

Jurisprudencia

Fecha: 22/04/2009

Jurisdicción: Civil

Ponente: ORTEGA LLORCA

Origen: Audiencia Provincial de Valencia

Tipo Resolución: Sentencia

Sección: Sexta

Cabecera: Compraventa de vivienda. Resolución. Aval.

Resumen

Resolución.

Compraventa de vivienda. Es causa de resolución el incumplimiento de la obligación del vendedor de constituir garantía de devolución de las cantidades entregadas a cuenta.

Texto

Encabezamiento

PODER JUDICIAL
Audiencia Provincial
de Valencia
Sección Sexta
ROLLO nº 231/2009

SENTENCIA nº

Presidente
Don Vicente Ortega Llorca
Magistrada
Doña M^a Eugenia Ferragut Pérez
Magistrado
Don José Francisco Lara Romero

En la ciudad de Valencia, a 22 de abril de 2009.

La sección sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, integrada por los señores y la señora del margen, ha visto el presente recurso de apelación, interpuesto contra la sentencia de fecha veintiocho de mayo de dos mil ocho, recaída en autos de juicio ordinario nº 970 de 2007, tramitados por el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de los de Valencia, sobre resolución de contrato de compraventa.

Han sido partes en el recurso, como apelante la demandada PROMOCIONS I VIVENDES HERCO S.L., representada por la procuradora doña y defendida por el

abogado don, y como apelados los demandantes don B R P y doña L D J, representados por la procuradora doña y defendidos por la abogada doña. Es ponente don Vicente Ortega Llorca, quien expresa el parecer del Tribunal.

Antecedentes de Hecho

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la sentencia apelada dice:

«Que estimando la demanda interpuesta por D. B y D^a .L contra PROMOCIONS I VIVENDES HERCO SL, debo declarar y declaro resuelto el contrato de compraventa suscrito entre los litigantes el día 18 de mayo de 2.006 (documento dos de la demanda) y la novación del mismo relativa al calendario y cuantías de los pagos aplazados, debiendo restituir la demandada a los actores la suma de 53.000 € entregados a cuenta, más intereses legales desde la interpelación judicial, y al pago de las costas.»

SEGUNDO.- La defensa de la demandada interpuso recurso de apelación, alegando en síntesis:

Vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, que proscribiera la indefensión según el artículo 24 de la Constitución Española.

Errónea valoración de la prueba. Queda acreditado que las novaciones verbales respecto a los pagos a cuenta se debieron a dificultades económicas de los compradores. Sin embargo, su Señoría en el segundo párrafo del Fundamento de Derecho 2º, da por hecho que el saldo positivo en cuenta de Banesto del 23 de marzo de 2007 por un total de 84.440,67 euros se podía haber utilizado para satisfacer el pago de la letra de cambio impagada unos días después, cuando esa letra tiene como domicilio de pago una cuenta corriente de Rural Caja (documento 5 de la demanda). Más bien parece que ese saldo en Banesto era para destinarlo a la reserva de compra de la nueva vivienda de los demandantes, la cual escrituraron un mes y medio después, como puede observarse en los extractos de pago de préstamo hipotecario de Rural Caja. Parece que intentaron forzar la resolución del contrato de compraventa con el fin de adquirir otra vivienda más acorde con su situación económica. En conclusión, queda acreditada la falta de liquidez de los demandantes.

En el párrafo tercero de ese Fundamento, se hace alusión a una supuesta falta de liquidez de mi representada, cuando afirma que el importe al que asciende el aval bancario fue por cuantía inferior al solicitado “atendido el riesgo del cliente que resulta de la declaración del testigo Sr. M y del oficio cumplimentado dicha entidad”. Como puede deducirse de la vista, ante la pregunta de si el total de las cantidades garantizadas en el aval corresponde a la cantidad que hasta ese momento se había anticipado por los demandantes, el Sr. M responde que “evidentemente” se realizaría el aval en función de los documentos justificativos de las cantidades anticipadas presentados ante la comisión de riesgos y no basándose en la liquidez de mi representada. En el mismo sentido responde a las preguntas de la contraparte. Sin embargo, su señoría realiza una valoración subjetiva, cuando sugiere al Sr. M que conteste afirmativamente a una situación hipotética al final de la testifical.

En el párrafo quinto ese Fundamento, según su señoría existe un incumplimiento parcial de mi representada de cumplir con la obligación que le impone el artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, y que éste es causa suficiente para resolver el contrato y

devolver el precio entregado. El incumplimiento previo se subsanó con la mayor premura posible y en el primer momento de solicitud por la actora. El incumplimiento parcial no es causa suficiente para resolver el contrato, sino para solicitar el cumplimiento, indemnizándose por los daños y perjuicios.

En cuanto al párrafo sexto de ese Fundamento, nos encontramos ante manifestaciones subjetivas basadas en hechos no alegados por las partes ni testigos. Pidió sentencia que revoque la de instancia, desestime la demanda, condenando a los demandantes al pago de las costas, por su temeridad y mala fe.

TERCERO.- La defensa de los actores presentó escrito de oposición al recurso y solicitó la confirmación de la sentencia.

CUARTO.- Recibidos los autos por este Tribunal, se señaló para deliberación y votación el día 21 de abril de 2009, en el que tuvo lugar.

Fundamentos de Derecho

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la resolución impugnada, sólo en cuanto no se opongan a los de ésta.

PRIMERO.- De la alegada indefensión.

El contenido constitucionalmente protegido del derecho a la tutela judicial efectiva se plasma en la exigencia de que no se produzca indefensión, lo que significa que en todo proceso debe respetarse el derecho a la defensa contradictoria de las partes contendientes mediante la oportunidad de alegar y probar lo que a sus derechos e intereses convenga (SSTC 4/1982 [RTC 1982\4], 48/1984 [RTC 1984\48], 237/1988 [RTC 1988\237], 6/1990 [RTC 1990\6], 57/1991 [RTC 1991\57] y 124/1994 [RTC 1994\124]), pues ello es una consecuencia inescindible que se deriva de los principios de contradicción y audiencia bilateral, que son básicas manifestaciones del derecho consagrado en el artículo 24.1 CE (SSTC 112/1987 [RTC 1987\112], 191/1987 [RTC 1987\191] y RTC 1987\11/1995 [RTC 1995\11]). Entre sus múltiples manifestaciones, aquel derecho reconocido en el art. 24.1 de la C.E. implica no sólo el derecho de acceso al proceso y a los recursos legalmente previstos, sino también un ajustado sistema de garantías para las partes, entre las que se encuentra el adecuado ejercicio del derecho de defensa, para que puedan hacer valer en el proceso sus derechos e intereses legítimos.

De otro lado, es copiosa la doctrina que declara para que pueda apreciarse una posible indefensión contraria al art. 24.1 CE, es necesario que esta sea material y no meramente formal, lo que implica que el pretendido defecto haya supuesto un perjuicio real y efectivo para la parte en sus posibilidades de defensa y que la indefensión padecida no sea imputable a la propia voluntad o a la falta de diligencia del interesado; no procediendo, en ningún caso, la retroacción de las actuaciones cuando el resultado del litigio hubiera permanecido inalterable de no haberse producido la omisión denunciada, S.T.C. 22-4-1997 EDJ1997/2509 , que recoge las Ss.T.C. 43/1989 EDJ1989/1852, 101/1990 EDJ1990/5855, 6/1992 EDJ1992/270 y 105/95 EDJ1995/3109.

En el caso de autos la actuación de la juez de la primera instancia fue respetuosa con el derecho de defensa de ambas partes litigantes, en la aplicación de las normas

procesales se rigió escrupulosamente por los principios de rogación, igualdad y contradicción, y con tal modo de proceder no infringió norma ninguna y tampoco le produjo a la recurrente ninguna indefensión, ni material ni tan siquiera formal. El motivo merece ser desestimado.

SEGUNDO.- De las facultades del Tribunal de apelación.

Las sentencias del Tribunal Constitucional 152/1998, de 13 de julio (RTC 1998/152) y 212/2000, de 18 de septiembre (RTC 2000/212) y del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2000 (RJ 2000/2501) y 30 de noviembre de 2000 [RJ 2000/9320], entre otras muchas, han destacado que el recurso de apelación confiere plenas facultades al órgano «ad quem», permitiendo un «novum iudicium», da lugar a un nuevo examen completo de la cuestión litigiosa y una revisión de la sentencia dictada en primera instancia, extendiéndose a todo el objeto de ésta y es un recurso devolutivo utilizado contra sentencias con la finalidad de su sustitución por entender la parte apelante que ha mediado un error en el juicio” . Así, la amplia facultad revisoria que corresponde a los Tribunales de apelación al conocer de los recursos ante ellos interpuestos sólo “ está limitada por el principio prohibitivo de la «reformatio in peius», quedando vinculados por los pronunciamientos de la sentencia apelada que hayan sido consentidos por las partes” [Sentencia Tribunal Supremo núm. 550/1999 (Sala de lo Civil), de 19 junio, Recurso de Casación núm. 3129/1994 (RJ 1999/4614)]. De modo que es doctrina reiterada del T.S. (SS 13 de mayo de 1992, 21 de abril y 4 de mayo de 93, 14 de marzo de 95 y 28 de julio de 1998, entre otras) la de que los tribunales de alzada tienen competencia no sólo para revocar, adicionar, suplir o enmendar las sentencias de los inferiores, sino también para dictar respecto de todas las cuestiones debatidas el pronunciamiento que proceda, como resulta del artículo 456,1 LEC.

Por ello, y de acuerdo con los límites fijados por las peticiones de las partes litigantes en sus escritos de alegaciones, la valoración de las pruebas practicadas se halla dentro de las facultades que como tribunal de segunda instancia le corresponden al tribunal de apelación, que por serlo, no tiene las limitaciones que la casación impone al Tribunal Supremo.

TERCERO.- La valoración de la prueba practicada nos hace coincidir con la juez de la primera instancia, pues ciertamente, la demandada reconoce la novación verbal del contrato de compraventa suscrito el 18 de mayo de 2.006 (folios 39 a 45), respecto a los pagos a cuenta, consistente en la entrega de 6.000 €, el 2 de marzo de 2.007 (folio 46) y el 9 de marzo de 2.007 de un cheque bancario de 6.000 € (folio 47) y de una letra que la vendedora libró ese mismo día contra la cuenta de los compradores en Ruralcaja, con vencimiento el 9 de abril de 2.007 (folio 47) y por importe de 34.496,22 €, quienes, por el incumplimiento de las garantías de la vendedora respecto a las entregas a cuenta, decidieron no pagarla a pesar de tener dinero para ello -su otra cuenta, en Banesto, presentaba en fechas inmediatas anteriores (23 de marzo de 2.007) un saldo de 87.440,67 €- y el día 14 de marzo de 2.007 le remitieron a la vendedora un telegrama pidiéndole la devolución de los 53.000 € que le habían entregado a cuenta, por el incumplimiento de esas garantías (folio 48). La demandada, en fecha 29 de marzo de 2.007, solicitó aval y se le concedió el 30 de marzo de 2.007 por la entidad Caixa Albalat, sólo por importe máximo de 48.915,47 €, inferior a los 53.000 € que ya había percibido de los compradores (folio 60), y mucho menos de los 84.773,53 €, que era la cantidad aplazada según contrato. Por ello, el 05 de abril de 2.007, mediante burofax, los compradores le notificaron la resolución del contrato y le requirieron nuevamente para que les devolviera las cantidades que le habían entregado a cuenta (folio 58).

CUARTO.- En la concepción tradicional, la fuente privada en la formación del contrato es clara, es el consentimiento de las partes el que integra de modo fundamental el contenido obligatorio del mismo, y el contrato, conforme al artículo 1091 del Código Civil, tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, con las limitaciones del artículo 1258 que establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

En las relaciones de obligación recíprocas o sinalagmáticas, el nexo causal o interdependencia de las prestaciones principales de cada parte, que convierte a cada una en equivalente o contravalor de la otra, se manifiesta no sólo en el momento estático de nacimiento de la relación (sinalagma genético), sino también en el dinámico posterior de desenvolvimiento de la misma (sinalagma funcional), en el cual la reciprocidad se proyecta, entre otros aspectos, sobre la exigibilidad de las prestaciones. En efecto, por virtud de esa recíproca condicionalidad ninguno de los contratantes está facultado para compeler al otro a que cumpla su prestación antes que él la correlativa. Así, la jurisprudencia declara en forma reiterada que es exigencia para resolver las relaciones contractuales que se hayan cumplido las obligaciones que incumben a la parte que resuelve (SS. de 13-3-1990 [RJ 1990\1693], 18-3 y 22-5-1991 [RJ 1991\2265 y RJ 1991\3783], 10-3-1993 [análoga a RJ 1993\4383], 14-5-1993 [RJ 1993\3549], 9-5-1994 [RJ 1994\3891], 24-10-1995 [RJ 1995\7520] y 26-1-1996, entre otras muy numerosas). Por otro lado, para que el incumplimiento por una de las partes de una de las prestaciones principales del contrato pueda desplegar la virtualidad resolutoria de dicho contrato, al amparo del artículo 1124 del Código Civil, es necesario que tal incumplimiento frustre el fin del contrato para la otra parte.

En definitiva, los presupuestos de la aplicación del artículo 1124 CC son: a) La reciprocidad de las obligaciones en juego, no de obligaciones unilaterales, sino bilaterales. b) La exigibilidad de las mismas. c) El cumplimiento por el accionante de la obligación que le incumbía, y d) Una voluntad obstativa al cumplimiento por la parte denunciada como incumplidora, y en este aspecto, para la existencia de la voluntad obstativa es bastante que el hecho incumplidor sea de tal entidad que impida el fin normal, frustrando las legítimas expectativas de la contraparte y la finalidad económica-jurídica del negocio

En el caso de autos, la compraventa se perfeccionó a tenor el art. 1450 del Código Civil, ya que existió convenio sobre la vivienda objeto del contrato y sobre el precio; nació por tanto la relación obligacional que describe el art. 1258 del mismo cuerpo legal. Nacido el contrato, el comprador cumplió de inmediato su obligación de pagar el precio, y la vendedora no cumplió la obligación que le imponía el artículo 1 de la Ley 57 de 1968, de 27 julio, de « Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el 6 por 100 de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido ». Y tal incumplimiento frustró las legítimas expectativas de los compradores y la finalidad del negocio, lo que justifica la aplicación del artículo 1124 del Código Civil, y la estimación de la demanda que pretende la devolución a los actores del precio que pagaron.

El recurso debe ser desestimado.

QUINTO.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 394 y 398 LEC, las costas de este recurso deben imponerse a la recurrente.

Fallo

En nombre del Rey, y por la autoridad que nos confiere la Constitución aprobada por el pueblo español

PARTE DISPOSITIVA

1. Desestimamos el recurso interpuesto por PROMOCIONS I VIVENDES HERCO S.L.
2. Confirmamos la sentencia impugnada.
3. Imponemos a la recurrente las costas de esta alzada.

A su tiempo, devuélvase al Juzgado de procedencia los autos originales, con certificación de esta resolución para su ejecución y cumplimiento.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.