

pues conforme al artículo 1.218 del Código Civil una cosa es la veracidad de lo que se ha declarado en las escrituras y otra muy distinta que sea verdad real lo que se ha hecho constar, aspecto este que no queda sujeto a la fe pública notarial. Además, se aduce la infracción de la doctrina jurisprudencial de los actos propios, en razón a mantener la manifestación que contiene la escritura de venta respecto a que la Cooperativa había recibido anticipadamente el precio de la venta de la primera finca, declaración que no resulta concluyente, como se deja explicado y hace inaplicable la jurisprudencia que se aporta, pues el artículo 1.170 del Código Civil declara que la simple entrega de documentos mercantiles —como en nuestro caso sucede con el aval—, no significa por sí pago efectivo, ya que éste queda supeditado, para entender pago cumplido, a su realización, lo que tampoco ha sucedido, al no haberse hecho cargo la aseguradora Kairos de las obligaciones asumidas por consecuencia del contrato de caución que concertó don Manuel Haro Conejero. Y es que la sentencia en curso no tuvo por satisfecha la totalidad del precio confesado en la escritura del Sector A, al no existir rastro bancario acreditativo de su abono total y, en su caso, de la cantidad que se dijo satisfecha, para lo que se argumenta, como justificación explicativa, que el pago tuvo lugar en metálico y de forma directa «en mano» a la vendedora, lo que no es de recibo, pues se está haciendo supuesto de la cuestión y aporta una impugnación no debidamente demostrada. La opción de compra en sí misma es un derecho, que también puede conformarse como negocio jurídico que se expresa y realiza en la venta que se acuerde, en ella se integra el objeto convenido como elemento esencial de la misma y ocasiona, por el ejercicio voluntario del derecho opcional a cargo del beneficiario, la celebración del contrato de compraventa, alcanzando estado de perfección y culmina el desplazamiento de la titularidad dominical de lo enajenado, del que cede en favor del adquirente y éste queda obligado a pagar el precio convenido. Así las cosas, y en línea de elemental lógica jurídica, el aval de autos no garantizaba en sí la opción y la mención que de ella se hace en el documento es mera referencia, que no excluía expresamente la venta a la que afectaba, ya que la opción no había generado precio de venta propio, salvo la primera que en su día fue satisfecha. La cobertura prestada del riesgo y que se refiere al aval, que fue mantenido y nunca se retiró o se dejó sin efecto, hay que referirlo necesariamente, y por responder a las voluntades concertadas de las partes, al precio de la compraventa proyectada, en cuanto se integraba con la obligación asumida por don Manuel Haro Conejero, a fin de poder celebrar dicho contrato, de subrogarse en los préstamos pendientes de la Cooperativa con la Caja Rural de Granada y satisfacerlos a su vencimiento, lo que no cumplió, ante lo cual la recurrente resulta responsable por ser la garantizadora de tales pagos. Cosa distinta es que sólo se hubiera cubierto la opción y excluido expresamente la compraventa, lo que resulta absurdo, y que en este caso se celebró al margen de aquélla, por haber caducado, pero respetándose las condiciones de pago convenidas en la relación opcional, como ya hemos analizado.

INCUMPLIMIENTO MÍNIMO, CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA CONTRAPARTE EN EL CONTRATO, NO PRIVA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA QUE EL ARTICULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL CONCEDE. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don José Ramón Vázquez Sandes.

Antecedentes.—Se formula demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra la entidad mercantil VAPF, S. A., en resolución de contrato de compraventa por incumplimiento y reclamación de cantidad, intereses legales y costas, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estima de aplicación, termina suplicando se dicte sentencia por la que teniendo por resuelto el contrato suscrito se condene a la demandada al pago de la cantidad señalada.

Doctrina.—Se atribuye a la Sala de instancia una errónea interpretación de la voluntad que los litigantes llevaron en su día al contrato de compraventa suscrito y aunque los extremos en que se sostiene tal atribución no afectan a la indiscutida calificación del convenio ni van más allá del ámbito de los hechos —lo que determina su exclusión de la casación— la única posibilidad de que el raciocinio interpretativo haya sido ilógico o absurdo o contrario a la ley, que es lo que parece dar a entender la argumentación que sostiene dicho motivo de recurso, hará necesaria la oportuna comprobación y consiguiente decisión. También queda establecido el carácter bilateral de dicho contrato y realizada en la fecha prevista la construcción de la vivienda que era parte de su objeto, no ocurrió lo mismo con la de aquellos otros elementos que se dejan indicados pues, no habiéndose realizado nada respecto a ellos, la intención persistente en orden a ese evidente incumplimiento la resalta la sentencia recurrida —valorándola en el único sentido posible y trascendente a la vida de las relaciones jurídicas—, teniendo en cuenta las referencias de la propia recurrente en tanto resalta, y en ello apoya la justificación de su incumplimiento, la inexistencia de un plazo para la realización y cumplimiento de este extremo del contrato y la reiteración que de ello se hizo en el acto de la vista del recurso de apelación ante la Audiencia Provincial para defender así la postura de incumplimiento de la demandada y recurrente, lo que lleva rectamente a dicha Sala a entender en la recurrente la ausencia de voluntad de cumplir. La exculpación de la recurrente ante esa situación, en orden a la resolución de contrato que los demandantes pretenden, la realiza sobre un imputado incumplimiento de éstos al tener pendiente un pago después de haber pagado más cantidad de la que componía el precio de la compraventa.

COMENTARIO

Tiene la sentencia recurrida, y en eso no discrepa de la de primera instancia ni se aparta de lo documentado por las partes al contratar, que por el contrato —novado en la misma fecha por obras de mejora a realizar e incremento consiguiente del precio estipulado— los demandantes adquirirían de la entidad demandada la parte proporcional de los elementos comunes como terrenos, piscinas, jardines y zonas verdes, estableciéndose como último pago del precio total resultante de aquellas dos partidas —entrega de llaves y finalización total de las obras—. Terminada la que en sí es vivienda, pero no el resto de las obras que comportarían la realización de los elementos comunes antes indicados, e interesada en base de esto la resolución del contrato por incumplimiento de la vendedora, la sentencia recurrida tiene como principales, con el resto, esos elementos comunes en atención a quién es el comprador

del conjunto y al fin a que se dedicaría el bien comprado y que no se equivoca la Sala en estas valoraciones y conclusiones viene a corroborarlo el propio escrito de recurso al tratar de justificar su falta de entrega sólo en el incremento de los costes de mantenimiento mientras alrededor se llevan las obras de construcción que no se han llevado a cabo y también en el conocimiento que los compradores pudieron tener del estado de estas obras, lo que tampoco altera su categoría dentro del conjunto comprado.

La naturaleza del contrato exigía en su desenvolvimiento la simultaneidad en el cumplimiento de las prestaciones a que una y otra parte se han obligado de forma que sólo en esa concurrencia cabe, a quien en ese orden atiende su deber la facultad resolutive que concede el artículo 1.124 del Código Civil, y así lo ha reiterado constante jurisprudencia señalando como presupuesto en el incumplidor una voluntad demostrativa de ese propósito de no cumplir, que ha quedado resaltado en la sentencia recurrida por los datos en que ésta se apoya, y que quien ante eso busca la solución que la norma le concede haya cumplido su obligación y es en este sentido que matiza la jurisprudencia que le cabe pedir a quien incumpla a consecuencia del incumplimiento de su contraparte. Dada la gran entidad de lo dejado de hacer por la demandada en la realización de la obra objeto del contrato, se explica la postura que en este orden han adoptado los demandantes, pues si no tenían obligación de pagar el último plazo del precio hasta la definitiva terminación de aquélla y entrega de llaves con el consiguiente otorgamiento de escrituras y puesta en posesión dominical, y en esto están por aquel no cumplir de la otra parte, no puede entenderse que se hayan constituido en descubierto al restarles por abonar, con aquel último plazo de precio en función de las obras terminadas. La pretensión de demanda está, pues, estimada ajustadamente a lo que previene el artículo 1.124 del Código Civil, tal como la recoge la sentencia recurrida.

INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 23 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Antecedentes.—Don José Fernández González y doña Josefa Cuadrado Dueñas comenzaron a apreciar, al poco tiempo de la adquisición de la vivienda de nuestra litis, la aparición en la misma de numerosas grietas, llegando a su conocimiento a través de los vecinos del edificio que tanto éste como la referida vivienda presentaban graves problemas estructurales y de construcción, según constaba en informe técnico que unos meses antes de la fecha de la compra había sido solicitado por la Comunidad de Propietarios. Ante ello, formularon demanda contra los vendedores solicitando: *a)* La rescisión de la compraventa, *b)* El abono de los pagos y gastos realizados como consecuencia de la misma, así como de los intereses a que ascendían aquéllos, *c)* La indemnización en la suma a determinar en ejecución de sentencia en concepto de los intereses que habrán de satisfacer por amortización de la hipoteca y los que pudieran derivarse de la misma.

Doctrina.—El ejercicio de la acción rescisoria por vicios ocultos habrá de contarse a partir del momento en que los compradores puedan realizar actos