

| | |
|---------|---|
| OBJETO | Compraventa de plazas de garaje; obligación de entrega y saneamiento; buena fe. |
| PARTES | Patronato de Viviendas del Personal de Correos, Telecomunicaciones y Caja Postal de Ahorros (recurrente), <i>contra</i> la Comunidad de Propietarios del edificio número 3 de la calle Valparaíso del Polígono de Levante de Palma de Mallorca. |
| PONENTE | Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE. |
| FALLO | No ha lugar. |

DISPOSICIONES LEGALES APLICADAS:

Artículos 1.692.3.º y 5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1.258, 1.461 y 1.484 del Código Civil, y 9.3.º de la Constitución.

DOCTRINA:

De acuerdo con una interpretación sistemática e integradora de las normas contenidas en un mismo cuerpo legal, se sitúa la obligación de entrega en el marco más amplio del artículo 1.258 del CC; de aquí que si se vendieron viviendas con sus correspondientes plazas de aparcamiento, y la concesión de la preceptiva licencia para esta actividad está en función de determinadas obras que no se realizaron por la promotora y vendedora, la obligación de entrega de los bienes vendidos no se cumple satisfactoriamente con la puesta a disposición de la plaza de garaje, sino cuando ésta pueda utilizarse en forma legal o reglamentaria.

La licencia para el uso reglamentario de los aparcamientos es acto administrativo que corresponde a la vendedora como parte de su obligación de haberlos entregado conforme a las normas administrativas en vigor, según exigencias de la buena fe contractual.

HECHOS:

La *litis* a que se contrae el presente recurso de casación fue promovida por la Comunidad de Propietarios contra la entidad promotora y vendedora del edificio a fin de que se condenara a dicha entidad a realizar

a sus expensas las obras necesarias, bajo la dirección técnica competente, para la legalización de los aparcamientos de vehículos existentes en la planta baja del citado edificio de la actora, la Comunidad de Propietarios. Desestimada la demanda en primera instancia, interpuesto recurso de apelación, se dicta Sentencia por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca y se condena al Patronato de Viviendas en el sentido dicho, con fundamento, esencialmente, en la reiterada doctrina del Tribunal Supremo de que están comprendidas en los contratos las obligaciones que desenvuelven su lógico y necesario cumplimiento.

Interpuesto por la entidad promotora recurso de casación, basado en cuatro motivos, los dos primeros de carácter procesal (arts. 359 de la LEC y 9.3.º de la Constitución), sólo interesan, a los efectos de este comentario, los dos últimos, por razones metodológicas y sustantivas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. Aduce, en primer término el recurrente, como motivo que ampara, bajo el número tercero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, un pretendido quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, pues a su parecer ésta adolece de grave imprecisión en el fallo o parte dispositiva, dado que la condena que impone a la Administración autónoma de realizar a su expensas las obras necesarias, bajo la dirección técnica competente, para la legalización de los aparcamientos de vehículos existentes en la planta baja del edificio de la Comunidad de propietarios actora, no contiene especificaciones ni directas ni por remisión a los autos que determinen tales obras, que deberán establecerse en ejecución de sentencia y quedan, por ello, al arbitrio de la Comunidad actora, hoy recurrida, puesto que el Juez encargado de la efectividad de lo juzgado no cuenta ni con las bases mínimas necesarias para ordenar la ejecución. Pero este modo de razonar no se compadece con la realidad jurídica de la sentencia como acto procesal unitario que responde a una lógica interna de coherencia constructiva, según evidencia la mera lectura de los fundamentos de Derecho segundo y, especialmente, tercero

de la sentencia impugnada, que al referirse a las obras necesarias para obtener la preceptiva licencia municipal de la actividad de aparcamiento, expresa que consta unido a los autos testimonio del expediente núm. 163/1985, iniciado por el Ayuntamiento de Palma, en relación con los aparcamientos cuestionados, al que resultan incorporado en informe pericial las obras e instalaciones que son necesarias para la concesión de la preceptiva licencia de instalación para la actividad de aparcamiento. Los antecedentes datos concretos que resumimos y recoge la sentencia de segunda instancia, y dan trabazón y sentido a sus distintas partes, consideradas como un todo armónico o silogismo judicial, impiden que prospere la denuncia de imprecisión del fallo, máxime, además, si se pondera que el concepto de obras necesarias, en el orden jurídico, está contenido dentro de unos límites objetivos, que excluyen cualquier arbitrariedad, en atención a la causalidad final de las mismas, esto es, las que permiten la obtención de la licencia de uso de los aparcamientos, sin que, en ningún caso, sea exigible como regla general que en toda sentencia de condena se determinen al menos las bases para su ejecución, cuya importancia y extensión puede deferirse al

proceso de ejecución como indica el artículo 360 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, parece el motivo primero.

2. El segundo motivo, que apoya el recurrente, en el número quinto del artículo 1.692, amplía la argumentación contenida en el motivo anterior, basándola, por infracción del ordenamiento jurídico, en la inaplicación del artículo 9.3 de la Constitución, que garantiza el principio de seguridad jurídica. Mas el refuerzo o plus normativo que se invoca, suponen la existencia de confusión o indeterminación de la sentencia recurrida, lo que no ocurre en el caso presente, conforme se explica en el Fundamento Jurídico anterior, de donde se infiere la desestimación, también, de este motivo vinculado en sus razonamientos al precedente.

3. Sustenta, el tercero de los motivos, la invocada interpretación errónea del artículo 1.461 del Código Civil, con apoyo en el número quinto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de ley, aunque como indirectamente reconoce el recurrente, mal puede defenderse esta tesis por cuanto que la sentencia impugnada no menciona como fundamento de su decisión tal precepto, ni hace cuestión de las exigencias que éste determina como obligaciones primordiales del vendedor: entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. Lo que hace la sentencia impugnada es situar, de acuerdo con una interpretación sistemática e integradora de las normas civiles contenidas en un mismo cuerpo legal, la obligación de entrega, en el marco más amplio de las exigencias que dimanar de la contratación en general, y, por ello, acude al artículo 1.258 del Código Civil, expresivo del alcance más allá de lo estrictamente, según literalidad, pactado, de las obligaciones contractuales que se extienden a todas las consecuencias que, según su natura-

leza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley, y, como lo que se vendieron fueron viviendas con sus correspondientes plazas de aparcamiento, si, como acontece, en el caso que se debate, la concesión de la preceptiva licencia a la actividad de aparcamiento está en función de determinadas obras que no se realizaron por la promotora y vendedora, mal cabe sostener que se cumpliera satisfactoriamente la entrega de los bienes vendidos con la puesta a disposición de la plaza de garaje, si ésta no puede utilizarse en forma legal o reglamentaria de acuerdo con las ordenanzas municipales del término donde radica el inmueble. De aquí que deban compararse los razonamientos de la Sala de instancia que con fundamento en doctrina de esta Sala reitera que están comprendidas en los contratos las obligaciones que desenvuelven su lógico y necesario cumplimiento. Por tanto, el motivo, asimismo, parece.

4. Reflexiones análogas suscita el cuarto motivo, basado por infracción de ley, al amparo de igual número y precepto que el anterior, en la errónea interpretación del artículo 1.484 del Código Civil respecto del saneamiento de la cosa vendida, ya que, como queda dicho, la sentencia recurrida parte de una perspectiva más acertada, a saber, que la obligación de entrega no ha quedado completamente cumplida hasta que los compradores no estén en condiciones de utilizar *civiliter* los aparcamientos; de aquí, que la distinción entre licencia de obra, para la construcción de los mismos y licencia por su uso adecuado y reglamentaria, aunque sean actos administrativos distintos, y el segundo lo puedan gestionar los adquirentes, aun válida, no es operativa como argumento de oposición para eximir a la vendedora de su obligación de haber entregado los aparcamientos en disposición de uso conforme a las normas administrativas en vigor, según exigencias de la buena fe contractual, razones, todas,

que conducen a la desestimación de este último motivo.

5. La desestimación de todos los motivos conduce a la declaración de no haber lugar al recurso de casación y,

de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil número 4.º, párrafo segundo, las costas deben imponerse al recurrente.

COMENTARIO:

1. Es sabido que sólo constituye Jurisprudencia la *ratio decidendi* del fallo, en cuanto las invocaciones que extraemos del mismo son las verdaderamente conectadas con el conflicto de intereses solventado (véase PUIG BRUTAU: «Cómo ha de ser invocada la doctrina civil del TS», en *Revista Jurídica de Cataluña*, enero-febrero de 1953, pág. 40 y sigs., y el apéndice jurisprudencial de DÍEZ-PICAZO, en *La doctrina de los propios actos*, Bosch, Barcelona, 1963). Al artículo 1.258 CC, exponente en nuestro Derecho de las llamadas fuentes heterónomas de la reglamentación contractual, limitamos el presente comentario. En realidad, la *ratio decidendi* del fallo se circunscribe a la determinación del contenido de la disciplina contractual, integrado por la regla negocial en sentido estricto (la declarada por las partes), y las heterónomas, predisuestas por el ordenamiento como fuentes normativas, independientes de la autonomía de los particulares.

Se trata, en el caso de autos, de un problema de integración de la obligación de entrega resultante del contrato de compraventa suscrito entre las partes, y así lo entiende el Tribunal al situar dicho compromiso en el marco del artículo 1.258 CC, de acuerdo con una interpretación sistemática de las normas civiles, sin hacer cuestión de los preceptos que, en sede de compraventa, determinan las obligaciones del vendedor, cuya errónea interpretación aduce el recurrente como motivo de su recurso. Por esta razón, el motivo perece. Desde esta perspectiva, la Sentencia comentada es importante porque destaca el ámbito propio y autónomo del artículo 1.258 del CC, como precepto que regula la integración del contrato por medios ajenos a la voluntad expresamente pactada, con su misma eficacia normativa y, especialmente, la buena fe.

La integración de la disciplina contractual por causas extrañas a lo pactado es un fenómeno paralelo a otro, de complejidad real, consistente en el papel cada vez más intenso, cualitativa y cuantitativamente, que asumen otras fuentes distintas de la autonomía de los particulares en la determinación del contrato (Ángel M. LÓPEZ Y LÓPEZ: «De la interpretación de los contratos», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XVII, vol. 2.º, arts. 1.281 a 1.314 del Código Civil, Edersa, 1981, págs. 1 a 57, especialmente pág. 8). En palabras de RODOTÁ, el poder de fijar su contenido, atribuido a las partes por el artículo 1.255 del CC —art. 1.322 del Código Civil italiano— no es de su exclusividad (STEFANO RODOTÁ: *Le fonti di integrazione del contratto*, Milano, 1969, pág. 34), ya que puede venir impuesto por medios distintos a la voluntad privada,

llamados por eso fuentes de heterointegración de la reglamentación contractual y que, en nuestro Derecho, son los enumerados en el artículo 1.258: la buena fe, los usos y la ley. En esta línea, el Tribunal Supremo acierta plenamente al integrar la obligación de entrega de la cosa vendida con uno de dichos medios: la buena fe.

Así, lo que hace el Tribunal es completar la obligación de entrega de la cosa vendida, expresamente pactada por los contratantes, con todas las consecuencias que, según la naturaleza del contrato otorgado, sean conformes con la buena fe (art. 1.258 CC) (Sentencias de 27 de enero de 1977 y 22 de diciembre de 1990). El razonamiento del Alto Tribunal es el siguiente: la buena fe exige que en las estipulaciones de los contratos estén comprendidas las demás que para aquéllas fuesen complemento indispensable. La obligación de entrega de los aparcamientos, situada en el ámbito del artículo, estará integrada por todas las que desenvuelvan su lógico y necesario cumplimiento, que se producirá cuando puedan utilizarse en forma legal o reglamentaria. Y son dos: construir el aparcamiento y gestionar la preceptiva licencia para el uso adecuado del mismo con arreglo a las ordenanzas del término municipal donde radica el inmueble.

2. Destacada la finalidad que cumple el artículo 1.258 CC, en nuestro ordenamiento jurídico y en la realidad social imperante, hay que pasar al estudio de otros aspectos que se derivan del mismo, y que han sido también tenidos en cuenta por el Tribunal Supremo como razón fundamental para adoptar el fallo: la eficacia normativa de la buena fe y la naturaleza del contrato como guía para imponer todas las consecuencias que de él se derivan.

Ante la eficacia normativa de la buena fe, el Alto Tribunal comparte los criterios de la doctrina científica al aplicar el artículo 1.258 CC en el sentido de dar al contrato efectividad, considerando para ello comprendidas en el mismo las obligaciones que desenvuelven su lógico y necesario cumplimiento (Sentencia de 22 de febrero de 1979). Ha quedado demostrado que las obras de aparcamiento y la gestión de la licencia para su uso reglamentario forman parte indisoluble de la entrega misma, y así lo entiende el fallo recaído al obligar al recurrente-vendedor a estar y pasar por ellas, situando a la misma altura la voluntad de los que intervienen y las consecuencias impuestas por la buena fe. El cuarto Fundamento Jurídico de la Sentencia que comentamos lo corrobora: Si la obligación de entrega del aparcamiento conlleva su licencia reglamentaria de uso, no cabe alegar errónea interpretación del artículo 1.484 CC relativo al saneamiento por defectos ocultos de la cosa vendida, cuya infracción se esgrime por el recurrente, puesto que es el objeto mismo de la prestación el que no ha quedado satisfecho. No cabe hablar de saneamiento, porque la obligación de entrega de los aparcamientos sólo queda cumplida cuando puedan utilizarse por los compradores.

La buena fe del artículo 1.258 es un standard jurídico que goza de una eficacia normativa directa y paralela a la de lo expresamente pactado: «Los contratos... obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pac-

tado, sino también a todas las consecuencias que, con arreglo a su naturaleza, sean conformes con la buena fe...» (Sentencias de 5 de junio de 1945, 20 de febrero de 1988, 23 de noviembre de 1988 y 30 de noviembre de 1990, estas últimas como fuente de responsabilidad negocial). Así lo entiende el Tribunal Supremo, al dictar una sentencia justa en lo material y adecuada al sentido de nuestro ordenamiento.

El repetido precepto, presuponiendo la existencia de un previo acuerdo, indica que su contenido se compone necesariamente tanto de lo expresamente pactado, como de las consecuencias derivadas de las fuentes heterónomas de integración del contrato, entre ellas, la buena fe, de la que no pueden evadirse las partes por ser de aplicación imperativa [Carlos LASARTE: «Sobre la integración del contrato: la buena fe en la contratación (en torno a la STS de 27 de enero de 1977)», en *RDP*, enero, 1980, página 50 y sigs., especialmente pág. 73]. Lo confirman así dos aspectos: por un lado, la ubicación del artículo 1.258 CC, entre las disposiciones generales relativas a los contratos (arts. 1.254 a 1.260 CC), y, por otro, su condición de principio general del Derecho.

Desde el punto de vista sistemático, todo el Capítulo primero del Título II del Libro IV del CC va dirigido a evitar que la autonomía privada pueda considerarse como un ámbito de actuación que funcione con independencia de los cánones jurídicos de general aceptación (art. 1.255, reiterado por el 1.258). La misión de la buena fe es la de integrar la voluntad privada con un criterio objetivo acorde con las reglas de conducta socialmente consideradas como dignas de respeto, eficacia integradora que produce efectos que no dependen de la voluntad privada, ni siquiera presunta, que da vida al negocio, sino de un criterio objetivo, repetimos (Sentencias de 8 de julio de 1981, 20 de febrero de 1988, 23 de febrero de 1988 y 21 de octubre de 1988), que se superpone al propio comportamiento de las partes, lo que nos aleja de cualquier finalidad estrictamente interpretativa: la integración es bastante más que la interpretación de la declaración de voluntad. La buena fe que integra, es fuente normativa. La que interpreta, no lo es.

Por lo demás, la eficacia normativa de la buena fe resulta clara por ser principio general del Derecho, artículo 1.1.º CC, y, por tanto, mandato con pretensiones de obligatoriedad (Sentencias de 20 de febrero de 1988, 23 de febrero de 1988 y 21 de octubre de 1988). Así contemplada ésta, el negocio pone en movimiento no sólo las normas que le otorgan eficacia, sino también los preceptos imperativos, sea cual sea su origen (ley, costumbres, principios generales del derecho, orden público), que pueden completar lo establecido en el mismo, aunque no existiera el 1.258 CC.

3. Queda por comentar «la naturaleza del contrato» como pauta que el artículo 1.258 impone para que fluyan todas sus consecuencias.

La tendencia a identificar tipo de negocio con el esquema formal regulado por el ordenamiento lleva a una confusión entre lo sustantivo y lo meramente descriptivo o sistemático, que puede salvarse empleando el

término naturaleza del negocio, como hace el 1.258 (DE CASTRO: *El negocio jurídico*, Madrid, 1971, reedición 1991, págs. 203-204), término que no impide que se atienda a todo lo que se incorpora, aportando su significación específica a la causa del negocio (condiciones, buena fe, licitud, deberes morales y sociales), porque uno de los criterios para apreciarla es su tipificación legal (causa objetiva o funcional); otro, su propia naturaleza, es decir, la consideración social y jurídica que cada uno en concreto merece (causa concreta), consideración que, a su vez, trae consigo mirar a su contenido (cláusulas generales y especiales, condición, modo, cargas, adecuación de sus elementos, resultado social propuesto o previsible, directo e indirecto, licitud y moralidad, buena y mala fe). En resumen, la indagación de la común intención de las partes, que se deduce del significado que cada una da a la declaración de la otra, en función de los cánones de corrección, responsabilidad y protección de la confianza que deben inspirar sus relaciones, de acuerdo con el principio de la tantas veces dicha buena fe (Angel M. LÓPEZ y LÓPEZ, *ob. cit.*, pág. 31).

Parte el Tribunal Supremo de este convencimiento al reiterar que la entrega no puede considerarse satisfactoriamente cumplida con la simple puesta a disposición de los aparcamientos si no pueden ser utilizados directamente por los compradores (causa funcional). Pero al mismo tiempo, al imponer a la vendedora una consecuencia tan esencial para el contrato como es la licencia de uso de los aparcamientos, está dando a entender que forma parte del propósito concreto del contrato. Y así lo destaca: «La distinción entre licencia de obra para la construcción de los aparcamientos y licencia para su uso adecuado y reglamentario, aunque sean actos administrativos distintos y, el segundo, lo puedan gestionar los adquirentes —y esto es muy importante, añadimos nosotros— aun válida, no es operativa como argumento de oposición para eximir a la vendedora de su obligación de haber entregado los aparcamientos en disposición de uso conforme a las normas administrativas en vigor», lo que evidencia que tal obligación podía ser esperada fácilmente por la compradora, por derivar del tipo de contrato y del propósito concreto perseguido: el uso de los mismos.

No hay que olvidar que hoy día la integración del contrato con sus correspondientes consecuencias es de una importancia enorme, dada la complejidad de relaciones socio-económicas de la vida moderna. El vocablo «consecuencias» insito en el artículo 1.258 CC (sobre su significado se puede ver la Sentencia de 23 de noviembre de 1988) adquiere el mayor relieve, es sustantivo y ha de ser considerado no como complementario, sino tan principal como la misma causa a que se refiere dicho precepto. Es, pues, otra concausa del mismo, cuyo cumplimiento, si siempre exigible, hoy aún lo es más. Piénsese en un contrato de compraventa de un ordenador sin entregar su manual de uso, o de un vehículo sin el permiso de importación, o un aparcamiento, como es el caso, sin la licencia preceptiva.

Cecilia Gómez-Salvago Sánchez