

COMPRAVENTA DE COSA AJENA Y OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR DE ENTREGAR EL VALOR DE LA COSA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 7 DE FEBRERO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Francisco Marín Castán.

Antecedentes.—Por contrato privado, el actor compra a Turinsa, S. A., la Gran Suit situada en planta séptima, habitación número 707 del Hotel Meliá Sierra Nevada, situado en Pradollano —Monachil (Granada)— por un precio que fue completamente satisfecho, pero como sobre todo el inmueble pesa una hipoteca en garantía del crédito concedido a Turinsa, S. A., hipoteca que por tanto afectaba a la habitación número 707, entre las partes se celebró nuevo contrato de compraventa en virtud del cual doña Ana Gosálbez García adquiere la habitación número 706 del Hotel Meliá Sierra Nevada, para lo que entrega una determinada cantidad y se subroga en dos hipotecas, sin embargo, al final de dicho contrato se recoge un «pacto especial para hacer constar que el comprador acepta desde este momento, que la presente compraventa inmobiliaria se convierta en una compraventa de acciones de Turinsa que representan en el total capital escriturado de la misma una participación idéntica a la que en la Comunidad de Propietarios le correspondería a la habitación objeto de este contrato», cláusula que firman las partes.

Pero este pacto no solamente afectaba al contrato que tenía por objeto la habitación número 706, sino también al que tenía por objeto la habitación número 707, por ello Turinsa, S. A., entrega a la compradora, señora Gosálbez García los títulos provisionales del paquete de acciones número 706, y además el título provisional del paquete de acciones número 707, «aunque los títulos definitivos de estas últimas acciones sí que le fueron debidamente entregados por Turinsa a la compradora, y lo que precisamente pretende la actora con la demanda es que se le entreguen los títulos definitivos de las acciones correspondientes a la habitación número 706, de conformidad, ni más ni menos, con lo pactado».

Doctrina.—El Juez de Primera Instancia, estimando íntegramente la demanda desde la perspectiva de la validez de la venta de cosa ajena condena a la demandada a entregar a la parte actora el título definitivo del paquete de acciones correspondiente a la habitación número 706 —objeto de venta— o, caso de ser imposible, un paquete de acciones de la misma clase o el valor de dicho paquete. Y paralelamente el Tribunal de Segunda Instancia aprecia que se ha producido una novación en la compraventa sustituyendo su primitivo objeto, habitación del hotel, por acciones de la empresa, y aun cuando estas acciones no fueran de la titularidad de la sociedad vendedora al celebrarse el contrato, por pertenecer a los accionistas, ni tampoco al tiempo de interponerse la demanda, por haber sido transmitidas, la parte demandada-apelante vendría en cualquier caso obligada al cumplimiento por equivalencia y reconoce que la compradora está cumpliendo aquello a lo que se había obligado.

En su exposición argumental, la parte recurrente viene a decir que, habiéndose acreditado mediante los documentos públicos aportados por ella con su contestación a la demanda que las acciones del paquete número 706 nunca habían sido titularidad de la propia sociedad anónima sino de los mismos accionistas que en su día fundaron la sociedad y luego habían suscrito las acciones representativas de un aumento del capital social, era imposible que

el controvertido «pacto esencial» añadido al contrato fuera en realidad una suscripción de acciones como entiende la sentencia recurrida, y para comprobarlo basta con leer la misma en su integridad, pues en ella se razona como ni la falta de titularidad de las acciones del paquete número 706 a nombre de la sociedad, ni los límites legales que a dicha titularidad impondría el artículo 47 de la LSA de 1951, ni la posterior transmisión de las acciones a determinadas personas jurídicas, constituirían óbice al cumplimiento reclamado en la demanda por cuanto siempre acabaría siendo posible en último extremo el cumplimiento por equivalencia, y es que el problema litigioso no consistía en si las acciones del paquete número 706 eran o no de la sociedad demandada-recurrente sino en si ésta podía ser condenada al cumplimiento de lo pactado bien en forma específica bien por equivalencia. Y es que en su muy difuso desarrollo argumental la parte recurrente acude al desafortunado término «suscripción» de acciones de la sentencia recurrida y parece querer decir que la novación objetiva de la compraventa habría supuesto al propio tiempo una novación subjetiva a consecuencia de la cual la propia entidad recurrente habría quedado desvinculada del contrato y obligaría así a quien firmó en su nombre, a lo que aún se añade por la recurrente una referencia a la nulidad de pleno derecho de lo pactado. Es, pues, inevitable destacar la muy defectuosa formulación del recurso, manifestada por la cita de las normas presuntamente infringidas mediante una fórmula genérica que viene siendo reiteradamente rechazada por la doctrina de la Sala como constitutiva de inobservancia del artículo 1.707 de la LEC, causa a su vez de inadmisión del recurso de casación, según el artículo 1710.1-2.º de la misma Ley. De otro lado, la referencia a la nulidad de lo pactado es una cuestión totalmente nueva y por tanto inadmisibile en casación, ya que nada se pidió al respecto por la parte demandada hoy recurrente al contestar a la demanda.

COMENTARIO

Actualmente se reconoce la validez de la venta de cosa ajena en virtud de la naturaleza consensual u obligacional del contrato de compraventa, según aparece regulado en nuestro Código Civil, a cuyo tenor el vendedor no transmite la propiedad de la cosa por el simple contrato sino que se obliga a entregarla, así, salvo determinados casos de engaño que desembocan en la anulabilidad por dolo, se recalca que la venta de cosa no propia del vendedor no hace objetivamente imposible o nula la obligación, sustituible por el interés equivalente del comprador como efecto típico de cualquier incumplimiento. Y es que siempre se ha de reconocer el derecho del comprador a exigir el cumplimiento salvo que opte por la resolución fundada en el incumplimiento del vendedor o por anulación del negocio fundada en error o dolo. En realidad en la presente litis el controvertido «pacto especial» autorizó a la vendedora a sustituir la habitación de hotel vendida por un paquete de acciones equivalente, pero en modo alguno dejando al margen a la vendedora como obligada a ello o sin que tal autorización de cambio de objeto comportara la de un cambio de deudor mediante sustitución de la vendedora contratante por quienes en aquel tiempo fueron titulares de las acciones representativas de la participación atribuida a la habitación vendida y también porque respecto del paquete de acciones número 707, la transferencia de las acciones a favor de la demandante compradora se hizo sin ningún problema pese a que tampoco

eran titularidad de la propia sociedad anónima vendedora y, finalmente, porque el carácter netamente familiar de la sociedad anónima vendedora reconocido por ésta en el propio recurso de casación era un elemento claramente indicativo de la posibilidad de cumplimiento de la obligación del vendedor.

TERCERÍA DE DOMINIO Y ALZAMIENTO DE EMBARGO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 1 DE MARZO DE 2001.)

Ponente: Excmo. Señor don Xavier O'Callaghan Muñoz.

Antecedentes.—«Frigoríficos Andaluces de Conservas de Carne, S. A.», formula demanda de tercería de dominio con la pretensión de alzar el embargo sobre una serie de jamones que se hallaban en posesión de la codemandada «Los Pemiles de María, S. A.», entidad ejecutada y embargada en juicio ejecutivo instado por la también codemandada «Maresme Escorxador, S. A.». El planteamiento se centra en que los jamones habían sido depositados en la sociedad ejecutada en virtud de contratos de depósito de los mismos, con el objeto de que se curaran y se añadía la opción de compra por un precio cierto a favor de la misma sociedad depositaria, estando identificados los jamones, la demanda de tercería pretendía el alzamiento del embargo, ya que seguían siendo propiedad de la sociedad tercerista.

Doctrina.—La cuestión que se plantea en la tercería de dominio es el título de propiedad de la sociedad tercerista y la identificación de la cosa embargada. En realidad, las sentencias resuelven la cuestión de que, ante el embargo de un bien, el tercero que alega ser propietario —y que no lo es el demandado embargado— la interpone para que declare que él es el titular verdadero del derecho de propiedad y se alce el embargo trabado sobre su cosa. Además se había mantenido que la tercería de dominio era una acción reivindicatoria en la que se sustituía la recuperación de la posesión por el alzamiento del embargo, pero realmente, la verdadera naturaleza de la tercería de dominio es de acción declarativa de propiedad cuyo objeto es la declaración de propiedad a favor del demandante-tercerista y el levantamiento del embargo trabado a instancia de un codemandado sobre un bien que aparentemente era del otro codemandado.

COMENTARIO

En nuestra litis la interpretación y la calificación de los contratos, no como de depósito, sino de compraventa, es lógica, correcta y ajustada a derecho, y la sentencia de instancia se ha basado no en el elemento literal, sino en una serie de razones (facturas, constancia en libros contables, etc...) que relaciona reafirmando lo expresado en la sentencia de primera instancia, pese a que ésta desestimó la reconvención, lo que no fue objeto de apelación y es preciso recordar que la sentencia de instancia objeto del recurso de casación es la de la Audiencia Provincial. De forma tal que interpretados y calificados los contratos como compraventas que se produjeron, mediante la *traditio*, la transmisión de la propiedad produce la infracción que contempla el contrato de depósito mercantil, ni la de la doctrina jurisprudencial que se refiere al precontrato de opción. Además de la acción de tercería de dominio que se debate