

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

de disposición y dominio sobre la vivienda, así como las contrataciones de suministros necesarios para la habitabilidad de la misma.

COMENTARIO

El Tribunal de Instancia tras el examen de los elementos probatorios al efecto aportados llegó a la conclusión de que las actuaciones mencionadas no implicaban que los vendedores hubieran puesto ya a disposición de los compradores la vivienda que todavía no había sido vendida. Tal valoración de la prueba practicada no puede ser sustituida por la particular e interesada de los recurrentes, pues la de la sentencia impugnada no puede calificarse de ilógica o desatinada sino que resulta por completo ajustada a los hechos acreditados, que únicamente ponen de relieve que los demandantes formularon solicitudes de suministros a entidades ajenas a los demandados y aún cuando tales peticiones son ciertamente reveladoras de la intención de acceder a la utilización futura del piso o apartamento a que los servicios de gas y agua se referían, en modo alguno puede entenderse que sean demostrativas de la existencia del asentimiento de los demandados respecto a tal ocupación, ni, por tanto, de que realmente se haya producido el concurso de la oferta y aceptación de las partes respecto a la cosa y la causa del contrato, que es lo que verdaderamente manifiesta la existencia del consentimiento de los contratantes. A mayor abundamiento, si bien el convenio de las partes respecto a la cosa y el precio determina la perfección y la obligatoriedad de la venta para comprador y vendedor, no puede echarse en olvido el plazo de caducidad de las acciones de saneamiento por defectos ocultos, no se cuenta desde la fecha de la perfección contractual, sino desde la de la entrega de la cosa vendida, pues es precisamente a partir de la misma cuando comienza a ser posible la constatación por el comprador de la existencia de defectos anteriormente no susceptibles de apreciación pues dicha entrega, tratándose de compraventa de inmuebles formalizada en escritura pública, como en el presente caso acontece, se produce *ex lege* en el momento del otorgamiento del documento, salvo que del mismo resultare o se dedujere lo contrario. No cabe duda de que en la resolución objeto de recurso se realiza una razonada valoración de los elementos probatorios que se consideraron relevantes, la cual resulta correcta y ha ser aceptada, aún cuando no se haya mencionado expresamente el contenido del informe pericial emitido en período probatorio, por cuanto la casación no puede ser convertida en una tercera instancia que permita un nuevo debate y discusión sobre las pruebas practicadas.

SUSPENSIÓN DE PAGOS. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.—LA SOLICITUD DE INCLUSIÓN DEL CRÉDITO DERIVADO DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO EN LA RELACIÓN DE ACREEDORES DEL SUSPENSO IMPIDE PEDIR MÁS TARDE LA RESOLUCIÓN DE DICHO CONTRATO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Antecedentes.—El tema que es objeto de controversia en los autos presenta los siguientes datos relevantes: