

COMENTARIO

La sentencia de instancia no ha tenido en cuenta que como la parcela de 4.430 metros cuadrados cedida al Ayuntamiento, para apertura y prolongación de una vial, fue rechazada por éste, los otorgantes de la escritura de 5 de diciembre de 1977, en que se realizó aquella cesión, suscribieron otra el 4 de septiembre de 1987, donde se hicieron unas manifestaciones que coinciden con la realidad urbanística, que impide cualquier aprovechamiento del volumen a favor de una parcela que no está situada en el Área de Actuación S-16, como es la de 395 metros cuadrados que fuera adquirida por don Pablo Sánchez Retuerto el 12 de mayo de 1975. En realidad no ha existido transgresión de la norma contenida en el artículo 1.257 del Código Civil al argumentar en la resolución recurrida que, al participar don Pablo Sánchez Retuerto en el documento de 1977 y no hacerlo, ni él ni sus herederos, en la escritura de 1987, lo en ésta pactado, explicitado o aclarado sólo vincula a los que intervinieron en dicho negocio, pero no a quienes no tuvieron parte en el mismo, cuyo razonamiento se ajusta a las previsiones del párrafo primero, inciso primero, del mencionado artículo 1.257 del Código Civil.

DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRA-TOS. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 24 DE ABRIL DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Román García Varela.

Antecedentes.—La cuestión litigiosa se centra principalmente en si, con relación a la compraventa de unas viviendas efectuada por los actores, los mismos debían de abonar o no las mejoras realizadas por el promotor, así como la determinación de la entidad económica de éstas, y la concesión o no de una indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual.

Doctrina.—La sentencia impugnada considera que los requerimientos notariales constituyen actos propios vinculantes llevados a cabo por el recurrente, al tiempo que, al dar por sentado una inexistente elevación del precio de las mejoras operadas durante la construcción de las viviendas, tilda implícitamente la acción reconvencional como ejercitada en contra de lo determinado por el artículo 7.1 del Código Civil, y es que la Sala tiene reiteradamente declarado que los actos propios, para vincular a su autor, han de ser inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, establecer y fijar o modificar una determinada relación jurídica, con lo que producen estado, y no hay duda de que dichos actos se pueden manifestar por vía de requerimiento notarial, y, en el supuesto del debate, es evidente la presencia de dicha situación, sin que valga la manifestación del recurrente de que en los practicados se consignó la indicación de «salvo error u omisión».

COMENTARIO

La sentencia de instancia, asumida por la de la Audiencia, interpreta inadecuadamente la cláusula de los contratos suscritos por los litigantes, relativa a que el promotor se obliga a «Aceptar, salvo reparo expreso y fundamen-

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