



AUDIENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

SECCIÓN QUINTA

ROLLO N° 491/2018 - AUTOS N° 778/2016

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 8 DE GRANADA

ASUNTO: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

PONENTE SRA. SEGURA GONZÁLVEZ

S E N T E N C I A N Ú M. 302/2019

ILTMOS. SRES.

PRESIDENTE

D. RAMON RUIZ JIMENEZ

MAGISTRADOS

D. JOSE MANUEL GARCIA SANCHEZ

D. MARÍA DOLORES SEGURA GONZÁLVEZ

En la Ciudad de Granada, a
catorce de junio de dos mil
diecinueve.

La Sección Quinta de esta Audiencia Provincial constituida con los Iltmos. Sres. al margen relacionados ha visto en grado de apelación -rollo n° 491/2018- los autos de Procedimiento Ordinario n° 778/2016 del Juzgado de Primera Instancia n° 8 de Granada, seguidos en virtud de demanda de D. [REDACTED] contra [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que, por el mencionado Juzgado se dictó resolución en fecha veintinueve de diciembre de dos mil dieciocho, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"1º.- *Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. David Angel Ruiz Lorenzo en nombre y representación de D. [REDACTED] debo condenar y condeno a*

1



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuwSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46		
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45		
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/8



h0JfTjEktgRuwSIBYH0Qjw==



D. [REDACTED] a que proceda a otorgar escritura pública de compraventa respecto del contrato privado suscrito entre las partes en fecha 24 de septiembre de 2015 y referido a dos fincas rústicas de olivar sitas en el mismo término de [REDACTED] respectivamente, del polígono número 7 con imposición a la parte demandada de las costas del procedimiento.

2º.- Que desestimando la demanda reconvenzional interpuesta por la Procuradora Dña. Mª Carmen Romero Moreno en nombre y representación de D. [REDACTED] debo absolver y absuelvo a D. [REDACTED] de todos los pedimentos efectuados en su contra con imposición a la parte demandante de las costas del procedimiento.”.

Dictándose en fecha 27 de febrero de 2018, auto de rectificación de dicha dicha resolución, cuya fundamentación jurídica y parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“**FUNDAMENTOS DE DERECHO: PRIMERO.-** La Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 después de proclamar en el artículo 214 el principio de que los tribunales no podrán variar sus resoluciones una vez firmadas, permite en su art 215 apartado 1 la posibilidad de subsanar omisiones o defectos en que hubieran podido incurrir los autos y las sentencias, siempre que ello fuera necesario para poder llevar plenamente a efecto dichas resoluciones.

La subsanación puede tener lugar de oficio o a instancia de parte, siempre dentro del plazo establecido en el artículo 214 de Ley Enjuiciamiento Civil .

SEGUNDO.-En el presente caso no ha lugar a completar la sentencia dictada ya que tal como consta en la propia fundamentacion de la misma, se ha estimado la pretension que la demandante ejercitaba con carácter principal, es decir, la de condenar al demandado para que procediese a otorgar junto con el demandante vendedor, escritura publica de compraventa correspondiente a las fincas descritas en la demanda, sin haber concedido por tanto la pretension que ejercitaba subsidiariamente y en la que solicitaba la indemnizacion que ahora se pretende

PARTE DISPOSITIVA : SE SUBSANA la omisión/el defecto advertido en Sentencia de fecha 29/12/17, consistente en los terminos obrantes en la fundamentacion juridica.”

SEGUNDO.- Que contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, al que se opuso la parte contraria; una vez elevadas las actuaciones a este Tribunal se siguió el trámite prescrito y se señaló día para la votación y fallo, con arreglo al orden establecido para estas apelaciones.



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==	PÁGINA	2/8



h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==



TERCERO.- Que, por este Tribunal, se han observado las formalidades legales en ésta alzada.

Siendo Ponente la Iltma. Sra. Magistrada D^a MARÍA DOLORES SEGURA GONZÁLVEZ.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los expuestos en la Sentencia apelada en cuanto sean conformes con los que siguen.

PRIMERO.- Don [REDACTED] formuló demanda contra Don [REDACTED], pidiendo que se condenara a éste a la formalización de la escritura pública de compraventa de la finca que había sido objeto del contrato privado que las partes suscribieron el día 21 de Octubre de 2015 y, subsidiariamente se ejercita acción de resolución contractual y de indemnización por los daños y perjuicios causados.

Por su parte el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presentó demanda frente al señor [REDACTED] [REDACTED], por la que instaba la resolución contractual sobre el mismo contrato con indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, demandas que fueron acumuladas.

Ambas partes se opusieron a la pretensión de contrario e interesaron la estimación de la suya.

La sentencia de primera instancia ha estimado la demanda y ha condenado al vendedor a cumplir con lo pactado en el contrato privado de compraventa de 21 de Octubre de 2015 y, por tanto a formalizar la escritura pública a favor de la compradora demandante, declarando que en ese acto deberá pagar el resto del precio acordado.

Contra esta sentencia interpone recurso de apelación por el vendedor demandado que, al igual que hizo en la primera instancia, alega que ha sido el señor [REDACTED] el que no ha



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==	PÁGINA	3/8



cumplido lo pactado, ya que el día que fue requerido para formalizar la escritura y se negó, que entregó dos pagarés como pago del precio siendo uno de ellos devuelto generando un coste que reclama. Motiva su recurso en lo siguiente: error en la valoración de la prueba respecto al cumplimiento de las obligaciones contractuales, considerando que la valoración no es lógica; así como error en la apreciación del derecho vigente y concretamente del artículo 1504 del Cc ya que deja al arbitrio del actor el cumplimiento del contrato vetado por el artículo 1256 Cc. Incide en el hecho de que se presenta demanda para exigir el cumplimiento, pero no consigna el precio.

La representación procesal del señor [REDACTED] se opone a la estimación del recurso alegando inexistencia de error en la valoración de la prueba y en la aplicación del derecho vigente.

SEGUNDO.- Son varios los motivos en que se fundamenta la apelación.

Las partes suscribieron el contrato privado de compraventa litigioso el día 21 de Octubre de 2015, por el que se procedía a la venta de dos fincas rústicas de [REDACTED] por importe de 156000 euros. Se pactaron varios plazos de pago, a la firma del contrato se haría un primer pago de 20000 euros que fueron entregados, se hizo otra entrega posterior de 3000 euros el 13 de Noviembre de 2015. El día fijado para comparecer en la Notaria y firmar la escritura, el demandado se personó a través de su hijo, el que exigía al actor la entrega de 133000 euros cuando en contrato se había pactado la entrega de 36000 euros, por lo que se hizo acta de manifestaciones negándose a firmar hasta que no compareciera el demandado en atención a la transcendencia del negocio y a que en el momento de comparecer el hijo del demandado pidió al actor la entrega de 133000 euros cuando en el contrato se había fijado una cantidad diferente.

Antes de entrar en la resolución del recurso que, aún cuando por virtud del presente recurso de apelación, la Sala



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==	PÁGINA	4/8





cuenta con la facultad de revisar, con plena Jurisdicción, el material probatorio aportado al proceso, tal actuación debe partir de la consideración de que cuando la cuestión debatida por la vía del recurso de apelación es la valoración de la prueba llevada a cabo por el Juez de primer grado, sobre la base de la actividad desarrollada en el acto del juicio, debe partirse, en principio, de la singular autoridad de la que goza la apreciación probatoria realizada por quien ha presidido el acto solemne del juicio, en el que adquieren plena efectividad los principios de inmediación, contradicción, concentración y oralidad. Afirmación a la que debemos añadir la consideración de que el uso que haya hecho Juez de su facultad de libre apreciación o apreciación en conciencia de las pruebas practicadas en el juicio, siempre que tal proceso valorativo se motive o razone adecuadamente la sentencia (STC 17-12-85 , 23-6-86 , 13-5-87 , 2-7- 90 , 4-12-92 y 30-10-94 , entre otras), únicamente deba ser rectificado, bien cuando en verdad sea ficticio, o bien cuando un detenido y ponderado examen de las actuaciones ponga de relieve un manifiesto y claro error del Juzgador "a quo", de tal magnitud y diafanidad, que haga necesaria, con criterios objetivos y sin riesgo de incurrir en discutibles y subjetivas interpretaciones del componente probatorio existente en autos, una modificación de la realidad fáctica establecida en la resolución apelada.

TERCERO.- Para la resolución del recurso hemos de entrar a analizar el núcleo de la cuestión, por lo que es preciso delimitar si hubo incumplimiento y por parte de quien.

El Tribunal Supremo en diferentes sentencias como la de 17 de Octubre de 1997 establece que quien pide el cumplimiento o resolución ha de tener cumplida su obligación, y aquí la vendedora no pudo acudir a la Notaría, acudiendo por él su hijo, el cual manifestó tener un poder verbal de su padre para el otorgamiento de la escritura pública, pues bien el artículo 1710 del Código Civil establece que el mandato puede ser expreso o tácito; el expreso puede darse por instrumento público público

5



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==	PÁGINA	5/8



h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==



o privado y aún de palabra. Por su parte el artículo 1713 del Cc que "para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier acto de riguroso dominio se necesita mandato expreso", sin que tal extremo haya sido probado.

De la interpretación que el TS hace del artículo 1504 C.C , requiere que por parte del comprador se de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, expresión, después mitigada por el propio Tribunal en el sentido de ser suficiente una voluntad que frustre el fin del contrato, y esta desde luego es inapreciable en la parte compradora, que quería la efectividad del contrato y prueba de ello es la petición de un préstamo para la adquisición de la finca y la propia demanda de la que trae causa el presente recurso. Pero es que, situados en el ámbito de la resolución que apunta la parte vendedora, aunque el requerimiento del art. 1504 C.C es una notificación que se le hace al comprador para que se allane a tener por resuelto el contrato, su eficacia, si no accede el comprador, ha de ventilarse mediante la correspondiente acción ante los tribunales, por lo que el comprador puede instar el cumplimiento del contrato, lo que no debe confundirse con que no puede pagar después si media una resolución judicial en ese sentido.

CUARTO.- En cuanto a la falta de consignación del precio a la que alude la parte apelante la compradora, aduce que está dispuesta a pagar y obtener la escritura pública. El Tribunal Supremo distingue conocimiento de consentimiento, el primero es acto receptivo indispensable para poder actuar, pues no se puede reaccionar contra lo desconocido o ignorado, mientras que consentimiento es acto valorativo de manifestación expresa o tácita de la voluntad (sent 14-XI-03 y las que ésta cita). Contra el criterio de la parte apelante, aquí quedó manifiesto el consentimiento, como no puede entenderse de otra manera es haber recibido cantidades de dinero que se correspondían con los pagos fraccionados que hizo el comprador, así se explica en la sentencia apelada y a ello nos remitimos, sin necesidad de reiteraciones.

6



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuwSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuwSIBYH0Qjw==	PÁGINA	6/8



h0JfTjEktgRuwSIBYH0Qjw==



Por tanto, esta Sala considera que el Juzgador de instancia, no vulneró, en modo alguno, los arts. 1504 y 1124 CC cuando entendió que no había incumplimiento por el actor, ya que en un contrato como el presente, de compraventa, por ser bilateral y sinalagmático, es susceptible de resolución por incumplimiento contractual al amparo del [art. 1124 CC](#). Su ejercicio ha quedado supeditado por la jurisprudencia a que el incumplimiento se refiera a una obligación principal, y que sea grave, en la medida en que frustre la finalidad del contrato .

La resolución de un contrato no puede asentarse, pues, en cualquier tipo de incumplimiento. Tiene que estarse en presencia de un incumplimiento esencial, y dice el Tribunal Supremo que "*será esencial cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato*". Sin que se entienda, como afirma el apelante que se haya dejado el cumplimiento del contrato a la voluntad de ninguna de las partes.

De modo que este tribunal de segunda instancia no aprecia que exista dato fáctico alguno, ni razón jurídica para la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes y por ello este motivo de recurso debe ser desestimado y la sentencia confirmada.

QUINTO.- La desestimación del recurso conlleva la condena en costas al apelante al amparo de lo establecido en el artículo 398 de la LEC.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

F A L L A M O S

Que desestimamos el recurso planteado por la representación procesal de [REDACTED], contra la sentencia de 27 de Diciembre de 2017, aclarada el 27 de febrero de 2018, dictada por el juzgado de Primera Instancia nº 8 de

7



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==	PÁGINA	7/8



h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==

Granada en el ámbito del procedimiento juicio ordinario 778/2016 que confirmamos, con expresa condena en costas al apelante.

Dese al depósito el destino legal si se hubiere constituido.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueden interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución del/los depósito/s en cuantía de 50 euros por cada recurso que se interponga, debiendo ingresarlo/s en la cuenta de esta Sala abierta en Banesto nº 3293 indique nº cuenta-expediente judicial 049118, utilizando para ello el modelo oficial, debiendo indicar en el campo "Concepto" que se trata de un recurso seguido del código "04"/"06" y "Recurso Extraordinario por infracción procesal"/"Recurso de Casación", de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional Decimoquinta de la L.O. 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5 de la misma y quienes tengan reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Illmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando Audiencia pública la Sección Quinta de esta Ilma. Audiencia Provincial en el día de su fecha.-

EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

8



Código Seguro de verificación:h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA DOLORES SEGURA GONZALVEZ 28/06/2019 18:54:30	FECHA	01/07/2019	
	RAMON RUIZ JIMENEZ 01/07/2019 09:37:46			
	JOSÉ MANUEL GARCÍA SÁNCHEZ 01/07/2019 10:13:45			
	MANUEL SANCHEZ AGUILAR 01/07/2019 11:38:15			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==	PÁGINA	8/8
 h0JfTjEktgRuWSIBYH0Qjw==				