



CONTRATO DE COMPRAVENTA

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia 4284/2011 de 4 de Julio de 2011

Contrato de compraventa. Mora en la obligación de entrega. Defectos en la formulación del recurso. Inexistencia de imposibilidad sobrevenida. Indemnización del daño emergente y del lucro cesante.

STS 4284/2011

SENTENCIA

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto por Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL, representadas por la Procuradora de los Tribunales doña Carmen Guadalupe García, contra la Sentencia dictada el veintiséis de enero de dos mil siete, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santa Cruz de Tenerife. Ante esta Sala compareció la Procurador de los Tribunales doña Victoria Pérez-Mulet y Díez Picazo, en representación de Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL, en calidad de recurrentes. Es parte recurrida Las Charifas, SA, representada por el Procurador de los Tribunales don Carlos José Navarro Gutiérrez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por escrito registrado por el Juzgado Decano de Santa Cruz de Tenerife el veintiséis de abril de dos mil cinco, el Procurador de los Tribunales don Miguel A. Rodríguez López, obrando en representación de Las Chafiras, SA, interpuso demanda de juicio ordinario contra Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL.

En dicho escrito, la representación procesal de la demandante alegó, en síntesis y en lo que importa a la decisión del litigio, que la misma, por escritura de diez de septiembre de dos mil dos, compró, a Amogio 2, SL, una nave industrial, de cuatro mil doscientos metros cuadrados, en el término municipal de Santa Úrsula, libre de ocupantes y arrendatarios. Que ambas contratantes pactaron que la entrega del inmueble debía hacerse efectiva en el plazo de treinta días desde la firma de la escritura, el cual vencía el diez de octubre de dos mil dos. Que, por medio de la misma escritura, la demandante compró a Tenerife Bus Tour, SL un local destinado a taller, de setecientos noventa y nueve metros cuadrados, y otro destinado a oficinas, de quinientos veinte metros cuadrados, en el mismo término municipal. Que la



entrega se obligó la vendedora a efectuarla en el plazo de ciento ochenta días desde la firma de la escritura, el cual vencía el nueve de marzo de dos mil tres.

También alegó que, vencidos los referidos plazos, las respectivas vendedoras, pese a los requerimientos que les había formulado, no le dieron posesión de las fincas vendidas, las cuáles siguieron utilizando, hasta que, finalmente, entregaron las llaves al Ayuntamiento de Santa Úrsula, el treinta de abril de dos mil cuatro.

Que, a consecuencia de tal retraso en la entrega, había sufrido perjuicios, los cuales calculaba pericialmente, teniendo en cuenta la renta media en el mercado, de modo que Amogio 2, SL le adeudaba trescientos sesenta y ocho mil ciento sesenta y nueve euros, con dieciséis céntimos (368.169,18 #), y Tenerife Bus Tour, SL cincuenta y siete mil novecientos treinta y ocho euros, con noventa y ocho céntimos (57.938,98 #).

Con esos antecedentes, la representación de la demandante, tras citar como normas aplicables las de los artículos 1101, 1261, 1445, 1461 y siguientes del Código Civil, interesó en el suplico de la demanda, del Juzgado de Primera Instancia competente, una sentencia con " los siguientes pronunciamientos: Que se condene a la entidad Amogio 2, SL a abonar a nuestra representada, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios que le ha ocasionado con su incumplimiento la cantidad de trescientos sesenta y ocho mil ciento sesenta y nueve euros con dieciséis céntimos (368.169,98#) más los intereses legales que se devenguen desde la presentación de la demanda hasta que haga efectivo el pago.- Que se condene a la entidad Tenerife Bus Tour, SL a abonar a nuestra representada la cantidad de cincuenta y siete milnovecientos treinta y ocho euros con noventa y ocho céntimos (57.938,98#), por los daños y perjuicios que le ha ocasionado con su incumplimiento, mas los intereses legales de dicha suma, en los mismos términos expresados en el apartado anterior.- que se imponga a las demandadas las costas y gastos del proceso, en proporción a sus respectivas condenas.

SEGUNDO. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santa Cruz de Tenerife, que la admitió a trámite, por auto de uno de julio de dos mil cinco, conforme a las reglas del juicio ordinario y con el número 395/05.

Las demandadas fueron emplazadas y se personaron en las actuaciones representadas por la Procurador de los Tribunales doña Carmen Guadalupe García, la cual, en ejercicio de tal representación, contestó la demanda.

En el escrito de contestación, la representación procesal de las demandadas alegó, en síntesis y en lo que importa a la decisión del litigio, que las mismas habían adquirido las fincas en un procedimiento del artículo 131 Ley hipotecaria, por auto de dieciséis de enero de mil novecientos noventa y ocho. Que, al tomar posesión de ellos, advirtieron que había en los locales diez autobuses, los cuales habían sido embargados a Tenerifebus, SA, que había sido la anterior titular de los inmuebles y que se hallaba en suspensión de pagos. Que, pese a las reclamaciones que, en tal sentido, formularon a los interesados y a los respectivos órganos judiciales, los autobuses no fueron retirados del lugar, por lo que decidieron usar el taller para repararlos y ponerlos en funcionamiento. Que, además, la actora tuvo la posesión desde la escritura y les había comunicado que se tomaran el tiempo preciso para sacar los



autobuses. Que negaban los perjuicios afirmados por la actora, ya que la misma no tenía pensado alquilar los locales.

Con esos antecedentes la representación procesal de las demandadas interesó del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santa Cruz de Tenerife una sentencia "por la que se desestime íntegramente la demanda formulada de contrario frente a mis representadas con expresa condena en costas a la actora".

TERCERO. Celebrados los actos de audiencia previa y juicio, los días catorce de noviembre de dos mil cinco y veinticinco de enero de dos mil seis, respectivamente, y practicada la prueba que, propuesta, había sido admitida, el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santa Cruz de Tenerife dictó sentencia con fecha veinticinco de mayo de dos mil seis, con la siguiente parte dispositiva: Fallo: "Que, con íntegraestimación de la demanda presentada por el Procurador don Miguel-Andrés Rodríguez López, actuando en nombre y representación de la empresa demandante Las Chafiras, SA, contra las entidades mercantiles demandadas, Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL, se acuerda la adopción de los siguientes pronunciamientos: 1. Debo condenar y condeno a Amogio 2, SL a abonar a la entidad actora, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios que le ha ocasionado con su incumplimiento, la cantidad de trescientos sesenta y ocho mil ciento sesenta y nueve con dieciséis euros (368.169,16#) y los intereses legales que se devenguen desde recibir la demanda, de conformidad con lo establecido en el fundamento jurídico 4º de la presente. 2. Debo condenar y condeno a la entidad Tenerife Bus Tour, SL a abonar a la demandante la cantidad de cincuenta y siete mil novecientos treinta y ocho con noventa y ocho euros (57.938,98#) por los daños y perjuicios que le ha ocasionado con su incumplimiento, mas los intereses legales de dicha suma desde la recepción de la demanda, de acuerdo con lo establecido en el fundamento jurídico cuarto de la presente resolución. 3. Todo ello con expresa imposición de las costas procesales devengados en el expediente a las demandadas".

CUARTO. La representación procesal de las demandadas preparó e interpuso recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Santa Cruz de Tenerife de veinticinco de mayo de dos mil seis.

Cumplidos los trámites, las actuaciones se elevaron a la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en la que se turnaron a la Sección Tercera de la misma, la cual tramitó el recurso y dictó sentencia con fecha veintiséis de enero de dos mil siete, con la siguiente parte dispositiva: Fallo "1º. Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por las entidades mercantiles Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL. 2º.

Confirmamos en su integridad la sentencia apelada. 3º. Imponemos a las referidas apelantes las costas de esta alzada".

QUINTO. La representación procesal de las demandadas preparó e interpuso recurso de casación contra la sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de veintiséis de enero de dos mil siete.

Por providencia de quince de marzo de dos mil siete, dicho Tribunal mandó elevar las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cual, por auto de tres de marzo de



dos mil nueve , decidió: " 1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de las entidades Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL, contra la sentencia dictada, con fecha veintiséis de enero de dos mil seis por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección Sexta), en el rollo de apelación nº 758/2006 , dimanante de los autos nº. 395/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº. Dos de Santa Cruz de Tenerife. 2º) Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación a la parte recurrida para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

SEXTO. El recurso de casación interpuesto, por la representación procesal de Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL, contra la sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de veintiséis de enero de dos mil siete , se compone de dos motivos en los que las recurrentes, con apoyo en el apartado 1 y en el ordinal segundo del apartado 2 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncian: Primero. La infracción del artículo 1105 del Código Civil . Segundo. La infracción de los artículos 1106 y 1107 , en relación con los artículos 1100 y 1101, todos del Código Civil , tal como los interpreta la jurisprudencia.

SÉPTIMO. Evacuado el traslado conferido al respecto, el Procurador don Carlos José Navarro Gutiérrez, en nombre y representación de Las Chafiras, SA, impugnó el recurso, solicitando se declarase no haber lugar al mismo.

OCTAVO. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló como día para votación y fallo del recurso el nueve de junio de dos mil once, en que el acto tuvo lugar. Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La sentencia recurrida, al igual que había hecho en la suya el Juzgado de Primera Instancia, condenó a las vendedoras demandadas - Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL - a indemnizar a la compradora demandante - Las Chafiras, SL - en los perjuicios que la misma había sufrido como consecuencia de haber incurrido en mora en el cumplimiento de la obligación de entrega de los bienes vendidos - unos locales de negocio -. Para completar el supuesto de hecho del recurso debemos añadir que, según se ha declarado en las dos instancias, las vendedoras no solo se retrasaron en la ejecución de la prestación de entrega, sino que, además, continuaron utilizando en su provecho los locales vendidos. También procede señalar que la medida del perjuicio la fijaron los órganos jurisdiccionales, en las respectivas sentencias, multiplicando los días del retraso en la entrega - y, como se ha dicho, de la posesión de las deudoras - por la renta adecuada, en el mercado relevante, a las circunstancias de los inmuebles.

La sentencia de segunda instancia ha sido recurrida en casación por las dos vendedoras, demandadas y condenadas a indemnizar.

En los dos motivos que integran el recurso se mezclan cuestiones fácticas y jurídicas. Ello recomienda iniciar el examen de ambos recordando que quedan fuera del ámbito de la casación las primeras. Y, en concreto, que, por no abrir una tercera instancia, dicho recurso



extraordinario no permite revisar la valoración de la prueba realizada por la Audiencia Provincial - en este caso, siguiendo la del Juzgado de Primera Instancia -, pues la función que cumple la casación es la de contrastar la correcta aplicación del ordenamiento a la cuestión de hecho -como recuerda la sentencia 142/2010, de 22 de marzo, que cita otras muchas-.

SEGUNDO. En el primero de los motivos del recurso denuncian Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL la infracción del artículo 1105 del Código Civil.

Alegan las recurrentes que el retraso en la entrega de los locales a la compradora no podía serles imputado, dado que se había debido a una imposibilidad sobrevenida de la prestación derivada de causa no atribuible a ellas. Y, en consecuencia, que, ante ese dato exonerador, ninguna responsabilidad podía serles exigida por haber incurrido en mora en la entrega de los inmuebles a la compradora.

Basan tal argumentación en que, habiendo adquirido los locales por subasta judicial, se encontraron con que estaban ocupados por diez autobuses embargados, que eran propiedad de la anterior dueña de aquellos, en suspensión de pagos, así como en que los intentos que ambas llevaron a cabo, ante la entidad embargante y los órganos judiciales competentes, para que los vehículos fueran trasladados a otro lugar, no habían dado resultado positivo alguno hasta la fecha señalada en la demanda.

A tal planteamiento dieron respuesta tanto el Juzgado de Primera Instancia, como la Audiencia Provincial, negando que el retraso en la entrega hubiera respondido a una causa imprevisible e inevitable.

TERCERO. El límite de responsabilidad a que se refiere el motivo, consistente en una imposibilidad sobrevenida de cumplir a tiempo la principal prestación de las vendedoras, como consecuencia de una causa no imputable a ellas, no concurre, a la vista de los hechos declarados probados en la sentencia recurrida -que se remite a los que lo fueron en la de la primera instancia-. Como señaló la Audiencia Provincial, no se ha probado que el traslado a otro lugar de los autobuses no entrara dentro del ámbito de control de las deudoras. Es más, lo contrario ha sido, finalmente, demostrado por ellas mismas, dado que lo llevaron a cabo, bien que tardíamente. Además los autobuses ya se hallaban en los locales cuando las ahora recurrentes, que habían adquirido éstos casi cuatro años antes, los vendieron a la demandante -con conocimiento de aquel hecho, lo que determinó el señalamiento de un prolongado plazo para la entrega-. Ningún acontecimiento de aquella naturaleza sobrevino a la perfección de las compraventas celebradas por las sociedades litigantes, de modo que al convenir, las vendedoras pudieron y debieron haber previsto mejor las dificultades que los autobuses les iban a producir en el cumplimiento de la venta.

Carece de justificación el intento de presentar la inexistente imposibilidad como un suceso sobrevenido.

CUARTO. En el segundo de los motivos señalan las recurrentes como normas infringidas las contenidas en los artículos 1106 y 1107 del Código Civil, en relación con las que lo están en los artículos 1100 y 1101 del mismo texto, tal como, en relación con la indemnización del lucro cesante, los interpreta la jurisprudencia.



Alegan que la indemnización sólo podía haber sido causada por una demora en la entrega de los locales, no por la desposesión de los mismos. Añaden que, para que procediera dicha indemnización, hubiera sido necesaria la prueba cumplida de la realidad de los perjuicios, los cuales no podían identificarse con las rentas no percibidas por la demandante, dado que ésta no había comprado los locales para alquilarlos a terceros -ni, en todo caso, lo había hecho desde que los poseía-. Y, con esos antecedentes, concluyen que no es correcto que se las condene a indemnizar en medida equivalente a las rentas que, por una suposición sin base alguna, hubiera percibido la compradora. A tal planteamiento dieron respuesta tanto el Juzgado de Primera Instancia, como la Audiencia Provincial, afirmando que las rentas objeto de la condena eran la medida del lucro perdido por la compradora como consecuencia del retraso en la entrega de los locales.

QUINTO. Con la indemnización de daños mediante un pago en dinero se trata de restablecer al perjudicado, en la medida que sea posible, en la posición que hubiera tenido si el acto lesivo no se hubiera producido. Al ser patrimonial, el daño resarcible se identifica con la disminución de un patrimonio causada por el acto dañoso, lo que comprende tanto el valor de la pérdida sufrida, como la ganancia dejada de obtener. Ésta - a la que se han referido los Tribunales de las instancias - se estima no con el rigor que reclaman las recurrentes, sino atendiendo a la probabilidad de su obtención, conforme al curso normal de los hechos y las circunstancias.

Además, no hay que olvidar, en el supuesto sometido a decisión -como se expuso al principio-, que las vendedoras fueron condenadas a indemnizar a la compradora no sólo por haberse retrasado en la entrega de los bienes, sino también por haberlos utilizado en propio beneficio durante todo el tiempo de demora -sin establecer distinción entre el todo y la parte, como, con olvido de la apuntada función del recurso de casación, pretenden las recurrentes hagamos-. A ello hay que añadir que, por virtud de lo convenido por las sociedades litigantes en la escritura de compraventa - en la que consta la venta y la transmisión - y de lo dispuesto con carácter general en los artículos 609 y 1462, párrafo segundo, del Código Civil, los inmuebles vendidos eran propiedad de la compradora desde la fecha de tal documento.

Con esos antecedentes no cabe duda de que la condena recurrida tuvo su principal causa en una intromisión antijurídica en un derecho subjetivo ajeno y estuvo dirigida a la reintegración del bien usurpado, mediante la recuperación de un equilibrio patrimonial equivalente al importe de lo que hubieran tenido que pagar las ahora recurrentes para poder usar los locales, en la hipótesis de que la compradora hubiera estado dispuesta a arrendárselos.

No hay que olvidar que la obligación del usurpador de pagar el precio procedente, en la hipótesis de haberse producido una cesión onerosa del bien usurpado -equivalente al mecanismo de reintegración propio de la llamada "condictio" por reintegración-, ha sido expresamente establecida, como una forma de indemnizar al perjudicado por las ganancias dejadas de obtener, en varias leyes de nuestro ordenamiento - artículos 43, apartado 2, letra



c), de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, 66 , apartado 2, letra c), de la Ley 11/1986, de 20 de marzo, 55, apartado 2 , letra c), de la Ley 20/2003, de 7 de julio, y 140, apartado 2 , letra b), del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril -.

El motivo se desestima.

SEXTO. Las costas del recurso de casación que desestimamos quedan a cargo de las recurrentes, en aplicación de los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL, contra la Sentencia dictada, con fecha veintiséis de enero de dos mil seis, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife , con imposición de las costas a Amogio 2, SL y Tenerife Bus Tour, SL.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jesus Corbal Fernandez.- 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. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, 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.