SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE ABRIL DE 2009

OBJETO: Nulidad de compraventa por falta de objeto. Restitución por los demandados del precio recibido de los actores con los oportunos intereses, sin que proceda el pago del valor actualizado de la finca.

PARTES: Don Fausto y doña Josefina, recurrentes, *contra* don Julio y doña Rosalía.

PONENTE: Excmo. Sr. D. José ALMAGRO NOSETE.

FALLO: No ha lugar al recurso.

DISPOSICIONES LEGALES APLICADAS:

Artículo 1303 del Código civil y artículo 219 de la Ley de enjuiciamiento civil

DOCTRINA:

La Sentencia de esta Sala de 6 de julio de 2005, por remisión a la anterior de 11 de febrero de 2003, relaciona extensamente la jurisprudencia en relación al artículo 1303 del Código Civil, en el que se establece que declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses. Recuerda la antedicha Sentencia que "el precepto, que tiene como finalidad conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidador (sentencias de 22 de septiembre de 1989, 30 de diciembre de 1996, 26 de julio de 2000), evitando el enriquecimiento injusto de una de ellas a costa de la otra (sentencias de 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 30 de diciembre de 1996 -llegar hasta donde se enriqueció una parte y hasta donde efectivamente se empobreció la otra-), es aplicable a los supuestos de nulidad radical o absoluta, no sólo a los de anulabilidad o nulidad relativa, (sentencias de 18 de enero de 1904, 29 de octubre de 1956, 7 de enero de 1964, 22 de septiembre de 1989, 24 de febrero de 1992, 28 de septiembre y 30 de diciembre de 1996), y opera sin necesidad de petición expresa, por cuanto nace de la ley (sentencias de 10 de junio de 1952, 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 6 de octubre de 1994, 9 de noviembre de 1999). Por consiguiente cuando el contrato hubiese sido ejecutado en todo o en parte procede la reposición de las cosas al estado que tenían al tiempo de la celebración (sentencias de 29 de octubre de 1956, 22 de septiembre de 1989, 28 de septiembre de 1996, 26 de julio de 2000), debiendo los implicados devolverse lo que hubieren recibido por razón del contrato (sentencias de 7 de octubre de 1957, 7 de enero de 1964, 23 de octubre de 1973). El art. 1303 del Código Civil se refiere a la devolución de la cosa con sus frutos (sentencias de 9 de febrero de 1949 y 18 de febrero de 1994) y el precio con sus intereses (sentencia de 18 de febrero de 1994, 12 de noviembre de 1996, 23 de junio de 1997), norma que parece ideada en la perspectiva de la

compraventa, pero que no obsta su aplicación a otros tipos contractuales".

En lo que aquí ahora interesa, matiza la Sentencia de esta Sala de 26 de julio de 2000 que "el precepto anterior –artículo 1303 del Código civil– *puede resultar insuficiente para resolver todos los problemas con traducción económica derivados de la nulidad contractual por lo que puede ser preciso acudir a la aplicación de otras normas (como la propia parte recurrente implícitamente reconoce), de carácter complementario, o supletorio, o de observancia analógica, tales como los preceptos generales en materia de incumplimiento de obligaciones (arts. 1101 y ss.) y los relativos a la liquidación del estado posesorio (arts. 452 y ss.), sin perjuicio de tomar en consideración también el principio general de derecho que veda el enriquecimiento injusto".*

Es precisamente este principio, el de proscripción de enriquecimientos injustos, el que invocan los aquí recurrentes como sustento de su pretensión resarcitoria, si bien esta, por lo que a continuación se expone, no puede tener favorable acogida.

(…) si de lo que se trata es de reponer a los contratantes al estado patrimonial que tenían antes de contratar, obvio resulta que no se puede atender a la ulterior revalorización que, no siendo tangible a tal fecha (ni, por cierto, acreditada en autos), hayan ido experimentado los bienes objeto del contrato. De hacerlo así sí se consagraría una situación de enriquecimiento injusto, que en el presente supuesto revertiría a los propios recurrentes, a quienes se colocaría, a costa de los aquí recurridos, en situación de adquirir unos inmuebles equivalentes a los pretendidos antiguamente en el contrato declarado nulo sin haber llevado a cabo el necesario esfuerzo económico para su adquisición (…).

En definitiva, los únicos efectos restitutorios que cabe conceder a la nulidad del contrato proclamada en las instancias son precisamente los que se contienen en la resolución impugnada (también en la del Juzgado), a saber, la restitución por los demandados del precio percibido de los actores, con los oportunos intereses.

HECHOS

Los hechos del litigio se encuentran recogidos en el Fundamento de Derecho Primero. Conviene tan solo aclarar que el recurso de casación quedó circunscrito, tras la fase de admisión, a la infracción del artículo 1303 del Código Civil, aduciendo los esposos recurrentes que la sentencia impugnada, al rechazar, como también hizo el Juzgado, el pedimento subsidiario de su escrito de demanda, contradice la naturaleza propia de la figura de la nulidad de los contratos, regulada en el artículo 1303, cuyo único objetivo es conseguir que las partes del contrato declarado nulo vuelvan a tener la misma situación personal y patrimonial que tenían antes de celebrarse el contrato.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.– Los esposos ahora recurrentes, Don Fausto y Doña Josefina , presentaron demanda de juicio ordinario frente al matrimonio compuesto por Don Julio y Doña Rosalía solicitando se condenase a los demandados a otorgar escritura pública de compraventa de las plantas segunda y tercera de la finca sita en la CALLE000 NUM000 - NUM001 (Esplugues de Llobregat) en las condiciones y términos pactados en el contrato privado suscrito por las partes en fecha 23 de julio de 1998, y subsidiariamente, para el caso de resultar imposible el referido otorgamiento, se les condenase al abono de la cantidad correspondiente al valor actual de mercado de tales plantas, a determinar en ejecución de Sentencia. Fueron hechos no controvertidos en el presente litigio, reconocidos por ambas partes, que, en fecha 23 de julio de 1998, se otorgó escritura pública de compraventa de la finca reseñada a favor únicamente del matrimonio demandado, suscribiéndose en la misma fecha, entre las partes litigantes, contrato privado en el que se estipuló que en el plazo de un año a contar desde tal fecha, Don Julio y Doña Rosalía se obligaban a vender a Don Fausto y Doña Josefina , las plantas segunda y tercera del edificio descrito, a excepción del jardín (250 m^2) de la piscina, que sería comunitario. En la estipulación quinta se reseñaba: "la vivienda que se adquiere lo es en régimen de propiedad horizontal, rigiéndose dicha comunidad por lo prevenido en la Ley de 21-07-1960 sobre la materia".

Los esposos demandados se opusieron a la pretensión cursada de contrario alegando que al tiempo de formalizarse el negocio de compraventa ambos matrimonios fueron informados por la inmobiliaria interviniente de la posibilidad de dividir el inmueble y repartir las diferentes plantas entre los interesados, información que resultó ser errónea. Tras cuestionar la naturaleza y calificación del contrato privado arriba reseñado (sostuvieron a este respecto que no se trataba de una compraventa, ni siquiera de una promesa de venta, engendrando sólo obligaciones para la parte que se obligaba a vender a la otra durante un determinado periodo de tiempo), alegaron los demandados que todos los importes desembolsados con carácter previo a la formalización del negocio traslativo a su favor fueron de su cuenta, figurando además ellos como únicos prestatarios frente a la entidad bancaria que negoció la oportuna hipoteca, con intervención, en condición de avalistas, de los actores. Invocaron además los demandados el incumplimiento del contrato por los actores al haber incurrido en reiterados impagos de las cantidades que se comprometieron a ir abonando al objeto de amortizar los préstamos-créditos concedidos, motivo éste por el que, vía reconvención, reclamaron, tras instar la declaración de nulidad, o subsidiaria resolución, del contrato de 23 de julio de 1998, los importes que consideraban adeudados, así como la oportuna indemnización de daños y perjuicios por ocupación a precario de la vivienda litigiosa por los reconvenidos. Insistían finalmente los demandados en la imposibilidad de atender el cumplimiento de lo estipulado entre los litigantes en el contrato privado de referencia en orden a dividir por plantas el inmueble objeto de compraventa. Y en línea con lo expuesto, se opusieron al pedimento subsidiario cursado por los actores por cuanto: "si como se pretende de contrario mis mandantes debieran pagar a la actora, el precio de las plantas 2ª y 3ª del inmueble de litis, estarían satisfaciendo el precio por duplicado: el correspondiente a la compraventa satisfecha ya a los vendedores por la totalidad del inmueble a través de la amortización de los préstamos de los que ellos solos han respondido y que la adversa ha incumplido y el que pretendidamente deberían satisfacer a la adversa por dichas plantas 2ª y 3ª".

En primera instancia el Juzgado concluyó que, si bien medió entre los litigantes un verdadero contrato de compraventa de las plantas segunda y tercera de la finca reseñada, de tal suerte que sólo se habría diferido en el tiempo la elevación del negocio a escritura pública, no obstante, el inmueble objeto de contratación constituía una única

unidad registral que no podía, conforme a la normativa urbanística, dividirse en régimen de propiedad horizontal, con la consiguiente imposibilidad jurídica de realizar actos de disposición de diferentes partes de la finca, proclamando en consecuencia la nulidad del contrato privado de compraventa de 23 de julio de 1998. Así pues, por aplicación del artículo 1303 del Código Civil , dispuso el Juzgado que los actores reconvenidos debían reintegrar a los demandados reconvinientes la parte de la finca que ocupaban (plantas segunda y tercera) mientras que éstos últimos devolverían la parte del precio pagado por aquéllos con sus intereses. Rechazó en consecuencia el Juzgado el pedimento subsidiario cursado en la demanda, así como, en otro orden de cosas, todas las peticiones de condena dineraria interesadas por los demandados reconvinientes.

La Audiencia Provincial, en apelación, ratificó el pronunciamiento referido a la nulidad del contrato por inexistencia de objeto. Y, en lo que ahora interesa, rechazó también el pedimento subsidiario cursado en la demanda a que antes se hizo mención, ratificando la conclusión del Juzgado sobre el alcance de la consecuente restitución recíproca de prestaciones. Sustenta la Audiencia tal negativa en sendas razones, una de índole procesal, acorde con la previsión normativa del artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que proscribe las Sentencias con reserva de liquidación, y otra de naturaleza sustantiva, dimanante del propio tenor literal del artículo 1303 del Código civil , que no prevé, entre los conceptos que deben ser objeto de reintegro, la revalorización de la cosa, y ello en virtud de la jurisprudencia (cita la Sentencia de esta Sala de 3 de noviembre de 1988) que declara que "*la obligación de devolución es la del valor de la cosa al tiempo de la obligación y no al de la devolución, y ello por el efecto 'ex tunc' de la nulidad*", concluyendo que "*la invocación de motivos de equidad no puede desvirtuar esta conclusión que viene impuesta por la aplicación de normas legales de preceptiva observancia*". Por lo demás, confirma la Audiencia el pronunciamiento del Juzgado relativo a la demanda principal y revoca parcialmente el atinente a la demanda reconvencional, ampliando en parte la estimación de la misma, con condena a los actores principales a pagar a los demandados reconvinientes algunos de los importes por ellos interesados.

SEGUNDO.– El recurso de casación interpuesto por los esposos demandantes quedó circunscrito, tras la fase de admisión, a la denunciada infracción del artículo 1303 del Código Civil . Y pese a que los recurrentes conducen su recurso simultáneamente por los cauces 2º y 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo sólo el primero de ellos el pertinente, la jurisprudencia citada como exponente del interés casacional que también se invoca (motivo segundo) se entenderá que integra el desarrollo argumental de la infracción denunciada. En síntesis, aducen los recurrentes que la Sentencia impugnada, al rechazar, como también hizo el Juzgado, el pedimento subsidiario de su escrito de demanda, "contradice la naturaleza propia de la figura de la nulidad de los contratos, regulada en el artículo 1303 del Código Civil, cuyo único objetivo es conseguir que las partes del contrato declarado nulo vuelvan a tener la misma situación personal y patrimonial que tenían antes de celebrarse el contrato", de tal suerte, prosiguen, que la solución que propugna la Audiencia en orden a la recíproca restitución de prestaciones propicia el enriquecimiento injusto a favor de los demandados, únicos que se beneficiarían del incremento de valor de las propiedades inmobiliarias.

Antes de iniciar el desarrollo argumental que conduzca a la resolución de la controversia suscitada ha de recordarse que en el Auto de admisión parcial del presente recurso se excluyó también expresamente del conocimiento en fase de decisión, no sólo la infracción planteada en el apartado segundo del motivo primero, sino también las primeras consideraciones que inician la primera parte del citado motivo en las que se alegaba la inaplicación del artículo 1303 del Código Civil por razón de ser válido el contrato de

compraventa celebrado y en las que solicitaban la condena a los demandados al otorgamiento de escritura pública. Obvio es que tal pretensión impugnatoria, que no fue oportunamente planteada al tiempo de la preparación del recurso y, en consecuencia, fue inadmitida, no puede ya merecer comentario alguno en trámite de Sentencia.

Así pues, habrá de dilucidarse únicamente, una vez matizado lo anterior, si resulta procedente, desde el régimen de restitución recíproca que dispone el precepto denunciado como infringido (artículo 1303 del Código Civil), estimar la petición subsidiaria cursada en el escrito de demanda y, en consecuencia, condenar a los demandados a pagar a los actores la cantidad correspondiente al valor actual de mercado de las plantas segunda y tercera del inmueble objeto del negocio.

La Sentencia de esta Sala de 6 de julio de 2005, por remisión a la anterior de 11 de febrero de 2003, relaciona extensamente la jurisprudencia en relación al artículo 1303 del Código Civil, en el que se establece que declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses. Recuerda la antedicha Sentencia que *el precepto, que tiene como finalidad conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidador (sentencias de 22 de septiembre de 1989, 30 de diciembre de 1996, 26 de julio de 2000), evitando el enriquecimiento injusto de una de ellas a costa de la otra (sentencias de 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 30 de diciembre de 1996 -llegar hasta donde se enriqueció una parte y hasta donde efectivamente se empobreció la otra-), es aplicable a los supuestos de nulidad radical o absoluta, no sólo a los de anulabilidad o nulidad relativa, (sentencias de 18 de enero de 1904, 29 de octubre de 1956, 7 de enero de 1964, 22 de septiembre de 1989, 24 de febrero de 1992, 28 de septiembre y 30 de diciembre de 1996), y opera sin necesidad de petición expresa, por cuanto nace de la ley (sentencias de 10 de junio de 1952, 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 6 de octubre de 1994, 9 de noviembre de 1999). Por consiguiente cuando el contrato hubiese sido ejecutado en todo o en parte procede la reposición de las cosas al estado que tenían al tiempo de la celebración (sentencias de 29 de octubre de 1956, 22 de septiembre de 19889, 28 de septiembre de 1996, 26 de julio de 2000), debiendo los implicados devolverse lo que hubieren recibido por razón del contrato (sentencias de 7 de octubre de 1957, 7 de enero de 1964, 23 de octubre de 1973). El art. 1303 del Código Civil se refiere a la devolución de la cosa con sus frutos (sentencias de 9 de febrero de 1949 y 18 de febrero de 1994) y el precio con sus intereses (sentencia de 18 de febrero de 1994, 12 de noviembre de 1996, 23 de junio de 1997), norma que parece ideada en la perspectiva de la compraventa, pero que no obsta su aplicación a otros tipos contractuales.*

En lo que aquí ahora interesa, matiza la Sentencia de esta Sala de 26 de julio de 2000 que *el precepto anterior puede resultar insuficiente para resolver todos los problemas con traducción económica derivados de la nulidad contractual por lo que puede ser preciso acudir a la aplicación de otras normas (como la propia parte recurrente implícitamente reconoce), de carácter complementario, o supletorio, o de observancia analógica, tales como los preceptos generales en materia de incumplimiento de obligaciones (arts. 1101 y ss.) y los relativos a la liquidación del estado posesorio, (arts. 452 y ss.), sin perjuicio de tomar en consideración también el principio general de derecho que veda el enriquecimiento injusto*.

Es precisamente este principio, el de proscripción de enriquecimientos injustos, el que invocan los aquí recurrentes como sustento de su pretensión resarcitoria, si bien esta, por lo que a continuación se expone, no puede tener favorable acogida.

Como bien recordaba la Sentencia impugnada, el pedimento cursado por los actores en el apartado b) del suplico de su demanda, sobre el que ahora insisten en

casación, pugna abiertamente con lo prevenido en el artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que impone, con carácter novedoso respecto de la legislación procesal anterior, la exacta cuantificación del importe de las condenas económicas interesadas "sin que pueda solicitarse su determinación en ejecución de sentencia", o, cuando menos, la clara fijación de las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética. Ello ya le torna improsperable.

Pero además, si de lo que se trata es de reponer a los contratantes al estado patrimonial que tenían antes de contratar, obvio resulta que no se puede atender a la ulterior revalorización que, no siendo tangible a tal fecha (ni, por cierto, acreditada en autos), hayan ido experimentado los bienes objeto del contrato. De hacerlo así sí se consagraría una situación de enriquecimiento injusto, que en el presente supuesto revertiría a los propios recurrentes, a quienes se colocaría, a costa de los aquí recurridos, en situación de adquirir unos inmuebles equivalentes a los pretendidos antiguamente en el contrato declarado nulo sin haber llevado a cabo el necesario esfuerzo económico para su adquisición, al mismo tiempo que se penaría, también injustamente, a los recurridos, que no sólo tendrían que soportar en soledad las amortizaciones de los préstamos en su día concedidos (y lo venían haciendo, según tuvo por cierto la Audiencia, en mayor medida que los ahora recurrentes –fueron ellos quienes devolvieron íntegramente el segundo préstamo concedido–), sino que se les obligaría a duplicar el pago del inmueble adquirido, con abono del precio actual también a los recurrentes. Téngase en cuenta además que, en el presente caso, el decurso temporal que genera la revalorización de los inmuebles que ahora se pretende, fue propiciado en notoria medida por la propia pasividad de los recurrentes, pues consta en las actuaciones que, habiéndose diferido la obligación de venta de las dos plantas del edificio durante un año desde la suscripción del contrato privado, esto es, hasta el 23 de julio de 1999, no medió por su parte intimación alguna a los vendedores para atender tal compromiso, comenzando el cruce de requerimientos, precisamente a instancia de los vendedores, aproximadamente dos años después de la fecha señalada.

En definitiva, los únicos efectos restitutorios que cabe conceder a la nulidad del contrato proclamada en las instancias son precisamente los que se contienen en la resolución impugnada (también en la del Juzgado), a saber, la restitución por los demandados del precio percibido de los actores, con los oportunos intereses.

Por todo lo expuesto debe ser desestimado el presente recurso.

TERCERO.– En materia de costas, al desestimarse el recurso en su totalidad, las mismas se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero.

COMENTARIO[*]

I. PRELIMINARES

En el caso que se enjuicia en la sentencia objeto de comentario, los propietarios de una finca indivisa que constituye una única unidad registral venden en documento privado a los recurrentes en casación las plantas segunda y tercera del referido inmueble,

[*] Comentario realizado en el marco del Proyecto de investigación "Validez y eficacia de normas y actos jurídicos" (DER2008-01669/JURI), del que es investigador principal el Dr. Jesús Delgado Echeverría.

comprometiéndose aquellos a elevar el contrato a escritura pública en el plazo de un año. Cuando los adquirentes exigen el cumplimiento de lo acordado, se pone de manifiesto que tales plantas o porciones del edificio no pueden ser escindidas por impedirlo las normas urbanísticas, resultando en consecuencia imposible el otorgamiento de documento público conteniendo un acto de disposición de partes separadas de la finca litigiosa. Declarado nulo el contrato de compraventa, la cuestión principal que se plantea en casación consiste en determinar el contenido de la obligación de restitución de las prestaciones ejecutadas por las partes.

Antes de iniciar el desarrollo argumental conducente a la solución de la controversia que se suscita al respecto, procede pronunciarse sobre la naturaleza contractual de la relación jurídica de la que aquella trae causa –que los demandados reconvinientes cuestionan en la instancia– y sobre el tipo de ineficacia que le afecta –nulidad de pleno derecho–, en orden a centrar el asunto central de la sentencia y del presente comentario.

En cuanto a lo primero, sostienen inicialmente los demandados en su oposición a la pretensión de cumplimiento formulada en la instancia por la parte contraria, que el documento privado que suscribieron con los actores contenía una opción de compra; invocan entonces las consecuencias propias de la falta de ejercicio por los optantes de su derecho de adquisición, que aunque no las especifican –pérdida de dicho derecho y extinción del contrato–, en lo que hace a la recuperación de lo entregado habría fundarse en la acción de enriquecimiento injusto (STS 9 de febrero de 2009). No ofrece duda, sin embargo, que las partes no acordaron concluir eventualmente un contrato posterior y definitivo de compraventa para el caso de que los optantes ejercitaran en plazo su derecho de adquisición; antes bien, los firmantes convienen sobre la cosa que constituye el objeto y el precio de la compraventa, quedando en principio vinculadas *ex* artículo 1450 del Código civil en los referidos términos, de tal suerte que celebrado el contrato de compraventa sólo se habría diferido en el tiempo su elevación a escritura pública.

Sentado lo anterior, por lo que se refiere al tipo de ineficacia que afecta al contrato en cuestión, los demandados invocan conjuntamente los artículos 1184 y 1272 del Código civil, que como es sabido se refieren respectivamente a la imposibilidad sobrevenida y a la originaria, aunque propiamente es el último de los preceptos señalados el que ha de tenerse en cuenta como fundamento de la oposición. Ello por cuanto que la imposibilidad jurídica que afecta al objeto del contrato –indivisibilidad de la finca– no resulta de incidencias surgidas de la vida negocial, sino que existe en el momento mismo de su perfección. La compraventa de las plantas segunda y tercera es pues inválida desde su celebración por falta de objeto (art. 1261.2 Cc. en relación con el art. 1272 y art. 1460 Cc., aunque este último no se cita en la sentencia que aquí se comenta). Para estos casos, la restitución de las prestaciones que se hubieran realizado en cumplimiento del contrato nulo de pleno derecho encuentra en el artículo 1303 del Código civil un cauce específico; precepto cuya infracción se alega en el presente recurso de casación (sobre la aplicación del precepto a todo tipo de invalidez: DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús, “Artículo 1303 del Código civil”, en *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart, tomo XVII, vol. 2.º, segunda edición, Madrid, Edersa, 1995, pp. 411 y 412; en sede jurisprudencial, acogen esta interpretación las sentencias del Tribunal Supremo de 18 de enero de 1904, 29 de octubre de 1956, 7 de enero de 1964, 22 de septiembre de 1989, 24 de febrero de 1992, 28 de septiembre y 30 de diciembre de 1996).

Lo cierto es que en lo que se refiere a la cuestión que aquí se discute, la distinción entre imposibilidad originaria y sobrevenida seguramente no tiene alcance práctico. Y es que, aunque esta última tiene su propio régimen jurídico, pues de acuerdo con una consolidada doctrina jurisprudencial, los artículos 1182 y 1184 del Código civil deben ponerse en relación con el artículo 1124 del mismo cuerpo legal sobre resolución del contrato –STS de 11 de noviembre de 2003–, en orden a la recuperación por las partes contratantes de las prestaciones ejecutadas en cumplimiento del contrato extinguido, el Tribunal Supremo ha respondido a la cuestión en más de una ocasión aplicando el artículo 1303 (en este sentido, las sentencias de 3 de noviembre de 1988, 11 de febrero de 1992 y 20 de julio de 2001; en otros pronunciamientos acude a lo dispuesto en el artículo 1122 del Código civil, por remisión del artículo 1123 relativo al cumplimiento de las condiciones resolutorias: sentencias de 5 de febrero de 2002 y de 1 de julio de 2005).

Hechas las aclaraciones precedentes, el problema práctico radica en determinar qué es lo que deben restituir las partes como consecuencia de la declaración de nulidad del contrato. En el caso que examinamos, la sentencia de la Audiencia de la que trae causa el presente recurso condena a los demandados a devolver las cantidades percibidas de los actores con los oportunos intereses y a éstos a entregar la posesión de la finca que venían ocupando desde la celebración del contrato nulo, desestimando sin embargo su pretensión relativa al cobro del valor de mercado de las plantas segunda y tercera de la finca litigiosa.

Los actores interponen recurso de casación aduciendo que la sentencia impugnada contradice la naturaleza propia de la figura de la nulidad de los contratos, regulada en el artículo 1303, cuyo único objetivo es conseguir que las partes del contrato declarado nulo vuelvan a tener la misma situación personal y patrimonial que tenían antes de celebrarse el contrato, de tal suerte que la solución que propugna la Audiencia en orden a la recíproca restitución de prestaciones propicia el enriquecimiento injusto a favor de los demandados, únicos que se beneficiarían del incremento de valor de las propiedades inmobiliarias. El Tribunal Supremo confirma el pronunciamiento de la Audiencia basando su decisión en dos razones, una de índole procesal y otra sustantiva.

El inconveniente procesal viene representado por el artículo 219 de la Ley de enjuiciamiento civil, en razón de haber pospuesto los recurrentes la concreción de la revalorización solicitada a la fase de ejecución de sentencia. En virtud del mencionado precepto, cuando se pide en juicio el pago de una determinada cantidad de dinero no se puede dejar su determinación a dicha la fase. Así las cosas, el incumplimiento de lo expuesto sería motivo suficiente para que no prosperase el recurso.

Pero el Tribunal Supremo añade a lo anterior el inconveniente sustantivo representado por la interpretación errónea del artículo 1303 relativo a la obligación de restitución. En este sentido la Sala recuerda que la finalidad de la obligación de restitución es la de reponer a los contratantes al estado patrimonial que tenían antes de contratar, sosteniendo que si como pretenden los recurrentes se atendiere a la ulterior revalorización que los bienes objeto del contrato hubieren ido experimentando, es entonces cuando se consagraría una situación de enriquecimiento injusto, que en el presente supuesto revertiría a los propios recurrentes.

II. LA RESTITUCIÓN DE PRESTACIONES CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 1303 DEL CÓDIGO CIVIL

Como es sabido, declarada la nulidad de una obligación, el artículo 1303 establece el deber de los contratantes de restituirse recíprocamente *las cosas que hubieren sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses.* Luego en el caso que nos ocupa, no ofrece duda la obligación de los recurridos –vendedores en el contrato declarado nulo– de devolver a los compradores recurrentes la parte del precio de las plantas segunda y tercera de la finca litigiosa que efectivamente entregaron.

Más compleja resulta la cuestión relativa al pago de intereses de la referida cantidad; ello en razón del debate doctrinal y jurisprudencial que ha suscitado el tenor del artículo 1303, que aparentemente impone su abono en todo caso. Lo cierto es que como se ha explicado, la dicción del precepto parece obedecer al hecho de haber presupuesto el legislador la mala fe del obligado a restituir, olvidando que también puede ser de buena fe, como precisamente sucede en el caso que nos ocupa. Desde este punto de vista parece más correcto resolver la cuestión de los intereses –como la de los frutos– con arreglo a las normas de la liquidación posesoria (en este sentido: CARRASCO PERRERA, Ángel, "Restitución de provechos", en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XL, 1987, pp. 1116 a 1120; DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús, "Artículo 1303", cit., pp. 423 a 426, y el mismo autor con PARRA LUCÁN, M.ª Ángeles, en *Las nulidades de los contratos*, Madrid, Dykinson, 2005, pp. 257 a 260; también LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, Carmen, *La nulidad contractual. Consecuencias*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1995, p. 74; por lo que hace a la jurisprudencia, el Tribunal Supremo, no obstante no haber mantenido al respecto un criterio uniforme, se inclina por esta interpretación en las sentencias de 26 de julio de 2000 y de 23 de junio de 2008).

Pues bien, según he adelantado, en el caso objeto de comentario cabe afirmar la buena fe de las dos partes del contrato, pues al tiempo de formalizarse el negocio de compraventa, compradores y vendedores fueron advertidos por la inmobiliaria que intervino en la operación de la posibilidad de dividir el inmueble y repartir las diferentes plantas entre los interesados, resultando errónea la información proporcionada. Entiendo que el hecho de que la finca fuere indivisible al tiempo de celebrarse el contrato –que es precisamente lo que determina la posposición del otorgamiento de escritura pública– no desvirtúa la buena fe de ninguno de los contratantes, al no constar en la descripción de los hechos la concurrencia de ninguna circunstancia por la que se pudiere inferir la existencia de algún obstáculo para proceder a la división conforme al régimen de propiedad horizontal.

Así las cosas, parece razonable sostener que los recurridos tendrían la obligación de abonar los intereses de la cantidad recibida si hubieran conocido o hubieran debido conocer la circunstancia determinante de la invalidez del contrato intentado, encontrándose mientras los compradores en la situación contraria; intereses que, por cierto, serían los legales y se deberían desde la fecha del pago, no desde la celebración de aquél (SSTS de 18 de febrero de 1994 y de 12 de noviembre de 1996). Pero no es esta la situación que concurre en el supuesto que nos ocupa; antes bien, no teniendo los recurridos la condición de poseedores de mala fe, únicamente habrán de pagar intereses desde que cesa su buena fe. El legislador no ofrece una respuesta expresa sobre el momento en que se interrumpe la posesión de buena fe y la jurisprudencia ha sostenido al respecto criterios diversos, como el que remite a la fecha de contestación a la demanda (STS 14 de junio de 1976) o el que atiende a la

citación o emplazamiento judicial del demandado (SSTS de 12 de diciembre de 1994 y de 22 de julio de 1997) o el que atiende a la. Llama la atención, la sentencia de 23 de junio de 2008, relativa a la declaración de nulidad de una subasta y la subsiguiente adjudicación de unas fincas urbanas, en la que el Tribunal Supremo condena a la restitución de los intereses del precio a devolver "desde que se dictó auto declarando la nulidad de las actuaciones" (para una opinión crítica de esta solución, cfr. LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, Carmen, "Comentario a la Sentencia de 23 de junio de 2008, en *CCJC*, núm. 79 [2009], pp. 315 a 320). No obstante las dudas que existen sobre el particular, entiendo que la interrupción de la buena fe se producirá con la firmeza de la sentencia que declara la nulidad (en este sentido, la STS de 28 de noviembre de 1998 en relación con la restitución de prestaciones realizadas en cumplimiento de un contrato nulo por simulación).

Cuestión distinta de la anterior es la relativa a la procedencia o no de la actualización monetaria de la cantidad a devolver. Aquí de lo que se trata es de determinar si lo que debe restituirse es la misma suma entregada, con los intereses que en su caso procedan, o una suma representativa de su valor real en el momento de la devolución atendiendo a los precios normales del mercado. A este respecto no cabe ignorar la opinión común que consiste en entender que el ordenamiento jurídico español responde al principio nominalista (*ex* arts. 1170, 1753 y 1754 Cc. y 312 Cco.), y que es este sistema el que rige el pago de las deudas de dinero para dar fijeza y seguridad al orden contractual. Entre la abundante jurisprudencia en el sentido indicado adquiere aquí particular interés la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1988, que no obstante enjuiciar un caso de resolución de contrato por incumplimiento, en orden a la restitución de las prestaciones que habían realizado las partes sostiene la interrelación de los artículos 1124, 1095 y 1303 del Código civil, y aplicando este último resuelve la cuestión de la devolución de la cantidad pagada por el comprador, desestimando la petición relativa a su actualización, en los términos siguientes: … *la devolución del importe del precio en su valor actualizado, por el declive del valor de la moneda, no se contempla en forma clara por el ordenamiento jurídico más que en casos especiales … es por eso por lo que la doctrina jurisprudencial y científica se ha manifestado en todo caso, con la base de estudio de las denominadas "cláusulas valor", "cláusulas valor oro", "cláusulas de estabilización" etc. … tendentes todas ellas a corregir el desequilibrio económico en el sinalagma negocial por la devaluación monetaria, que requieren una voluntad nítidamente manifestada por las partes contratantes o deducida en forma inequívoca de las circunstancias particulares del caso. En consecuencia es correcta la afirmación de la sentencia recurrida de que la obligación de devolución, es conforme queda dicho, del valor de la cosa al tiempo de la obligación y no de la devolución* (y en el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo cuando se ha intentado la actualización por la vía del enriquecimiento injusto, afirmando que no se enriquece sin causa quien paga con moneda depreciada: sentencias de 5 de abril de 1977 y de 19 de abril de 1985).

Por lo que hace a la revalorización de la finca, acaso podría considerarse como una mejora proveniente del tiempo, que de acuerdo con las reglas de la liquidación posesoria cede siempre en beneficio del que hubiere vencido en la posesión (art. 456 Cc.). La obligación de restitución del artículo 1303 tiene por objeto el retorno a la situación anterior a la celebración del contrato, llegar hasta donde se enriqueció una parte y hasta donde efectivamente se empobreció la otra (sentencias de 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 30 de diciembre de 1996, 6 de julio de 2005, 12 de julio de 2006); ello con

independencia de que la nulidad beneficie o perjudique a los contratantes (LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, Carmen, *La nulidad contractual*, cit., p. 370).

Otra cosa es que resultando insuficiente el artículo 1303 para resolver todos los problemas con traducción económica derivados de la nulidad contractual, resulte preciso acudir a la aplicación de otras normas –como los preceptos generales en materia de incumplimiento de obligaciones– o al principio general de derecho que veda el enriquecimiento injusto (STS de 26 de julio de 2000). Precisamente, en la sentencia que es objeto de comentario los recurrentes reconocen implícitamente la insuficiencia del precepto para realizar su pretensión relativa a la revalorización de las plantas segunda y tercera de la finca litigiosa, al fundamentarla en el enriquecimiento sin causa. Ahora bien, así como la acción de restitución del artículo 1303 requiere probar únicamente que se entregó algo en cumplimiento del contrato nulo, para el ejercicio de la acción de enriquecimiento habrán de concurrir y ser probados sus requisitos propios. Y precisamente no logran esto los interesados, pues el aumento de valor de la finca no se ha producido como consecuencia de su actuación, que en nada se han empobrecido; antes bien, de accederse a lo que solicitan sí se produciría el enriquecimiento injusto, en la medida en que se colocaría a aquellos, a costa de los recurridos, en situación de adquirir unos inmuebles equivalentes a los pretendidos antiguamente en el contrato declarado nulo sin haber llevado a cabo el necesario esfuerzo económico para su adquisición, y al mismo tiempo se penaría a los recurridos, también injustamente, ya que no solo tendrían que soportar en soledad las amortizaciones de los préstamos en su día concedidos (como lo venían haciendo en mayor medida que los recurrentes, devolviendo íntegramente el segundo préstamo), sino que se les obligaría a duplicar el pago del inmueble adquirido, con abono del precio actual también a los recurrentes.

Resulta conveniente concluir este comentario sobre el artículo 1303 del Código civil con una referencia a la indemnización solicitada por los demandados por el tiempo que los recurrentes ocuparon en precario la finca litigiosa, desde la celebración del contrato declarado nulo hasta su devolución. La cuestión, que no es objeto de discusión en casación, se resuelve en las instancias inferiores a raíz de la demanda formulada por los demandados reconvinientes, que cumpliendo las exigencias del artículo 219 de la Ley de enjuiciamiento civil, la calculan en función de las cantidades resultantes al alquiler que los actores hubieran debido de satisfacer por una vivienda de las características de la litigiosa. Es evidente que en el caso que nos ocupa, el uso del bien –como suele suceder con las fincas urbanas– no constituye un lucro, de tal manera que la ventaja que procura no puede considerarse un fruto de ese bien (DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús, "Adquisición y restitución de frutos por el poseedor", en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXVIII, 1975, pp. 623 a 625). Así las cosas, y a falta de normas específicas que regulen en el Código civil la restitución del valor del uso en cuanto tal, los demandados intentan la acción de enriquecimiento injusto sin lograr demostrar los presupuestos propios de la acción. Y es que la consideración del precio que los ocupantes del inmueble hubieran debido pagar para acceder legítimamente a ese uso no se corresponde con el correlativo empobrecimiento real del legítimo titular. Como sostiene CARRASCO, una restitución del enriquecimiento obtenido por el poseedor de buena fe, sólo puede tener lugar en dos casos: en primer lugar, y por una razón de equidad, cuando él obtuvo gratuitamente la posesión que después cedió a un tercero por un precio, ya hubiera adquirido gratuitamente la posesión del dueño o de un tercero; en segundo lugar, cuando la cosa se pierde en su poder, con o sin culpa, pero

como efecto de esta pérdida ingrese en su patrimonio un cómodo representativo (CARRASCO PERERA, Ángel, "Restitución de provechos", en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XLI, 1988, p. 102).

La posibilidad de configurar el valor del uso como una partida del *id quod interest* acaso hubiera sido posible configurándolo como un daño-lucro cesante, siempre que los reconvinientes hubieran podido probar que la ocupación de la finca por los compradores les privó de la posibilidad de haber cedido ese uso por un precio, lo que en el caso que nos ocupa no logran demostrar (SAP de Barcelona de 1 de diciembre de 2004); con todo, no debe olvidarse que tal configuración del uso requeriría además que los demandados fueran poseedores de mala fe, lo que tampoco sucede en el supuesto litigioso. Resuelve pues con acierto la Audiencia Provincial –que confirma a este respecto la sentencia de Primera instancia– la improcedencia de la restitución por los compradores del enriquecimiento obtenido por el disfrute de cosa ajena. El uso del precio entregado compensa el de la cosa en caso de ineficacia posteriormente declarada del contrato.

Basta con lo expuesto para concluir este comentario afirmando que, de conformidad con el artículo 1303, declarada la nulidad del contrato de compraventa de las plantas segunda y tercera de la finca objeto de litigio, procede por parte de los recurrentes la restitución de su posesión aun con el hecho notorio de su revalorización, y por parte de los transmitentes la devolución de la parte del precio efectivamente recibido de aquellos con los intereses legales desde la firmeza de la sentencia de nulidad.

Silvia Gaspar Lera