Tribunal Supremo

TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia num. 1101/2024 de 16 septiembre

JUR\2024\276740

Contrato de compraventa de inmueble. Cambio de titularidad registral tras el fallecimiento del vendedor. Inexistencia de incumplimiento con efecto resolutorio.

SENTIDO DEL FALLO: Desestimación recurso extraordinario por infracción procesal

ECLI:ECLI:ES:TS:2024:4392

Jurisdicción:Civil

Recurso de Casación 4421/2019

Ponente:Excmo Sr. Pedro José Vela Torres

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.101/2024

Fecha de sentencia: 16/09/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4421/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/09/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE MURCIA SECCION N. 1

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4421/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1101/2024

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 16 de septiembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Augesco Gestión y Desarrollo S.L., representada por el procurador D. Pedro Arcas Barnés, bajo la dirección letrada de D. José Luis Muñoz Ruiz, contra la sentencia núm. 166/2019, de 13 de mayo, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, en el recurso de apelación núm. 235/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 865/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Murcia. Ha sido parte recurrida D.ª Candelaria, D. Jose Augusto, D.ª Custodia, D. Luis Francisco, D.ª Eufrasia, D.ª Flora, D.ª Gracia, y D. Ángel, representados por el procurador D. Santiago Sánchez Aldeguer y bajo la dirección letrada de D. José María Martínez-Abarca Sánchez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

Tramitación en primera instancia

1.- El procurador D. Pedro Arcas Barnés, en nombre y representación de Augesco Gestión y Desarrollo S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D.ª Candelaria, D. Jose Augusto, D.ª Custodia, D. Luis Francisco, D.ª Eufrasia, D.ª Flora, D.ª Gracia, y D. Ángel, en la que solicitaba se dictara sentencia en la que:

"1º.- Se declare la ineficacia del contrato de compraventa firmado por mi mandante con D. Ezequiel, referente al 50% de la finca registral N° NUM000 del registro de la propiedad N° I de Murcia, reflejado en los documentos n° 1, 4 y 6, por haber dispuesto unilateralmente de dicha finca la esposa y los herederos de D. Ezequiel ahora demandados, teniendo por resuelto dicho contrato, por encontrarse dicha finca a nombre de una persona jurídica con la que mi mandante no contrató.

"2°.- Como consecuencia de dicha declaraci6n de ineficacia y resolución, se condene a los demandados a abonar a mi mandante la cantidad de 700.000 euros

abonada como consecuencia de dichos contratos más el interés legal de dicha cantidad desde la interposición de la demanda, como devolución de las cantidades entregadas a cuenta por la actora.

"SUBSIDIARIAMENTE, y para el hipotético supuesto de que se estime que la disposición de la propiedad por parte de los demandados antes referida no fuera causa de invalidez y resolución del contrato de compraventa referido a la finca registral N° NUM000 del Registro de la Propiedad N° 1 de Murcia:

A.- Se declare la resolución del contrato de compraventa realizado sobre la finca registral N° NUM000 del Registro de la Propiedad N° 1 de Murcia, por no haberse realizado la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y ella por estimarse que el plazo transcurrido desde la firma de los documentos, de enero de 2007 a febrero de 2008 es adecuado a la petición de resolución, no procediendo la concesión de plazo superior.

B.- Que como consecuencia de dicha declaración de resolución, se condene a los demandados a abonar a mi mandante la cantidad de 700.000 euros abonada como consecuencia del contrato resuelto, más los intereses legales de dicha cantidad desde la interposición de la demanda.

Todo ello, con expresa condena en costas a los demandados, en cualquier caso".

2.- La demanda fue presentada el 12 de julio de 2016 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Murcia, se registró con el núm. 865/2016. Una vez admitida a trámite, se emplazó a las partes demandadas.

3.- El procurador D. Santiago Sánchez Aldeguer, en representación de D.ª Candelaria; D. Jose Augusto, D. Luis Francisco y D.ª Custodia; D.ª Flora, D.ª Eufrasia, D.ª Gracia y D. Ángel, contestó a la demanda mediante escritos en el que solicitaba:

"dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demandada, imponiendo las costas a la actora".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Murcia dictó sentencia n.º 226/2018, de 10 de diciembre, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por "AUGESCO GESTION Y DESARROLLO", S.L., contra Dª. Candelaria; contra D. Jose Augusto, D. Luis Francisco y Dª. Custodia; y contra Dª. Flora, Dª. Eufrasia, Dª. Gracia y D. Ángel; DEBO ABSOLVER y ABSUELVO a los referidos demandados de las pretensiones frente a ellos instadas; con condena en costas a la parte demandante".

SEGUNDO.-

Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la

representación de Augesco Gestión y Desarrollo S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, que lo tramitó con el número de rollo 265/2019 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 13 de mayo de 2019, cuya parte dispositiva establece:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por AUGESCO GESTIÓN Y DESARROLLO S.L. representada por el Procurador D. Pedro Arcas Barnés contra la sentencia dictada con fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho por el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Murcia en autos de procedimiento ordinario nº 865/2016, debemos confirmar y confirmamos la misma, imponiendo a la parte apelante las costas de esta alzada.

Desestimándose el recurso de apelación, se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el destino correspondiente".

TERCERO

.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

1.- El procurador D. Pedro Arcas Barnés, en representación de Augesco Gestión y Desarrollo S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"Primero.- Al amparo del art. 469.1, apartados 2 º, por infracción del 412 LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) y el art. 216 LEC, en relación con el art. 24 CE (RCL 1978, 2836) .

"Segundo.- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC, por infracción del artículo 218.1 LEC, en relación con el artículo 24 y 120 CE, al producirse la incongruencia de la sentencia con la petición de las partes, y su argumentario.

"Tercero.- Al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC, por infracción del artículo 218.2 LEC, en relación con el artículo 24 y 120 CE, por falta de motivación de la sentencia recurrida. Entendemos falta de motivación de la sentencia, en el sentido de no haberse pronunciado sobre alguno de los aspectos planteados por esta parte, en concreto, no se ha entrado a valorar en la sentencia de segunda instancia la aplicación del artículo 1256 de nuestro código civil (LEG 1889, 27) , según se planteó en la vista del juicio ordinario y en el recurso de apelación".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Incumplimiento de lo establecido en el artículo 1256 del Código Civil. "no se puede dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes", en relación con la doctrina y jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto a que la cesión de los contratos no produce efectos si no hay acuerdo de

tres voluntades, cedente, cesionario y contratante cedido y en relación al artículo 1124 código civil respecto a la resolución del contrato.

"Segundo.- Infracción por incumplimiento del art. 1124 CC, porque el contrato de compraventa ha devenido en ineficaz por incumplimiento de la parte contraria, disponiendo del objeto del contrato a favor de un tercero, y la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta las consecuencias resolutorias que tiene la disposición de la cosa vendida"-

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 27 de octubre de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la mercantil Augesco Gestión y Desarrollo, SL, contra la sentencia de fecha 13 de mayo de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 1ª), en el rollo de apelación nº 235/2019, dimanante de juicio ordinario nº 865/2016, del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Murcia."

3.- Se dio traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición, lo que hicieron mediante la presentación de los correspondientes escritos.

4.- Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 4 de septiembre de 2024, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

Resumen de antecedentes

1.- El 25 de enero de 2007 Augesco Gestión y Desarrollo S.L. (en lo sucesivo, Augesco) suscribió un precontrato de compraventa con D. Ezequiel por el que Augesco adquiría el 50% proindiviso de la finca registral núm. NUM000, sección 7ª, del Registro de la Propiedad núm. 1 de Murcia. El otro 50% de la finca no fue objeto del negocio, al pertenecer a un tercero, Babedo S.L.

En el precontrato se pactó que el precio sería de 1.202,02 euros por cada metro edificable, según el proyecto de reparcelación que estaba tramitándose en el Plan Parcial ZP-Pn-4.1 El Puntal, de Murcia; y en el momento de la firma Augesco entregó a cuenta del precio 350.000 €.

2.- En febrero de 2007 se suscribió el contrato de compraventa, que especificó los metros resultantes y en el que se pactaron nuevos pagos a cuenta, que con el ya hecho anteriormente sumaron un total de 700.000 €, que fueron abonados por Augesco al Sr. Ezequiel.

3.- El 8 de febrero de 2008 se firmó un documento denominado "contrato de concreción de precio", que firmó el Sr. Ezequiel en su propio nombre y en representación de su esposa Dña. Candelaria, dado que la parte de la finca objeto de la compraventa era ganancial, en el que se hacía constar que: (i) la compradora había entregado a cuenta 700.000 €; (ii) el precio final ascendía a 2.057.257,23 €, por lo que quedaban por abonar 1.357.257,23 €; (iii) seguía pendiente la aprobación del proyecto urbanístico antes mencionado.

4.- El proyecto de reparcelación fue aprobado inicialmente el 18 de julio de 2007, pero a la fecha de la demanda no se había aprobado definitivamente.

5.- Tras fallecer el Sr. Ezequiel, sus herederos han dispuesto de parte de la mitad de la finca objeto de la compraventa, de manera que, de ese 50%, el 15,5% está inscrito a nombre de su viuda y el 34,5% a favor de una sociedad denominada Agropecuaria El Casis S.L., de la que son administradores dos de los hijos del Sr. Ezequiel.

6.- Augesco formuló una demanda contra la viuda y herederos del Sr. Ezequiel, en la que solicitó la ineficacia (resolución) del contrato por dos motivos: principalmente, por la disposición unilateral del objeto vendido por los herederos del vendedor; y, subsidiariamente, por el incumplimiento de la condición pactada para la eficacia del contrato -la aprobación del proyecto de reparcelación-. Por lo que solicitó que se declarase la resolución del contrato y se condenase a los demandados a la devolución a la demandante de la suma de 700.000 € entregada a cuenta.

7.- Tras la oposición de los demandados, la demanda fue desestimada en ambas instancias, por las siguientes y abreviadas razones: (i) Agropecuaria El Casis S.L. se subrogó en la posición de la parte vendedora, cuyas obligaciones contractuales asumió; (ii) no existe imposibilidad sobrevenida de entrega de la finca, porque en todo caso el contrato puede ser objeto de cumplimiento por equivalencia; (iii) no se acordó que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación fuera condición esencial para la eficacia del contrato de compraventa; (iv) además, consta que el 2 de marzo de 2016 el Ayuntamiento de Murcia aprobó inicialmente el proyecto de modificación del plan parcial; y (v) en todo caso, no se ha solicitado la fijación de plazo conforme al art. 1128 CC (LEG 1889, 27) .

8.- Augesco ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.-

Primer motivo de infracción procesal. Alegaciones nuevas

Planteamiento :

1.- El primer motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.2º

LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) , denuncia la infracción de los arts. 412 LEC y 216 LEC en relación con el art. 24 CE (RCL 1978, 2836) , por introducción de un hecho nuevo.

2.- En el desarrollo del motivo, se argumenta, en síntesis, que en el acto del juicio se introdujo la alegación de que la parte vendedora podía cumplir el contrato por la relación familiar existente con la mercantil Agropecuaria El Casis, SL, nueva propietaria de la finca. Lo que no había sido alegado en la contestación de la demanda, donde se había argumentado que la obligada por el contrato era Agropecuaria El Casis S.L., en virtud de la subrogación efectuada.

Decisión de la Sala :

1.- La prohibición del cambio de pretensiones o mutatio libelli en nuestro Derecho Procesal Civil es uno de los efectos de la litispendencia en sentido amplio y se encuentra recogida en el art. 412 LEC ("Prohibición del cambio de demanda y modificaciones admisibles"), en relación con los arts. 400 ("Preclusión de la alegación de hechos y fundamentos jurídicos") y 426 ("Alegaciones complementarias y aclaratorias") de la misma Ley.

Como recuerda la sentencia del Pleno de esta sala 537/2013, de 14 de enero de 2014, la prohibición del cambio de demanda [o de contestación] que establece el art. 412.1 LEC tiene su fundamento último en la prohibición de la indefensión que se contiene en el art. 24 CE, pues si se permitiera a una parte variar algún aspecto esencial de la pretensión -petición, causa petendi o sujetos contra quienes la dirige-, se limitarían las posibilidades de defensa de la parte contraria. Pero el propio precepto, en su párrafo segundo, admite la introducción de algunas modificaciones en el escrito inicial, mediante la formulación de alegaciones complementarias. Así, el art. 426.2 LEC permite "aclarar las alegaciones que se hubiesen formulado y rectificar extremos secundarios de sus pretensiones, sin alterar éstas ni sus fundamentos". Y el art. 426.3 LEC establece que cuando una parte "pretendiere añadir alguna petición accesoria o complementaria de las formuladas en sus escritos, se admitirá tal adición si la parte contraria se muestra conforme. Si se opusiere, el tribunal decidirá sobre la admisibilidad de la adición, que sólo acordará cuando entienda que su planteamiento en la audiencia no impide a la parte contraria ejercitar su derecho de defensa en condiciones de igualdad".

2.- Examinadas las actuaciones, uno de los motivos por los que las distintas contestaciones a la demanda se opusieron a la resolución del contrato fue porque era posible el cumplimiento del contrato. Por ello, si la Audiencia Provincial, dentro de sus facultades de enjuiciamiento, tuvo en consideración unas actas notariales obrantes en las actuaciones en las que consta que Agropecuaria El Casis se subrogaba en las obligaciones de la parte vendedora, que habían sido objeto de debate y prueba en el procedimiento, y razonó que, además, cabían otras posibilidades de cumplimiento, mediante la realización al efecto por parte de la vendedora de las actuaciones necesarias para la transmisión de la parte de finca objeto de la compraventa, en nada alteró la causa de pedir, ni varió los términos en

que el debate había quedado planteado, ni mucho menos causó indefensión a la parte demandante.

3.- Razones por las que el primer motivo de infracción procesal debe ser desestimado.

TERCERO.-

Segundo motivo de infracción procesal. Incongruencia

Planteamiento:

1.- El segundo motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.2º LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) , denuncia la infracción del art. 218.1 LEC por incongruencia de la sentencia.

2.- Al desarrollar el motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la asunción por la Audiencia Provincial del hecho de la relación familiar de la compañía mercantil Agropecuaria El Casis con los demandados incurre en incongruencia, al no haberse realizado dicha alegación en las contestaciones a la demanda.

Decisión de la Sala:

1.- Este segundo motivo tiene íntima conexión con el anterior, en tanto que formula, bajo otro prisma, la misma queja, cual es que la sentencia recurrida se funda en un argumento no alegado por las partes demandadas. Por lo que cabría desestimarlo con los mismos argumentos utilizados para desestimar el primer motivo.

2.- Además, como recordamos en las sentencias 722/2015, de 21 de diciembre, y 435/2018, de 11 de julio, con cita de otras muchas, no cabe apreciar incongruencia porque la sentencia recurrida es absolutoria y, por regla general, las sentencias absolutorias no pueden incurrir en este defecto procesal:

"(...) es jurisprudencia que "las sentencias absolutorias no pueden ser por lo general incongruentes, pues resuelven sobre todo lo pedido, salvo que la desestimación de las pretensiones deducidas por las partes se hubiera debido a una alteración de la causa de pedir o a la estimación de una excepción no opuesta por aquellas ni aplicable de oficio por el juzgador" (sentencias 476/2012, de 20 de julio, y 365/2013, de 6 de junio). De tal forma que, como puntualiza esta última sentencia 365/2013, de 6 de junio, "la sentencia desestimatoria de la demanda es congruente salvo que ignore injustificadamente un allanamiento, la desestimación de la demanda principal venga determinada por la estimación de una reconvención o una excepción no formuladas (en este último caso, salvo cuando sea apreciable de oficio".

3.- En su virtud, este segundo motivo de infracción procesal también debe ser desestimado.

CUARTO.-

Tercer motivo de infracción procesal. Incongruencia

Planteamiento :

1.- El motivo tercero de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.2º LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) , denuncia lar (RCL 2003, 2755) infracción del art. 218.2 LEC, por falta de motivación y congruencia.

2.- En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega que la sentencia recurrida no da respuesta a la alegación de que el cumplimiento de los contratos no puede quedar al arbitrio de una parte, conforme al art. 1256 CC (LEG 1889, 27) , como alegó la parte ahora recurrente.

Decisión de la Sala :

1.- En primer lugar, debemos dar por reproducido lo expuesto en el fundamento anterior respecto de la congruencia de las sentencias absolutorias.

2.- Y en todo caso, respecto al deber de motivación, la motivación ha de ser la manifestación suficiente de la justificación causal del fallo, mediante la expresión de las razones de hecho y de Derecho que integran el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión, al margen de que satisfaga o no los intereses y pretensiones de las partes (SSTC 14/1991, de 28 de enero (RTC 1991, 14) ; 28/94, de 27 de enero (RTC 1994, 28) ; 153/95, de 24 de noviembre; y 33/96, de 27 de febrero (RTC 1996, 33) ; y sentencias de esta sala 889/2010, de 12 de enero de 2011; 180/2011, de 17 de marzo; y 465/2019, de 17 de septiembre, entre otras muchas). De tal manera que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales que fundamentan la decisión, es decir, la ratio decidendi que la ha determinado (sentencias 886/2022, de 13 de diciembre; 319/2023, de 28 de febrero; y 400/2023, de 23 de marzo).

3.- En esa línea, no cabe apreciar la inexistencia de motivación cuando se pueda interpretar razonablemente la ausencia de una mención expresa como una desestimación tácita cuya motivación pueda inducirse del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución judicial (SSTC 175/1990, de 12 de noviembre (RTC 1990, 175) ; 83/1998, de 20 de abril (RTC 1998, 83) ; 74/1999, de 26 de abril (RTC 1999, 74) ; 67/2000, de 13 de marzo (RTC 2000, 67) ; y 52/2001, de 26 de febrero (RTC 2001, 52)). Como recuerdan las SSTC 25/2012, de 27 de febrero (RTC 2012, 25) ; y 104/2022, de 12 de septiembre (RTC 2022, 104) :

"La respuesta tácita constitucionalmente suficiente a una cuestión recae cuando [...] del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución puede deducirse razonablemente que el órgano judicial la ha valorado y, además, es posible identificar los motivos de la decisión".

4.- Sobre tales bases, aunque la sentencia recurrida no haga mención expresa al art. 1256 CC, de su fundamentación jurídica se deduce que no considera que el

cumplimiento del contrato quede al arbitrio de la parte vendedora, puesto que argumenta que, además de que los causahabientes del inicial vendedor han mostrado su voluntad de cumplir, puede exigirse el cumplimiento por equivalencia o mediante otros medios que no dependen de la simple voluntad de dicha parte. Por lo que no concurre la falta de motivación denunciada.

5.- En su virtud, el tercer motivo de infracción procesal debe seguir la misma suerte desestimatoria que los anteriores.

Recurso de casación

QUINTO.-

Primer motivo de casación. Arbitrio de la partes y cumplimiento del contrato

Planteamiento :

1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción del art. 1256 CC (LEG 1889, 27) , en relación con el art. 1124 CC.

2.- En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la cesión de los contratos no produce efectos si no hay acuerdo de voluntades entre el cedente, el cesionario, y el contratante cedido, y en este caso, los herederos de D. Ezequiel realizaron en beneficio propio y sin contar con Augesco la dación en pago de deuda de la finca litigiosa a Agropecuaria El Casis. Además, tales actos de disposición condicionan el cumplimiento del contrato en perjuicio de la compradora, puesto que la finca aparece inscrita a nombre de terceros.

Decisión de la Sala :

1.- Tal y como está formulado el motivo, ha de advertirse que en el caso no ha existido una cesión del contrato, sino una transmisión del bien objeto del contrato a una sociedad vinculada con los causahabientes del vendedor, que se ha mostrado dispuesta en todo momento a cumplirlo. Por lo que, al no existir cesión del contrato, no era necesario el consentimiento del otro contratante, el comprador.

La recurrente parece vincular el cambio de titularidad de la finca a un incumplimiento contractual que debería dar lugar a la resolución del contrato de compraventa. A tal efecto, el comprador tiene derecho a la entrega de la cosa en posesión pacífica (arts. 1461 y 1462 CC) o a que se le transfiera la propiedad si así resulta del pacto, y de no suceder así, el ordenamiento le proporciona medios de defensa de sus intereses, en forma de acciones de anulación por consentimiento viciado, de cumplimiento de la prestación prometida, de resolución del vínculo por incumplimiento, o de indemnización de los daños producidos por la contravención contractual (sentencias 340/2004, de 11 de mayo; y 97/2019, de 14 de febrero).

Pero en el caso enjuiciado el contrato de compraventa había quedado perfeccionado y la consumación (transmisión de la propiedad) no resultaba imposible por el mero hecho del cambio de titularidad registral tras el fallecimiento

del vendedor, máxime cuando los nuevos titulares registrales se habían subrogado expresamente en las obligaciones del titular anterior. Por lo que, como correctamente apreció la Audiencia Provincial, no cabría hablar de incumplimiento del contrato, con efectos resolutorios, por ese mero dato del cambio de titularidad.

2.- Tampoco cabe compartir que el cumplimiento del contrato haya quedado al arbitrio de uno de los contratantes, con infracción del art. 1256 CC. Con carácter general, este precepto no es adecuado para fundar un motivo de casación; según declaramos en la sentencia 406/2016, de 15 de junio:

"1.ª) Es jurisprudencia reiterada de esta Sala que el artículo 1256 CC, al ser excesivamente genérico, es inidóneo para sostener por sí mismo un motivo de casación [SSTS 636/2008, de 26 de junio (RJ 2008, 3308) (Rec. 1648/2001), 730/2009, de 3 de noviembre (RJ 2009, 7279) (Rec. 782/2005) y 421/2011, de 13 de junio (RJ 2011, 4525) (Rec. 1008/2007), y las en ella citadas].

"2.ª) Ante la gravedad de las consecuencias que cabría extraer de una interpretación puramente literal de dicho artículo ("La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"), se ha sostenido autorizadamente, a la luz del comentario de García Goyena a su precedente, el artículo 979 del Proyecto del 1851 sin paralelo en la codificación decimonónica, que se trataría de una generalización poco meditada, para los contratos, de la regla del artículo 1115.I CC -nulidad de la obligación contraída bajo una condición puramente potestativa-, procedente de textos del Digesto referidos a las obligaciones nacidas de stipulatio (por consiguiente, con un solo acreedor y un solo deudor). No expresaría, así, sino el principio lógico de que, en frase del propio García Goyena, "quedar, y no quedar obligado, son cosas incompatibles".

"En cualquier caso, con seguridad no puede darse al artículo 1256 CC un significado normativo distinto del que naturalmente se desprende del artículo 1091 del mismo Código: si "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, y deben cumplirse a tenor de los mismos", no puede uno de los contratantes desvincularse o desligarse del contrato por su sola voluntad; pero, claro es, salvo que otra cosa se haya pactado válidamente (arts. 1255 CC y 25.1 LCSP (RCL 2017, 1303y RCL 2018, 809)) en el contrato mismo de que se trate".

3.- Además, conforme a la base fáctica establecida en la instancia, el cumplimiento del contrato no queda a expensas de la voluntad de los herederos del vendedor, a quien han sucedido en sus obligaciones, puesto que incluso la titular registral que no trae causa directa de la herencia del Sr. Ezequiel, la sociedad Agropecuaria El Casis, ha expresado en varios documentos públicos su voluntad de subrogarse en tales obligaciones y cumplirlas. Por el contrario, lo que consta como probado en la sentencia recurrida es que el contrato no ha podido consumarse por una cuestión ajena a la voluntad de las partes, cual es la falta de aprobación de un trámite urbanístico, que como tal hecho obstativo ya estaba previsto en el propio contrato.

4.- Como consecuencia de ello, el primer motivo de casación debe ser desestimado.

SEXTO.-

Segundo motivo de casación. Resolución del contrato por incumplimiento

Planteamiento:

1.- El segundo motivo de casación denuncia la infracción del art. 1124 CC (LEG 1889, 27) .

2.- Al desarrollar el motivo, la parte recurrente arguye, sintéticamente, que la Audiencia Provincial infringe el citado precepto al no considerar que el contrato de compraventa ha devenido ineficaz por incumplimiento de la parte vendedora, que ha dispuesto de la cosa vendida en favor de un tercero, lo que propicia que la cosa no pueda ser finalmente entregada al comprador.

Decisión de la Sala:

1.- En la medida en que este motivo tiene relación con lo planteado en el anterior, en particular en lo relativo a la posibilidad de que el contrato pueda cumplirse aunque los titulares registrales actuales de la parte de la finca objeto de la compraventa sean distintos al vendedor original, nos remitimos a lo expuesto en el fundamento jurídico precedente.

2.- Aunque tanto en la demanda como en el recurso de casación la parte recurrente utiliza indistintamente los términos ineficacia y resolución, lo que efectivamente pretende es la declaración de resolución del contrato por incumplimiento de la parte vendedora, conforme al art. 1124 CC, con el efecto de que se le restituyan las cantidades entregadas a cuenta del precio, con sus intereses.

Conforme a jurisprudencia constante de esta sala (por todas, sentencias 100/2007 y 112/2007, ambas de 14 de febrero), los requisitos de la resolución del contrato por incumplimiento son: (i) un vínculo contractual recíproco y exigible entre las partes; (ii) que quien la ejercite no sea, a su vez, incumplidor; y (iii) un incumplimiento grave de la otra parte. Y respecto de este último requisito, para que el incumplimiento pueda considerarse suficiente para producir el efecto resolutorio, deberá privar "sustancialmente a la parte perjudicada de aquello que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato", produciendo "la frustración del fin práctico perseguido por el contrato" (sentencia 736/2015, de 30 de diciembre; y en similares términos, sentencias 325/2017, de 24 de mayo, y 247/2018, de 25 de abril).

3.- Como sintetiza la sentencia 7/2014, de 17 de enero, en relación con la resolución por incumplimiento del contrato de compraventa de inmueble:

"La jurisprudencia más reciente (SSTS de 14 de junio de 2011; 10 de septiembre y 21 de marzo de 2012, 20 de marzo de 2013) viene interpretando la norma general

en materia de resolución de obligaciones recíprocas (artículo 1124 CC) en el sentido de entender que el incumplimiento que constituye su presupuesto ha de ser grave o sustancial, lo que no exige una tenaz y persistente resistencia renuente al cumplimiento, pero sí que su conducta origine la frustración del fin del contrato, esto es, que se malogren las legítimas aspiraciones de la contraparte, cosa que ocurre, en los términos de los Principios de Unidroit (art. 7.3.1 (2.b)), cuando se "priva sustancialmente" al contratante, en este caso, al comprador, "de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato", encontrándose sin duda, entre las lógicas expectativas del comprador el recibir la cosa en el tiempo, lugar y forma que se hubiera estipulado, en el estado que se hallaba al estipularse el contrato (artículo 1468 CC) y en condiciones para ser usada conforme a su naturaleza, pues, no en vano, la de entrega constituye la obligación esencial y más característica de la compraventa para el vendedor (artículo 1461 CC, en relación con el artículo 1445 CC)".

4.- Sobre tales bases, no ha quedado acreditado en la instancia (sin que en casación pueda alterarse esa base fáctica) que el contrato haya sido incumplido por la parte vendedora, una vez constatada la voluntad de la sociedad copropietaria de la mitad de la finca de subrogarse en las obligaciones del primitivo vendedor. Sino que, por el contrario, ha quedado acreditado que ha existido un notable retraso en la ejecución de lo pactado por la falta de acaecimiento de un hecho dependiente de un tercero ya previsto en el contrato, que era la aprobación urbanística del plan de reparcelación. Supuesto al que no resulta de aplicación al art. 1124 CC, en cuanto que no constituye un incumplimiento sustancial imputable a una de las partes.

Es cierto que el contrato litigioso tiene una cierta naturaleza de compraventa de cosa futura, incardinable en el art. 1445 CC en relación con el art. 1271.I CC (sentencias 199/2007, de 23 de febrero, y 815/2009, de 11 de diciembre), en cuanto que se requería una determinada actividad sobre la finca. Pero en este caso, esa actividad condicionante de la efectividad de la entrega de la cosa vendida no dependía de la voluntad de la parte vendedora, ni de los ahora demandados, sino de la mencionada superación del requisito urbanístico, que no consta que estuviera supeditada a una determinada actividad de los demandados.

5.- En su virtud, el segundo motivo de casación también debe ser desestimado.

SÉPTIMO.-

Costas y depósitos

1.- La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación conlleva que las costas causadas por ellos deban imponerse a la parte recurrente, según determinan los artículos 394.1 y 398.1 LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) .

2.- A su vez, tal desestimación implica también la pérdida de los depósitos constituidos para recurrir, tal y como ordena la disposición adicional 15ª, apartado 9

, LOPJ (RCL 1985, 1578, 2635) .

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

1.º-

Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la compañía mercantil Augesco Gestión y Desarrollo S.L., contra la sentencia núm. 166/2019, de 13 de mayo, dictada por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 1ª), en el recurso de apelación núm. 235/2019.

2.º-

Imponer a la recurrente las costas causadas por tales recursos y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos para su formulación.

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

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.