

voluntad de las partes de poder prestar o exigir íntegramente la cosa objeto de la obligación.

PROMESA DE VENTA DE VIVIENDA. INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR.
(SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—Don Luis Martín Luis —demandado— se comprometió por contrato privado de fecha 1 de abril de 1987, a vender a la recurrente una vivienda de las características descritas en la nueva construcción que se proponía realizar del edificio sito en la calle Valle Inclán, número 1 de Salamanca, pactándose determinadas condiciones y entre ellas que la recurrente, toda vez que era arrendataria de un piso en el referido edificio y siendo el demandado el arrendador, se comprometía a desocuparlo antes del último plazo establecido, que correspondía al 30 de agosto de 1987. En fecha siguiente, 2 de abril de 1987, las mismas partes acordaron que el contrato de arriendo de la vivienda quedaba resuelto y la recurrente vino a adquirir el compromiso de dejarla libre y expedita a favor del propietario, sin reservarse derecho de retorno alguno, obligándose aquél a satisfacerle, en el momento de entrega de las llaves, una determinada cantidad de dinero como «indemnización por los gastos de traslado, teléfono, etc.».

Doctrina.—El primer contrato, de 1 de abril de 1987, reviste clara y decidida relación de promesa bilateral de compraventa, que autoriza el artículo 1.445 del Código Civil, al darse concurrencia de voluntades negociales dirigidas a postergar para un momento posterior la entrada en vigor del contrato proyectado y su efectividad, autorizándose su inclusión en la figura de relación precontractual que vincula a las partes contratantes aunque no se trate de propio contrato de compraventa definitiva. La sentencia que se recurre declara que el segundo contrato de 2 de abril de 1987 absorbió y dejó sin efecto el anterior de 1 de abril de 1987, por novación extintiva tácita, la que no explica adecuadamente y menos justifica con arreglo a la normativa legal aplicable a la novación, ya que para que tenga lugar, al significar, en sentido estricto, un modo de extinción de las obligaciones, es preciso, conforme al artículo 1.204 del Código Civil que, si se trata de expresa, concorra declaración terminante, la que no contiene el documento de 2 de abril de 1987 con respecto al de fecha anterior, y si se trata de novación tácita ha de producirse incompatibilidad de las obligaciones anteriores y las nuevas que ha de ser total.

COMENTARIO

En el caso presente efectivamente no se da incompatibilidad de obligaciones y resulta terminante la ausencia constatada de voluntad de llevar a cabo sustitución o *animus novandi*, lo que es requisito esencial para que una obligación haya de entenderse que ha sido reemplazada por otra nacida posteriormente. A tales efectos, el primer documento de 1 de abril de 1987 tiene contenido obligacional propio y bien definido y el de fecha siguiente —2 de abril

de 1987—, que extinguió la relación arrendaticia, no dejó, por su propia literalidad, sin efecto la venta convenida y proyectada, tratándose de dos relaciones distintas con cometidos propios que las hacen coexistentes, si bien relacionadas en el ámbito de un núcleo negocial que se presenta bien determinado, en cuanto a que para poder construir el demandado necesitaba el desalojo de la vivienda por la recurrente, a la que compensó en la forma que establecen los documentos de referencia, por lo que el segundo de 2 de abril de 1987, venía a despejar los inconvenientes que representaba la existencia de la relación arrendaticia, vigente desde el 15 de marzo de 1973, sometida a prórroga forzosa, siendo preciso dejarla extinguida para acomodar la realidad jurídica representada por el mantenimiento de un contrato arrendaticio que podía permitir el retorno de la recurrente, el que, conforme a lo convenido, había de producirse no precisamente por su condición de arrendataria, sino por la de compradora de la vivienda objeto del precontrato acordado.

INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: LUCRO CESANTE: DOLO COMO CAUSA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL: LA CARGA DE LA PRUEBA INCUMBE A QUIEN LA ALEGA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 29 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Jesús Corbal Fernández.

Doctrina.—Todas las sentencias que a lo largo de la presente litis se citan, recogen doctrina jurisprudencial sobre el lucro cesante, y es que la exigencia del lucro cesante no puede ampararse sin más y exclusivamente en la dicción genérica del artículo 1.106 del Código Civil, sino que es preciso probar que realmente se han dejado de obtener unas ganancias concretas que no han de ser dudosas y contingentes. El lucro cesante o ganancia frustrada ofrece muchas dificultades para su determinación y límites, por participar de todas las vaguedades e incertidumbres propias de los conceptos imaginarios, y para tratar de resolverlas el Derecho científico sostiene que no basta la simple posibilidad de realizar la ganancia, sino que ha de existir una cierta probabilidad objetiva, que resulte del decurso normal de las cosas y de las circunstancias especiales del caso concreto, y nuestra jurisprudencia se orienta en un prudente sentido restrictivo de la estimación del lucro cesante, declarando con reiteración que ha de probarse rigurosamente que se dejaron de obtener las ganancias, sin que éstas sean dudosas o contingentes y sólo fundadas en esperanza, pues no pueden derivarse de supuestos meramente posibles pero de resultados inseguros y desprovistos de certidumbre, por lo que esas pretendidas ganancias han de ser acreditadas y probadas mediante la justificación de la realidad de tal lucro cesante.

Además, paralelamente existe una mezcla de cuestiones —fácticas y jurídicas— con evidente inadvertencia de la correcta formulación casacional y es que: 1) En primer lugar, el artículo 1.107, párrafo segundo, del Código Civil se refiere a la extensión de la indemnización cuando la causa del incumplimiento de la obligación es el dolo, y sucede que este planteamiento no fue el que se hizo en la apelación, según se deduce del examen del fundamento jurídico segundo de la resolución recurrida, en el que consta que se aludió al artículo 1.104 que se refiere a la culpa o negligencia, y en ningún caso al 1.102 que trata del dolo. 2) En segundo lugar, para aplicar el artículo 1.107, párrafo