

tado realizado por escrito por la Dirección Facultativa de las obras en construcción de la vivienda objeto del contrato, a sustituir los elementos de división, acabado, decoración y cuantos otros no afecten a la seguridad, solidez y estética exterior de la vivienda vendida o del conjunto de la promoción, por aquellos otros indicados por el comprador, a quien se abonarán los elementos inicialmente previstos y no colocados y se cargarán los gastos ocasionados por la colocación de los elementos finalmente colocados e inicialmente no previstos. En este supuesto se brinda consejo técnico por parte del constructor a través de la dirección facultativa de las obras, de modo gratuito para el comprador, así como la posibilidad de realizar por su cuenta la gestión de adquisición de los elementos a sustituir», en lo que hace mención al contenido del vocablo —gastos— utilizado en la estipulación porque se pretende que la expresión mencionada debe contener los gastos generales, no aceptados por la resolución, la cual considera que la cláusula mencionada «prevé que se abonarán los elementos inicialmente previstos y no colocados y se cargarán los gastos ocasionados por los elementos realmente colocados, expresión de —gastos— que se interpreta como precio real del elemento sustituido», de manera que lo, en verdad, intentado por aquel litigante es efectuar ahora un nuevo análisis hermenéutico que contradiga el plasmado en la instancia, y al ser éste lógico y congruente, sin que contradiga las pautas legales establecidas para la interpretación de los contratos.

DETERMINACIÓN DEL OBJETO CUANDO EN ESCRITURA PUBLICA SUBSIGUIENTE SE PRECISAN LA TOTALIDAD DE LOS DATOS. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 9 DE MAYO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Antecedentes.—El 12 de mayo de 1991, don Jurgen Schanarewsky suscribe con don Alfred de Haas un documento privado en el que, con gran parquedad expositiva, se manifestaba que el primero adquiriría en dicho acto un «terreno, sito en Denia, Alicante, en la zona urbanizable de Tosal Gros, con una superficie de 1.152 metros cuadrados. Se fija el precio, del cual una determinada cantidad se abona a través de talón que el señor de Haas da por recibido, y el resto habla de hacerse efectivo en Denia a fines de mayo de 1991, antes de la transmisión del dominio, la cual se llevaría a cabo tras el pago integral. El 31 del mismo mes comparecieron ante Notario el señor de Haas y su esposa, así como el recurrente, exponiendo que los primeros vendían al segundo un trozo de tierra seca en Tosal de Gros de 10 Áreas y 35 centiáreas, y se añadía por parte de los vendedores que la parcela no se hallaba arrendada y que tenía el carácter excepcional a que se refiere el artículo 7.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. El comprador manifiesta, a su vez, que entra en posesión de lo enajenado y que destina la parcela a la construcción de un chalet para uso propio.

Doctrina.—Se alega que en el contrato formalizado en el documento privado existía solamente una referencia genérica al lugar donde se encontraba la finca, pero sin especificar el número de inscripción registral, el título de adquisición del transmitente, etc., por lo que no se contenían las bases necesarias para la posterior determinación cuantitativa del objeto del contrato, sin

recurrir a un nuevo acuerdo entre las partes, concluyendo que había, por tanto, falta de objeto, que acarreaba la inexistencia jurídica del contrato. De ahí que se considerase que constituía una grave violación del artículo 1.273 del Código Civil la tesis mantenida por la Audiencia Provincial, en el sentido de afirmar que cualquier indeterminación sobre la extensión y linderos quedó plenamente corregida a través de lo reflejado en la escritura pública de compraventa, otorgada pocos días después. En realidad, en el documento privado de 12 de mayo de 1991 se señalaron con evidente generalidad determinados elementos de la compraventa que los interesados pretendían celebrar, como son la superficie de la parcela que constituía su objeto, la naturaleza urbanizable de la misma, alusión a su estado que el comprador se dice que conoce, el precio total, la fijación de una parte de éste como señal y el establecimiento de un corto plazo para el abono del resto del precio como condición para la transmisión del dominio de la parcela de cuya enajenación se trataba. A su vez, en la escritura pública otorgada a la finalización del plazo previsto, se hizo constar con precisión: *a)* El título en virtud del cual los vendedores habían adquirido la finca; *b)* Los datos que permitían la perfecta identificación de los mismos y del comprador con designación del domicilio de éste en España, a efectos fiscales; *c)* La superficie concreta de la parcela, ligeramente inferior a la mencionada en el primer documento; *d)* La delimitación de la misma con referencia a los cuatro puntos cardinales; *e)* Los datos relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad; *f)* Su exclusión del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos; *g)* La asunción por el comprador de los gastos de otorgamiento, arbitrio municipal de plusvalía y otros impuestos, así como de los de inscripción registral; *h)* La declaración del comprador respecto a que entra en posesión de la finca, siendo su propósito destinar la misma a la construcción de un chalet para uso propio; *i)* La manifestación del vendedor relativa a haber recibido ya con anterioridad el precio pactado. De cuanto antecede se desprende que el documento privado tuvo un simple carácter de preliminar, siendo su finalidad la de reflejar la seriedad del propósito de las partes respecto al otorgamiento definitivo, si bien con recíproca reserva de la facultad de desistimiento que es usual en este tipo de operaciones, a costa de la pérdida o la devolución. Y es que transcurrido el breve lapso de tiempo al efecto previsto los litigantes comparecen ante Notario para la definitiva formalización de su compromiso, desarrollando en lo necesario las bases que con cierta generalidad habían establecido en el convenio inicial.

Se acusa también una posible infracción al artículo 1.261, regla 2.^a del Código Civil y de la Jurisprudencia relativa a la interpretación de dicho precepto, pues se alude con evidente reiteración a que el documento privado suscrito por las partes no contenía las bases necesarias para la posterior determinación del objeto de la compraventa, sin necesidad de recurrir a un nuevo acuerdo de los interesados, lo que acarrea la inexistencia de contrato, precisando, eso sí, que la mención obrante en el documento de que el comprador adquiere la finca «en el estado que él conoce» se refiere a si la misma está hipotecada o arrendada, pero no a su ubicación, que constituye elemento esencial del contrato. Y es que en la escritura pública otorgada las partes completaron en forma adecuada y suficiente sus iniciales declaraciones de voluntad y definieron con absoluta precisión el objeto de la compraventa que realmente llevaron a efecto. Por lo tanto, la transmisión del dominio se llevó a cabo dentro del término establecido a través del otorgamiento de la escri-

tura pública, tantas veces mencionada, y no existió por tanto oscuridad o duda alguna acerca de la intención o voluntad de los contratantes, susceptible de dar lugar a la nulidad del contrato.

COMENTARIO

En la presente litis nos hallamos ante dos momentos de un único iter contractual, pues en la misma no resulta admisible la pretensión del recurrente de contemplar de modo aislado el documento privado, tratando de referir solamente a la totalidad del debate, prescindiendo totalmente de la escritura pública, como si ésta no se hubiese otorgado. Por ello ha de reconocerse el acierto de la sentencia impugnada, al llegar a la conclusión de que concurren todos los elementos esenciales del contrato, haciendo uso de la facultad que es privativa de los Tribunales de instancia y que debe ser mantenida y respetada al no haber resultado eficazmente combatida por el recurrente.

TERCERÍA DE DOMINIO. ALZAMIENTO O NO DEL EMBARGO TRABADO.
(SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 9 DE MAYO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don José Ramón Vázquez Sandes.

Antecedentes.—Se promueve juicio ejecutivo a instancia de «Comercial, S. A.», contra don José Domínguez Villalba, en base de una letra de cambio, se despacha ejecución y, como consecuencia, el 11 de abril de 1994 se embarga, en el domicilio que el demandado comparte con su esposa doña Visitación Miranda Olivera, el comedor de madera. Ante esa medida, la referida esposa a la que su esposo había vendido la casa domiciliar mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 1993 ante el Notario de Sevilla, don Francisco Rosales de Salamanca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuente de Cantos el 14 de abril siguiente, habiéndose otorgado en la misma fecha y también en Sevilla escritura notarial de liquidación de la sociedad de gananciales y establecimiento de régimen económico matrimonial de separación de bienes, formula demanda de tercería de dominio contra aquella ejecutante y contra su ejecutado esposo, que se inicia por los trámites del juicio de cognición. Se allana el esposo a la demanda de tercería y la entidad ejecutante se opone a ella, impugna el procedimiento en razón a la cuantía que dice corresponderle e interesa se siga el trámite por el juicio declarativo de menor cuantía y reconviene pidiendo la nulidad por simulación del título invocado por la tercerista, y rechazada la admisión a trámite de la reconvenición, por exceder su cuantía de la que corresponde al juicio de cognición. Formula la tercerista nueva demanda dando por reproducida la anterior para pedir que se declare su propiedad sobre aquel comedor embargado y se deje sin efecto ese embargo suspendiendo cualquier efecto del mismo y al contestar la ejecutante impugna aquella cuantía a su instancia fijada por acuerdo y formula reconvenición contra su codemandado por la tercerista y contra ésta para pedir la nulidad del título por el que la última dice haber adquirido lo embargado.

Doctrina.—Siendo la tercería de dominio un procedimiento cognitorio accesorio de otro ejecutivo o de apremio en los que se han embargado bienes que