

Id Cendoj: 28079110012010100280  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1318/2006  
Nº de Resolución: 301/2010  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x BUENA FE DEL SEGUNDO COMPRADOR (DOBLE VENTA) x
- x DOBLE VENTA x
- x INDEMNIZACIÓN (INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES) x
- x INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES x

**Resumen:**

Doble venta. Venta de finca a un tercero de buena fe, previamente vendida por el padre de los vendedores. Incumplimiento contractual e indemnización de daños y perjuicios. Prescripción: inexistencia.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a once de Mayo de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Almería, como consecuencia de autos de juicio menor cuantía 29/2001, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Almería, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Almería por la representación procesal de Doña Africa , Doña Felicidad , Don Jesus Miguel , Don Anton y Doña Marta y Don Daniel , aquí representada por la Procuradora Doña Victoria Pérez-Mulet Diez-Picazo. Habiendo comparecido en calidad de recurrida la Procuradora Doña María Rodríguez Puyol, en nombre y representación de Don Herminio

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** El Procurador Don José Fernando de Barthe Ruiz, en nombre y representación de Don Herminio , interpuso demanda de juicio menor cuantía contra Doña Africa , Don Jesus Miguel , Doña Marta , Doña Felicidad y Don Anton , y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se condene solidariamente a los demandados a que abonen a mi representado actor, Don Herminio , la cantidad de cincuenta y cinco millones de pesetas que le adeudan en concepto de daños y perjuicios por haber vendido indebidamente una finca propiedad de mi representado, más el interés legal de dicha cantidad, desde la fecha de interposición de la presente demanda, hasta su completo pago, condenando igualmente a la demandada al pago de los gastos y costas de ese procedimiento.

**2.-** La Procuradora Doña Natalia Fuentes González, en nombre y representación de Doña Africa , D. Jesus Miguel , Doña Felicidad , Don Anton , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que estimando, por su orden las excepciones formuladas, sin entrar en la cuestión de fondo, absuelva a mi representada de los pedimentos deducidos contra ella, y subsidiariamente, entrando en el fondo del asunto, haga igual pronunciamiento absolutorio, con expresa condena en costas en todo caso, a la parte actora.

La Procuradora Doña Natalia Fuentes González, en nombre y representación de Doña Marta , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación,

terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que estimando, por su orden las excepciones formuladas, sin entrar en la cuestión de fondo absuelva a mi representada de los pedimentos deducidos contra ella, y, subsidiariamente, entrando en el fondo del asunto, haga igual pronunciamiento absolutorio, con expresa condena en costas, en todo caso, a la parte actora.

La Procuradora Doña Natalia Fuentes González en nombre y representación de Don Daniel , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia en la que, estimando por su orden las excepciones formuladas, absuelva a mi representado de los pedimentos deducidos contra él, y, subsidiariamente, entrando en el fondo del asunto, haga igual pronunciamiento absolutorio, con expresa condena en costas, en todo caso a la parte actora.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Almería , dictó sentencia con fecha 23 de diciembre de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Estimo parcialmente la demanda formulada por el Procurador Vizcaino Martínez , en representación de Don Herminio contra Doña Africa , Don Daniel , Don Daniel , Doña Marta , Doña Felicidad y Don Anton y condeno a los demandados a que indemnicen solidariamente al actor en la cantidad que en ejecución de sentencia se fija como valor de la finca litigiosa a la fecha de la venta de la misma, el día 11 de septiembre de 1996. No se hace expresa condena de las costas procesales a ninguna de las partes.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Doña Africa , D. Daniel , D. Jesus Miguel , Don Anton y Doña Felicidad , la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Almería, dictó sentencia con fecha 7 de abril de 2006 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que con desestimación de los recursos de apelación deducidos contra la sentencia dictada con fecha 23 de diciembre de 2004 por el Ilmo.Sr. Juez del actual Juzgado de Instrucción nº 3 de Almería (antiguo mixto nº 6) en los autos sobre indemnización por incumplimiento de contrato de compraventa de los que deriva la presente alzada, debemos confirmar y confirmamos la expresada resolución, imponiendo a cada parte recurrente las costas causadas en esta segunda instancia con sus respectivos recursos.*

**TERCERO** .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso **recurso extraordinario por infracción procesal** la representación procesal de Doña Africa , D. Daniel , D. Jesus Miguel , Don Anton , Doña Felicidad y Doña Marta con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** : **PRIMERO**.- Fundado en el motivo 2º y, en la medida en que ha causado indefensión a mi representada, en el motivo 4º, ambos del artículo 469.1. LEC por "infracción de las normas reguladoras de la sentencia", y vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. La sentencia de la Audiencia ha infringido el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (exhaustividad y congruencia de las sentencias), en relación con el artículo 24 de la Constitución, que consagra el derecho a la tutela judicial efectiva y veda la indefensión. **SEGUNDO**.- Fundado en el motivo 2º, y en la medida en que ha causado indefensión a mi representada, en el motivo 4º, ambos del artículo 469.1.LEC "infracción de las normas reguladoras de la sentencia" y vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. **TERCERO** Fundado en el motivo 2º , y en la medida en que ha causado indefensión a mi representada, en el motivo 4º, ambos del artículo 469.1. LEC "infracción de las normas reguladoras de la sentencia" y vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. La sentencia de la Audiencia ha infringido el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (exhaustividad y congruencia de las sentencias), en relación con el artículo 24 de la Constitución, que consagra el derecho a la tutela judicial efectiva y veda la indefensión.

Contra la expresada sentencia preparó y después **interpuso recurso de casacion** la misma representación procesal de Doña Africa , D. Daniel , Don Felicidad , D. Jesus Miguel , Don Anton y Doña Marta , con apoyo en los siguientes **MOTIVOS**: **PRIMERO**.- Con base en el artículo 477.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se denuncia la infracción de las normas jurídicas aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Concretamente, la sentencia ha infringido , por aplicación indebida, los artículos 1461 y 1474 de Código Civil, sobre garantía por evicción. **SEGUNDO** .- Con base en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se denuncia la infracción de las normas jurídicas aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Concretamente la sentencia ha infringido, por no aplicación, el artículo 1964 del Código Civil , que establece el plazo general de prescripción de las acciones personales. **TERCERO**.- Con base en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se denuncia la infracción de las normas jurídicas aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Concretamente, la sentencia ha infringido, por no aplicación, el artículo 1968.2. del Código Civil , que establece que prescriben por el transcurso del plazo de un año, desde que lo supo el agraviado, las acciones derivadas de la culpa o negligencia de que trata el artículo 1902 del Código Civil. **CUARTO** .- Con base en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se denuncia la infracción de las normas jurídicas aplicables para resolver las

cuestiones objeto de debate. De manera subsidiaria con respecto a los motivos anteriores, se denuncia que concretamente, la sentencia ha infringido, por aplicación indebida, los *artículos 1101 y 1004 del Código Civil* que establecen, respectivamente, la regla de la responsabilidad contractual por culpa y el concepto o noción de culpa o negligencia contractual. **QUINTO.-** Con base en el *artículo 477.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, se denuncia la infracción de las normas jurídicas aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. De manera subsidiaria con respecto a los motivos anteriores, se denuncia, concretamente, que la sentencia ha infringido, por no aplicación, la doctrina jurisprudencia sobre el enriquecimiento injustificado o enriquecimiento sin causa, sentada, entre otras muchas, en las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1956, 5 de diciembre de 1980 y 16 de marzo de 1995.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 25 de noviembre de 2008 se acordó:

1.-No admitir el recurso extraordinario por infracción procesal, interpuesto por la representación procesal de contra la sentencia dictada con fecha 7 de abril de 2006, por la Audiencia Provincial de Almería Sección Tercera, en el rollo de apelación nº 299/2005 dimanante de los autos de juicio de menor cuantía nº 29/2001 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Almería.

2.-No admitir los motivos primero y quinto del Recurso de Casación interpuesto por la representación procesal de Doña Africa, Doña Felicidad, D. Jesus Miguel, Don Anton, Doña Marta y Don Daniel contra la referida sentencia.

3.- Admitir los motivos segundo, tercero y cuarto del recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Doña Africa, Doña Felicidad, Don Jesus Miguel y Don Anton, Doña Marta y Don Jesus Miguel, contra la referida sentencia.

Dése traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora Doña Maria Rodriguez Puyol, en nombre y representación de Don Herminio presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 29 de abril del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora, ahora recurrida, reclamó de los recurrentes una indemnización de daños y perjuicios causados con ocasión de la venta por parte de los demandados de una finca a un tercero de buena fe, finca que en su día había sido adquirida por el actor a su padre mediante documento privado de fecha 1 de septiembre de **1971**, considerando que habían actuado de mala fe desde el momento en que les había requerido para que no efectuaran la compraventa, informándoles de su propiedad, y de que venía ostentando su posesión. Como cuantía de la indemnización reclamaba el valor de la finca, estimada en cincuenta y cinco millones de pesetas.

La parte demandada se opuso a la demanda alegando las excepciones de litisconsorcio pasivo necesario y prescripción en base a la responsabilidad extracontractual en la medida en que había transcurrido más de un año desde la compraventa, así como que igualmente habría transcurrido el plazo de quince años asociado a las acciones personales, y que en todo caso habrían adquirido la finca por usucapión.

La Sentencia de Instancia estimó parcialmente la demanda condenando a los demandados a indemnizar al actor con el valor de la finca litigiosa a la fecha de la venta el día 11 de septiembre de 1996, lo que se determinaría en fase de ejecución. Respecto al litisconsorcio, la Sentencia entiende subsanado el defecto procesal al solicitar el actor en la audiencia previa que se le permitiera la ampliación de la demanda. Por lo que se refiere a la excepción de prescripción, señala la Sentencia que no puede aplicarse el plazo de un año del *artículo 1968 CC* por cuanto no estamos ante un supuesto de responsabilidad extracontractual en la medida en que los demandados eran herederos de quien había vendido en su día la finca al actor y se habían subrogado en todos los derechos y obligaciones que derivaran del contrato de compraventa celebrado entre el padre de los demandados y el actor. Tampoco estima aplicable el plazo de prescripción de quince años de las acciones personales al considerar que lo que se ejercita es una acción por incumplimiento de una obligación contractual por parte de los herederos del vendedor que debían haber

garantizado la pacífica posesión del primitivo comprador, y por tanto el plazo de quince años debería computarse no desde la fecha del contrato sino desde la fecha de la venta al tercero de buena fe, lo que tuvo lugar el 1996, interrumpiéndose la prescripción por el ejercicio de acciones penales y, archivadas estas, por la interposición de la demanda.

El Juez de Instancia, además, considera acreditado que el actor adquirió la finca del padre de los demandados mediante contrato privado por cuanto concurrió título y modo y que después ha venido realizando actos posesorios, entendiéndose que en ningún caso pertenecía a los herederos por cuanto en el momento en que se protocoliza el cuaderno particional, la finca ya había sido enajenada por el padre de los demandados al actor. Al no haber garantizado los demandados al actor la pacífica posesión, considera que procede el saneamiento por evicción y que, en la medida en que la finca ha sido enajenada a un tercero, procede la indemnización de los daños y perjuicios en función de su valor, rechazando la valoración presentada por la actora por ir referida al año 1998 y no al año 1996, en que tuvo lugar la enajenación al tercero.

Recurrida en apelación la Sentencia por ambas partes, la Audiencia Provincial de Almería dictó Sentencia en la que desestimó los recursos interpuestos, confirmando íntegramente la Sentencia de Instancia con todos los argumentos contenidos en los fundamentos jurídicos de la misma.

Los demandados recurren dicha sentencia al amparo del *ordinal 2º del art. 477.2 LEC* por superar el procedimiento la cuantía de 150.000 # legalmente exigida por la LEC 2000 para acceder a la casación, y al amparo del *art. 469.1.2º LEC* por considerar que se vulneran las normas reguladoras de la sentencia. El recurso extraordinario por infracción procesal ha sido inadmitido por carencia de fundamento en cuanto al motivo primero, y por plantear infracciones no citadas en sede de preparación en cuanto a los motivos segundo y tercero, mientras que los motivos primero y quinto del recurso de casación han sido inadmitidos igualmente por plantear cuestiones no anunciadas en sede de preparación.

**SEGUNDO.** -En el motivo segundo, se alega la infracción de *art. 1964 del Código Civil* sobre el plazo de prescripción de las acciones personales, mientras que en el tercero se alega la infracción de los *arts. 1968.2 y 1902 del Código Civil* en cuanto al plazo de prescripción de un año en los casos de acciones derivadas de la culpa o negligencia. En estos dos motivos la parte recurrente considera que se trata de un supuesto de responsabilidad extracontractual en la medida en que el daño se habría originado por un hecho muy posterior e independiente de la primera venta, de forma que no todas las vicisitudes ulteriores se puede entender que derivan del contrato, tratándose de una responsabilidad extracontractual y, en su defecto, contractual pero computándose entonces el plazo de prescripción de quince años desde la fecha de la originaria compraventa.

Ambos se desestiman. Es cierto que existe una garantía por evicción que se impone al vendedor, salvo pacto en contrario, respecto de derechos anteriores a la venta, que opera en los rigurosos términos que establecen los *artículos 1471 y siguientes del Código Civil*. Ahora bien, ello no quiere decir que entregada la cosa y cumplida la principal obligación, esta se extingue y que cualquier obligación respecto de hechos y derechos posteriores al contrato se configure en nuestro *Código Civil de forma similar a la que un tercero* tiene de respetar los derechos y propiedades ajenas, cuyo incumplimiento da lugar a la llamada responsabilidad extracontractual, que se garantiza a través de la norma que se contiene en el *artículo 1902 del Código Civil*, por la violación del deber genérico de no dañar los derechos, propiedades y situaciones ajenas (*alterum non laedere*). La conducta del enajenante que vende dos o más veces la misma finca y, que impide al comprador exigir el saneamiento por evicción, no obstante haberle privado de la cosa que constituyó el objeto de la compraventa, para trasladarla a un nuevo comprador que, por su condición de tercero hipotecario, es protegido en su adquisición por la fe pública registral, no solo infringe la obligación contractual que le impide hacerlo, sino que vulnera el deber de respeto a la propiedad de la persona con la que se vinculó a través de un contrato anterior, del que trae causa el daño ocasionado por la venta posterior, para cuya reparación el Código Civil ofrece al perjudicado no solo las acciones específicas con la que satisfacer el interés defraudado, sino la que le proporciona el *artículo 1101 del Código Civil* de exigir el resarcimiento del daño que resulta de incumplimiento contractual, que de otra forma no se hubiera producido, consistente en la privación de la cosa que constituyó su objeto, con plazo de prescripción de quince años, según el *artículo 1964 CC*, cuyo *dies a quo*, de conformidad con lo establecido en el *artículo 1.969*, no será el de la fecha del contrato formalizado con el actor, sino aquel en que se formaliza el contrato posterior, como acto obstativo a partir del cual se origina el perjuicio.

**TERCERO.** - En el motivo cuarto se alega la infracción de los *arts. 1101 y 1104 del Código Civil* en relación con la responsabilidad contractual y la noción de culpa o negligencia contractual, al considerar los recurrentes que tras un inicial requerimiento del actor, sin que después él presentara documentación alguna acreditativa de sus alegaciones, desconocían que la finca no pertenecía a aquellos y de ahí que procedieran

a su venta a un tercero, por lo que no habría lugar a indemnizar los daños y perjuicios por cuanto no hubo culpa ni mala fe. El motivo debe desestimarse porque en su desarrollo se acumulan una serie de alegaciones que contradicen la base fáctica de la resolución recurrida, por lo que inciden en el vicio casacional de hacer supuesto de la cuestión, sin que tampoco puedan servir para enervar su responsabilidad. El *artículo 1.101 del Código Civil* sujeta al deudor a la indemnización de daños y perjuicios causados no sólo cuando incurriere en dolo, negligencia o morosidad, sino también cuando de cualquier modo contraviniera al tenor de aquélla. Del tenor del mismo se deduce que para que el incumplimiento causalmente imputable al deudor dé lugar a la indemnización de daños y perjuicios no se requiere necesariamente que haya actuado con dolo o culpa -salvo previsión contractual específica en este sentido- bastando la situación de morosidad o la contravención del tenor de la obligación que no pueda quedar amparada en la previsión del *artículo 1.105 del mismo código* (caso fortuito o fuerza mayor). Además, conforme a lo establecido en el *artículo 1.104*, la culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación (STS 20 de diciembre de 2006), y en el caso presente los demandados tomaron conocimiento notarial de la existencia de una venta anterior no obstante lo cual procedieron a vender la finca a un tercero sobre la cual el demandante había efectuado numerosos y notorios actos de posesión, lo cual en sí mismo supone una actuación, al menos negligente, por su parte.

**CUARTO.-** La desestimación del recurso conlleva la imposición de las costas a la parte recurrente, de acuerdo con lo dispuesto en el *artículo 398*, en relación con el *artículo 394*, ambos de la *Ley de Enjuiciamiento Civil*.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## FALLAMOS

Declarar no haber lugar al recurso de casación formulado por la Procuradora Doña Natalia Fuentes González, en la representación que acredita, contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Almería en fecha 7 de abril de 2006; con expresa imposición de las costas causadas por el recurso.

Remítase testimonio de esta resolución a la citada Audiencia, con devolución de autos y rollo a su origen, interesando acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Roman Garcia Varela.Francisco Marin Castan.Jose Antonio Seijas Quintana.Rafael Gimeno-Bayon Cobos.-Firmado y Rubricado.-PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.