cantidad de 158.459,74 euros, que deberán satisfacer los demandados en la cuenta del préstamo nº NUM007, y la cantidad de 3.068,47 euros que deberán satisfacer los demandados en la cuenta de préstamo nº NUM008 de la entidad "La Caixa", con el fin de que quede el inmueble libre de cargas y gravámenes y al tiempo sea satisfecho el precio de la compraventa.

b).- Con respecto a la vivienda tipo NUM005 (NUM001 NUM002), con un anexo consistente en un trastero nº NUM006 en la planta NUM004, del EDIFICIO000 de Catarroja:

- La cantidad de 57.965,11 euros, que deberá satisfacer a la mercantil actora.

- La cantidad de 165.011,42 euros, que deberán satisfacer los demandados en la cuenta de préstamo nº NUM009 , y la cantidad de 3.068,47 euros que deberán satisfacer los demandados en la cuenta de préstamo nº NUM010 de la entidad "La Caixa", con el fin de que quede el inmueble libre de cargas y gravámenes y al tiempo sea satisfecho el precio de la compraventa.

3).- CONDENE a DON Joaquín y a DOÑA Ana María al pago a la actora de los intereses de demora calculados aplicando a las cantidades anteriormente mencionadas el euribor + 2 puntos de interés anual, pagadero por trimestres vencidos, desde la interposición de esta demanda.

4).- CONDENE a los demandados al pago a la actora de las costas procesales causadas, por su manifiesta temeridad de mala fe de la parte demandada>>.

2.- La procuradora doña Belén Forcadell Illueca, en nombre y representación de don Joaquín y doña Ana María , 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 la demanda, se absuelva a mis representados de todos los pedimentos de contrario, con imposición de costas a la parte demandante>>. En el mismo escrito formula reconvencción contra la entidad mercantil Sogevalpa S.L., fijando la cuantía de la misma en 69.000 #, y tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, suplica al juzgado dicte en su día sentencia por la que <<estimando dicha demanda reconvenccional:

PRIMERO:

1.- Se declare que los contratos de compraventa suscritos entre las partes litigantes, de fecha 2 de octubre de 2006, de las viviendas Tipo NUM000 y Tipo NUM005 con sus correspondientes anexos consistentes en trastero NUM003 y trastero NUM006 , respectivamente, de la promoción del EDIFICIO000 " sito en la CALLE000 nº NUM011 de Catarroja, son nulos.

2.- Que como consecuencia de lo anterior, no existiendo dichos contratos declare la inexistencia de incumplimiento contractual alguno por parte de mis representados.

3.- Se condene a la actora-reconvenida a devolver a mis representados la cantidad de SESENTA Y NUEVE MIL EUROS (69.000.- #) recibida de los mismos, más los intereses legales correspondientes.

SEGUNDO: Subsidiariamente, y para el caso de que se entendiese que los contratos no son nulos, y que ha habido incumplimiento contractual por parte de mis representados:

1.- Declare la nulidad de la cláusula contenida en el párrafo segundo de la ESTIPULACIÓN NOVENA de los contratos de compraventa suscritos entre las partes litigantes, por ser abusiva.

2.- Se condene a la actora-reconvenida a devolver a mis representados la cantidad de SESENTA Y NUEVE MIL EUROS (69.000.- #) recibida por éstos, más los intereses legales correspondientes.

TERCERO: Subsidiariamente, y para el caso de que tampoco se considere nula por el juzgador la referida cláusula contenida en el párrafo segundo de la Estipulación Novena de los contratos de compraventa suscritos entre las partes litigantes, y a su vez considere que ha habido incumplimiento por parte de mis representados, se condene a la actora a devolver la cantidad de TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (34.500.-#), esto es, el 50% de la cantidad total recibida de los mismos más los intereses legales correspondientes>>.

El procurador don Rafael Francisco Alario Mont en nombre y representación de Sogevalpa S.L., contestó a la reconvencción oponiéndose a la misma basándose en los hechos y fundamentos de derecho que consideró oportunos y suplicando al juzgado que dicte en su día sentencia <<por la que DESESTIME LA RECONVENCIÓN estimando la demanda planteada por esta parte de acuerdo con lo manifestado en el suplico de la misma, y todo ello con expresa imposición de las costas causadas en la demanda y en la presente reconvencción>>.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 19 de los de Valencia, dictó sentencia con fecha 13 de febrero de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO

Estimando de forma íntegra la demanda interpuesta por D. Rafael Francisco Alario Mont, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de la entidad Sogevalpa, contra D. Joaquín y contra D.ª Ana María ; y desestimando la demanda reconvenccional articulada por D.ª Belén Forcadell Illueca, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de los Sres. Joaquín y Ana María , contra la entidad Sogevalpa:

I. Debo condenar y condeno a los Sres. Joaquín y Ana María a otorgar la escritura pública de compraventa de los siguientes inmuebles:

a. Vivienda de nueva construcción, sita en Catarroja, Valencia, EDIFICIO000 , vivienda tipo NUM000 (NUM001 NUM002), con anexo consistente en un trastero nº NUM003 en planta NUM004 .

b. Vivienda de nueva construcción, sita en Catarroja, Valencia, EDIFICIO000 , vivienda tipo NUM005 (NUM001 NUM002), con un anexo consistente en un trastero nº NUM006 en planta NUM004 .

II. Debo condenar y condeno a los Sres. Joaquín y Ana María a abonar a Sogevalpa la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS en pago de la compra de los anteriores inmuebles, y del siguiente modo:

a. Vivienda tipo NUM000 y trastero nº NUM003 :

i. 75.751#79 euros a Sogevalpa.

ii. 158.459#74 euros en la cuenta de préstamo nº NUM007 de La Caixa, y otros 3.068#47 euros en la cuenta de préstamo nº NUM008 de La Caixa, para que el inmueble quede libre de cargas y gravámenes al tiempo de ser satisfecho el precio de compra.

b. Vivienda tipo NUM005 y trastero nº NUM006 :

i. 57.965,11 euros a Sogevalpa.

ii. 165.011#42 euros en la cuenta de préstamo nº NUM009 de La Caixa, y otros 3.068#47 euros en la cuenta de préstamo nº NUM010 de La Caixa, para que el inmueble quede libre de cargas y gravámenes al tiempo de ser satisfecho el precio de compra.

III. Debo condenar y condeno a los Sres. Joaquín y Ana María a abonar a Sogevalpa los intereses de demora calculados, aplicando a las sumas antes indicadas el tipo del euribor + 2 puntos anual, pagadero por trimestres vencidos desde la interposición de la demanda y hasta el abono del precio.

IV. Debo absolver y absuelvo a Sogevalpa de las pretensiones de los Sres. Joaquín y Ana María de declaración de nulidad de los contratos privados de compraventa de vivienda de 2 de Octubre de 2006, de la declaración de nulidad de la estipulación novena, apartado 2º, de esos contratos, y de la pretensión de reintegro en la totalidad o parte de las cantidades entregadas por los demandados a la actora.

V. Y debo condenar y condeno a los Sres. Joaquín y Ana María al abono de las costas originadas en esta instancia a la entidad Sogevalpa, y tanto con la demanda como con la reconvencción.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada-reconviniente, la Sección undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 16 de noviembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS*

PRIMERO.- SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por DON Joaquín y DOÑA Ana María contra la sentencia dictada con fecha 13/2/2009 por el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia en juicio ordinario 598/2008.

SEGUNDO.- SE CONFIRMA íntegramente la citada resolución.

TERCERO.- SE IMPONEN a la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

TERCERO .- 1.- Por D^a. Ana María y D. Joaquín se interpuso recurso de casación basado en:

1. Infracción de los arts. 1124 y 1504 del CC , en relación con los arts. 1255 y 1256 del mismo texto legal .

2. Infracción de los arts. 1218 , 1220 y 1261 del CC , en relación con los arts. 13 y 71 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada , así como los arts. 4 , 9 y 78 del Real Decreto 1784/1996 de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Registro Mercantil.

3. Infracción del art. 1184 del CC , así como la doctrina de la "imposibilidad sobrevenida".

4. Infracción del art. 1303 del C. Civil .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 19 de octubre de 2010 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Florencio Araez Martínez, en nombre y representación de Sogevalpa 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 veinticinco de septiembre del 2012, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Por la parte actora se solicitó la condena al otorgamiento de escritura de compraventa por los demandados y compradores de dos viviendas con el pago de las cantidades convenidas.

La demanda fue estimada en primera y segunda instancia.

Por los demandados se formuló reconvencción que fue desestimada.

SEGUNDO .- De los hechos declarados acreditados se deduce que SOGEVALPA S.L. vendió a los demandados dos viviendas con sus correspondientes trasteros que adquirieron el Sr. Joaquín y la Sra. Ana María con el fin de revenderlos. Terminada la construcción, los demandados-compradores fueron requeridos notarialmente por dos veces para el otorgamiento de la escritura de compraventa sin que comparecieran al efecto. Se acredita que le fue denegada la subrogación en el préstamo hipotecario. La compraventa se hizo con reserva de ceder a terceros, constando que desde la compra se colocaron carteles anunciadores de la venta.

TERCERO .- *Motivo primero. Infracción de los arts. 1124 y 1504 del CC , en relación con los arts. 1255 y 1256 del mismo texto legal .*

Se desestima el motivo .

Alegan los recurrentes que la vendedora optó por la resolución contractual en los requerimientos remitidos por conducto notarial, por lo que en la demanda no podría instar el cumplimiento.

En las sentencias de ambas instancias se declara que la vendedora optó claramente por el cumplimiento, por lo que se desestimó este motivo de oposición, ahora reproducido.

Examinado el primer requerimiento notarial de fecha 11-2-2008, SOGEVALPA S.L., le comunica la terminación de las obras emplazándole para que designe día y hora para el otorgamiento de la escritura, a lo que ya se le había instado verbalmente, advirtiéndole que si no compareciese al otorgamiento perderían las cantidades entregadas a cuenta y comunicándole la posibilidad de subrogación en el préstamo hipotecario existente. En el mismo sentido se le vuelve a requerir el 4-3-2008 pero sin la advertencia de pérdida de lo entregado a cuenta.

A la vista de ello, esta Sala debe declarar que cuando la parte vendedora exhorta a fijar día y hora para el otorgamiento de la escritura y facilita la subrogación en el préstamo hipotecario es indudable que opta por el cumplimiento del contrato, pues en caso contrario habría obviado tales pretensiones para acudir directamente a la resolución contractual. En el caso la vendedora manifestó con toda claridad su intención de conservar el contrato.

A ello no es óbice que luego añadiese en el primer requerimiento la posibilidad de perder las cantidades entregadas a cuenta, pues con ello está advirtiéndole, con toda lealtad, de las posibles consecuencias del incumplimiento y ello porque el art. 1124 del CC establece que se podrá acudir a la resolución después de instado el cumplimiento cuando este fuese imposible, por lo que hemos de declarar que no se han infringido los preceptos invocados.

CUARTO .- *Motivo segundo. Infracción de los arts. 1218 , 1220 y 1261 del CC , en relación con los arts. 13 y 71 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada , así como los arts. 4 , 9 y 78 del Real Decreto 1784/1996 de 19 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Registro Mercantil .*

Se desestima el motivo .

Alega el recurrente que concurre vicio del consentimiento pues el administrador de la sociedad carecía de facultades dado que el objeto de la sociedad no contemplaba la compraventa de inmuebles.

Añade la parte recurrente que la Audiencia Provincial yerra cuando se apoya en el documento nº 24, a saber, escritura de ampliación del objeto social de 30 de junio de 2006, al no estar inscrita y que no es eficaz para probar y no hace prueba contra terceros, que concurre falta de prueba, que se trata de una copia simple impugnada, por lo que esta no tiene fuerza probatoria.

En suma, la parte recurrente está introduciendo una cuestión de valoración probatoria, a saber, el valor de prueba de la mencionada escritura, lo que queda fuera del ámbito del recurso de casación (art. 477 LEC), que analiza la aplicación de infracciones sustantivas al objeto del proceso.

Esta Sala ha declarado en reiteradas ocasiones que el recurso de casación está limitado a una estricta función revisora de la aplicación de las normas sustantivas a las pretensiones materiales deducidas por las partes, correspondiéndole al recurso extraordinario por infracción procesal controlar las "cuestiones procesales, entendidas en sentido amplio". Por lo que procede rechazar el motivo en cuanto se sustenta en el error en la valoración de la prueba. STS, Civil sección 1 del 22 de Junio del 2012 .

QUINTO .- *Motivo tercero. Infracción del art. 1184 del CC , así como la doctrina de la "imposibilidad sobrevenida" .*

Se desestima el motivo .

La recurrente alega que no tuvo intención de incumplir, que la denegación de la subrogación en el préstamo hipotecario por la entidad financiera era imprevisible, que la situación económica existente hacía poco probable que se restringiera el crédito por lo que no concurre falta de previsión.

En cuanto a la imposibilidad sobrevenida, esta Sala ha dicho (SSTS 30 de abril de 2002 , 21 de abril de 2006 , entre otras) que ha de hacerse una interpretación restrictiva y casuística, atendiendo a "los casos y circunstancias", que la imposibilidad sobrevenida ha de ser definitiva y no haberse producido por culpa del deudor (SSTS 17 de marzo y 20 de mayo de 1997 , 14 de diciembre de 1998 , etc.) y que no hay imposibilidad cuando se puede cumplir con un esfuerzo de voluntad del deudor (SSTS 14 de febrero y 12 de marzo de 1994 , 20 de mayo de 1997 , etc.), así como que para apreciar la imposibilidad sobrevenida se requiere que el deudor no se halle en mora (SSTS 23 de febrero de 1994 , 30 de abril de 2002 , 21 de abril de 2006 , etc.). TS, Civil sección 1 del 03 de Abril del 2009. Recurso: 1360/2004 .

A la vista de esta consolidada doctrina y puesta en relación con los hechos probados, debemos convenir que como ahora reconocen los recurrentes compraron con fines de especulación, adquiriendo para revender antes de la finalización de la obra, obviando la escrituración y los gastos correspondientes, hasta que la situación económica se deteriora y las ventas se ralentizan hasta el punto de que se ve en la necesidad de subrogarse en el préstamo hipotecario, lo que se le deniega por su edad y falta de solvencia.

Estos extremos entiende la parte recurrente que convierte la situación en un supuesto de imposibilidad sobrevenida al concurrir sin su culpa ni posible anticipación.

Esta Sala, aceptando el criterio expresado con claridad en la sentencia recurrida entiende que los compradores adquirieron con fines especulativos, lo que les podía haber generado una rápida ganancia, obteniendo un precio superior al pactado con la promotora que había dirigido el arduo proceso de construcción, pero los compradores cuando se integran en un proceso de rápida obtención de beneficios con la consiguiente disposición urgente de la inversión, se están sometiendo a una situación de riesgo aceptado que no pueden intentar repercutir sobre la parte vendedora que ningún beneficio obtiene de las posteriores ventas. Es decir, los recurrentes pretenden aceptar los beneficios de la especulación pero repercutiendo en la vendedora las pérdidas que se pudieran presentar, lo que es contrario a la buena fe (art. 1258 del C. Civil) y viola el art. 1105 del C. Civil .

Por lo expuesto, no se infringe el art. 1184 del C. Civil al concurrir culpa del deudor al no prever la existencia de una situación de riesgo que era posible anticipar mentalmente, dado que las fluctuaciones del mercado son cíclicas como la historia económica demuestra.

SEXTO .- *Motivo cuarto. Infracción del art. 1303 del C. Civil .*

Se desestima el motivo .

Opone el recurrente: 1. Que no incumplió el contrato y que procede la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. 2. Subsidiariamente, que al haber resuelto el contrato la parte vendedora, procede la devolución del 50 % de las cantidades entregadas, conforme a la estipulación novena.

Estas cuestiones ya han quedado resueltas, pues a) se ha declarado el incumplimiento por los hoy recurrentes y b) se ha declarado que la vendedora no instó la resolución sino el cumplimiento del contrato.

SÉPTIMO .- Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000).

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



FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D.^a Ana María y D. Joaquín representados por la Procuradora D.^a Paloma Martín Martín contra sentencia de 16 de noviembre de 2009 de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia .

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición en las costas del recurso de casación a los recurrentes.

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 **Juan Antonio Xiol Rios, Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Roman Garcia Varela, Xavier O'Callaghan Muñoz. 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.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ