



Roj: **STS 2667/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:2667**

Id Cendoj: **28079110012019100441**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/07/2019**

Nº de Recurso: **2801/2016**

Nº de Resolución: **459/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 459/2019**

Fecha de sentencia: 22/07/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2801/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/07/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Santander, Sección 2.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2801/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 459/2019**

Excmos. Sres.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Saraza Jimena

D. Pedro Jose Vela Torres

En Madrid, a 22 de julio de 2019.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Cantabria como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Santander.

Los recursos fueron interpuestos por la entidad Caixabank S.A., representada por el procurador Miguel Ángel Montero Reiter. Es parte recurrida María Antonieta , Asunción y María Milagros (sucesoras de Roberto ), representadas por el procurador Jacobo de Gandarillas Martos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO.** *Tramitación en primera instancia*

1. El procurador Javier Cuevas Iñigo, en nombre y representación de María Antonieta y Roberto , interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Santander, contra la entidad Caixabank S.A., para que se dictase sentencia:

"por la que se condene a la demandada CaixaBank a pagar a mi mandante la cantidad de treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cinco euros con setenta y dos céntimos (36.655,72.-), incrementada en el interés legal del dinero vigente hasta que se haga efectiva la devolución, todo ello con expresa imposición de costas a la demandada".

2. La procuradora Beatriz Ruenes Cabrillo, en representación de la entidad Caixabank S.A., contestó a la demanda y pidió al Juzgado dictase sentencia:

"por cuya virtud se desestime íntegramente la demanda, condenando a los demandantes al pago de las costas procesales".

3. El Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Santander dictó sentencia con fecha 23 de junio de 2014 , con la siguiente parte dispositiva:

"Fallo: Que estimando totalmente la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. Javier Cuevas Iñigo en la representación que tiene encomendada en el procedimiento, se condena a la demandada a reintegrar a los actores la suma de treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cinco euros y setenta y dos céntimos (36.655,72 euros) más los intereses legales hasta que se haga efectiva la devolución.

"Se condena en costas a CaixaBank S.A.".

### **SEGUNDO.** *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Caixabank S.A.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria, mediante sentencia de 18 de mayo de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Caixabank S.A. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Santander, la que debemos confirmar y confirmamos en todas sus partes, con imposición de costas a la parte apelante".

### **TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1. La procuradora Beatriz Ruenes Cabrillo, en representación de la entidad Caixabank S.A., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección 2.ª

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"1º) Infracción del art. 209.2 LEC .

"2º) Infracción del art. 218.2 LEC "

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción del art. 1.1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio .

"2º) Infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto".

2. Por diligencia de ordenación de 29 de julio de 2016, la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección 2.ª, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.



3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente la entidad Caixabank S.A., representada por el procurador Miguel Ángel Montero Reiter; y como parte recurrida María Antonieta , Asunción y María Milagros (sucesoras de Roberto ), representadas por el procurador Jacobo de Gandarillas Martos.

4. Esta sala dictó auto de fecha 13 de febrero de 2019 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la sociedad mercantil Caixabank, SA, contra la sentencia dictada con fecha 18 de mayo de 2016 por la Audiencia Provincial de Santander (Sección 2.ª), en el rollo de apelación n.º 514/2014 , dimanante de juicio ordinario n.º 1133/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Santander".

5. Dado traslado, la representación procesal de María Antonieta , Asunción y María Milagros (sucesoras de Roberto ), presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de julio de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

El 17 de febrero de 2005, María Antonieta y Roberto concertaron un contrato de compraventa de la vivienda 16 de la promoción que Promociones Manzanal 2000, S.L. estaba construyendo en la localidad de Entrambasaguas (Cantabria).

Con la firma del contrato privado, los compradores pagaron 12.829,50 euros. En el contrato privado se preveía el pago aplazado del resto del precio, en concreto, dieciocho pagos correlativos y mensuales de 1.323,68 euros. En total, contando el primer pago y los sucesivos, los compradores pagaron a la promotora vendedora la suma de 36.655,72 euros (IVA incluido).

El 27 de septiembre de 2005, la promotora concertó con Caja de Burgos (en la actualidad, Caixabank, S.A.) la apertura de una línea de avales con un límite de disposición de 1.500.000 euros, para asegurar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y al amparo del art. 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio . Una copia de este contrato le fue entregada por la promotora a los compradores María Antonieta y Roberto .

La vivienda debía ser entregada en el último trimestre de 2006. Cumplido el plazo, la vivienda no estaba terminada. Y siguió sin estarlo en los años siguientes, hasta que en el 2009, se declaró el concurso de la promotora vendedora. En el concurso, la administración concursal resolvió el contrato de compraventa y calificó de crédito contra la masa el derecho a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores ( María Antonieta y Roberto ).

Abierta la fase de liquidación del concurso, la administración concursal procedió a la realización de los activos, entre ellos la vivienda 16 de la reseñada promoción, que estaba valorada entonces en 110.797,12 euros. La vivienda fue vendida a los mejores postores, que fueron María Antonieta y Roberto , quienes ofrecieron 96.500 euros (IVA incluido). Fueron estos compradores quienes finalmente terminaron las obras, hasta poder obtener la cédula de habitabilidad, con un coste de 37.641,76 euros.

2. María Antonieta y Roberto presentaron la demanda que dio inicio al presente procedimiento, contra la promotora y Caixabank. En ella reseñaron la celebración del contrato de compraventa, el incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo convenido y la resolución del contrato. Y reclamaban de Caixabank, en ejecución del aval, el dinero que había sido entregado a cuenta (36.655,72 euros).

3. El juzgado de primera instancia, en lo que ahora interesa, después de desestimar una excepción de cosa juzgada, estimó íntegramente la demanda y condenó a la demandada a devolver las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa (36.655,72 euros) más los intereses legales.

4. El banco demandado formuló recurso de apelación, que fue desestimado por la Audiencia Provincial. En esta sentencia, además de justificar la responsabilidad del banco demandado que había otorgado la línea de avales, rechazó la objeción de que con ello se amparaba un enriquecimiento injusto.

5. Frente a la sentencia de apelación, Caixabank interpone recurso extraordinario por infracción, sobre la base de dos motivos, y recurso de casación, que articula en dos motivos.

**SEGUNDO. Recurso extraordinario por infracción procesal**

**1. Formulación del motivo primero.** El motivo se formula al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC y denuncia que la sentencia recurrida infringe el art. 209.2 LEC, al omitir cualquier referencia a los hechos probados en los que se basa su decisión, lo que vulnera a su vez el derecho a la tutela judicial efectiva de Caixabank, reconocido en el art. 24 CE.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**2. Desestimación del motivo primero.** Como muy bien se advierte en el escrito de oposición al recurso, es jurisprudencia constante de esta sala que la omisión de un apartado específico dedicado a los hechos probados no infringe la previsión contenida en el art. 209 LEC y no determina por sí la nulidad de la sentencia. Así lo expresamos en la sentencia 18/2013, de 8 de febrero, con referencia a otras anteriores:

"(E)sta sala ha declarado que, por más que la expresa declaración de hechos probados con frecuencia redunda en una argumentación más respetuosa con los derechos de los litigantes, al facilitar la identificación de las premisas fácticas que sirven de soporte a la decisión judicial, no constituye un requisito formal ineludible de las sentencias civiles, siempre que se delimite el supuesto de hecho con la necesaria claridad (en este sentido, sentencias 766/2009, de 16 de noviembre, y 301/2012, de 18 de mayo)".

**3. Formulación del motivo segundo.** El motivo se ampara en el ordinal 2º del art. 469.1 LEC y denuncia que la sentencia recurrida infringe el art. 218.2 LEC, "al omitir los motivos por los que considera que no es de aplicación al caso la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto, vulnerando el derecho a la tutela judicial efectiva de Caixabank, contemplado en el art. 24.1 de la Constitución".

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**4. Desestimación del motivo segundo.** La sentencia recurrida no incurre en falta de motivación, a la vista de cómo ha sido interpretada esta exigencia por la jurisprudencia de esta sala.

Hemos declarado en otras ocasiones que "deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la *ratio decidendi* que ha determinado aquella" (sentencias 294/2012, de 18 de mayo, 95/2014, de 11 de marzo, y 759/2015, de 30 de diciembre).

En nuestro caso, la razón por la cual la sentencia recurrida desatiende la objeción formulada por la demandada apelante de que la estimación de la reclamación de los demandantes genera un enriquecimiento injusto aparece reseñada en su fundamento jurídico quinto. Expresamente refiere que este motivo u objeción no puede prosperar porque de los requisitos exigidos para que pueda apreciarse la existencia de un enriquecimiento injusto, además del empobrecimiento de una parte y el correlativo enriquecimiento de la otra, debe haber falta de causa que lo justifique, y este último requisito no se da en este caso. Se puede no estar de acuerdo con esta motivación, pero no cabe negarla. Y, en cualquier caso, cumple con la exigencia constitucional.

**TERCERO. Recurso de casación**

**1. Formulación del motivo primero.** El motivo se funda en la infracción del art. 1.1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, y la jurisprudencia que lo interpreta, en lo que se refiere a "la extinción de la responsabilidad de la avalista o aseguradora de cantidades anticipadas por compradores de viviendas".

En el desarrollo del motivo la demandada recurrente recuerda que "su responsabilidad como avalista de la promotora por las cantidades anticipadas por los compradores, se extinguió una vez finalizada y entregada la vivienda a los demandantes, que la adquirieron firmando un segundo contrato con la administración concursal en un precio muy inferior al inicialmente pactado".

Y añade que "no existe prueba que acredite la resolución de ese primer contrato, su causa y sus condiciones, esto es, si se trató de un mutuo disenso o renuncia de los demandantes o de una resolución causal basada en el incumplimiento imputable al promotor, hechos de extraordinaria relevancia en la medida en que conforman el presupuesto fáctico de la acción ejercitada en la demanda, cuya prueba incumbe a los demandantes de acuerdo con lo establecido en el art. 217.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil". De tal forma que, a su juicio, o existió desistimiento de los compradores o simplemente consintieron con la prórroga del plazo convenido con la promotora, y en cualquiera de ambos casos no existiría derecho a reclamar frente al avalista.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**2. Desestimación del motivo.** Partimos de la existencia del contrato de compraventa, en el que la vivienda debía ser entregada a los compradores a finales de 2006; también de que llegada esa fecha no se entregó la vivienda, ni tampoco estaba terminada cuando en el 2009 se declaró el concurso de la promotora, ni en el 2010 cuando



se abrió la liquidación. La vivienda fue objeto de realización dentro de la fase de liquidación y los demandantes la adquirieron en el marco de dicha liquidación concursal, aunque fuera mediante una adjudicación directa.

En ese contexto, la referencia a que la administración concursal, tras la declaración de concurso, resolvió el contrato de compraventa, después de que hubieran pasado más de tres años desde el incumplimiento del plazo de entrega de la vivienda y sin que en ese momento estuviera concluido y en condiciones de ser entregada, no puede equipararse como pretende el recurrente a un desistimiento de los compradores. La propia resolución del contrato de 2005 y la posterior liquidación de este activo (el inmueble que había sido objeto de la compraventa y que estaba sin acabar de construir) junto con otros por el trámite de realización previsto en la liquidación concursal, aunque hubiera ido a parar a los demandantes (quienes en su día habían firmado el contrato de compraventa sobre plano), por un precio que no guarda relación con el de la compraventa originaria y sí con la valoración concursal del activo, muestra que esta adquisición no es la culminación o perfeccionamiento del inicial contrato de compraventa de 2005.

Es muy relevante en este caso que el contrato de compraventa de 2005, en el marco del cual los demandantes habían realizado los pagos anticipados, fue incumplido por la promotora vendedora, que dejó transcurrir el plazo convenido para la terminación de la vivienda y su entrega a los compradores (finales de 2006) sin llevarlo a cabo, y fue tres años más tarde, después de la declaración de concurso de la demandada, cuando sus administradores concursales resolvieron el contrato.

Con estos antecedentes, al margen de que la resolución del contrato diera lugar al reconocimiento de un crédito contra la masa a favor de los compradores por el precio adelantado (36.655,72 euros), mientras no conste que fuera cobrado, los compradores tienen derecho a reclamar estas cantidades de quien al amparo de la Ley 57/68 había avalado la restitución de las cantidades entregadas a cuenta en caso de incumplimiento por la promotora vendedora de la obligación de entrega de la vivienda en el tiempo convenido. Y ello sin perjuicio del derecho de la avalista a subrogarse en la posición de los compradores para la reclamación del reseñado crédito contra la masa, una vez satisfecha la obligación de devolución de esas cantidades, como consecuencia del derecho de subrogación previsto en el art. 1839 CC .

**3. Formulación del motivo segundo .** El motivo denuncia la infracción de la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto. En el desarrollo del motivo se explica en qué consistiría este enriquecimiento injusto:

"resulta evidente que los demandantes han obtenido un incremento patrimonial al adquirir una vivienda en un precio muy inferior al inicialmente estipulado, incluso teniendo en cuenta las cantidades que ingresaron inicialmente antes de que la promotora fuese declarada en concurso, el valor de las obras que estaban pendientes de ejecutar en el momento de firmarse el segundo contrato y la factura abonada al arquitecto. En concreto el incremento patrimonial que experimentarían de estimarse la demanda sería de 52.677,46 euros, es decir, la suma de las cantidades que se reclaman (36.655,72 euros) y la diferencia a su favor entre las cantidades que han satisfecho finalmente para adquirir su vivienda (16.021,74 euros: precio final, más anticipos, más coste de obras pendientes y factura del arquitecto). Ese incremento patrimonial sería correlativo al empobrecimiento de mi representada en el importe que se reclama, que, obviamente, no se incorporó a su patrimonio".

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**4. Desestimación del motivo segundo .** Al analizar este motivo, hemos de partir de la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto, que lo conceptúa como un enriquecimiento sin causa, según recuerda la sentencia 768/2015, de 13 de enero , con una referencia a la anterior sentencia 128/2006, de 16 de febrero :

"Bajo esta concepción, como se afirma en la doctrina, "por justa causa de una atribución patrimonial debe entenderse aquella situación jurídica que autoriza, de conformidad con el ordenamiento jurídico, al beneficiario de la atribución para recibir ésta y conservarla, lo cual puede ocurrir porque existe un negocio jurídico válido y eficaz o porque existe una expresa disposición legal que autoriza aquella consecuencia" (...).

"En realidad, como hemos recordado en otras ocasiones, el enriquecimiento injusto "tiene en nuestro ordenamiento no sólo la significación de un principio de Derecho aplicable como fuente de carácter subsidiario, sino muy acusadamente la de una institución jurídica recogida en numerosos preceptos legales aunque de forma inconexa" ( Sentencia de 1 de diciembre de 1980 , con cita de la anterior de 12 de enero de 1943).

"Como principio general del derecho, cuya formulación sería "nadie debe enriquecerse injustamente o sin causa a costa de otro", se aplica de forma subsidiaria, en defecto de ley y de costumbre, y también informa el Derecho patrimonial, para evitar que puedan producirse enriquecimientos injustos, y contribuye a su interpretación en tal sentido. Como institución jurídica autónoma (enriquecimiento sin causa), y sin perjuicio de las eventuales previsiones legales, su aplicación descansa sobre la concurrencia de un elemento económico (la ganancia de





uno, correlativa al empobrecimiento de otro, mediando un nexo de causalidad entre ambas), y una condición jurídica (la ausencia de causa justificativa).

"El principio de interdicción del enriquecimiento injusto que informa estas acciones restitutorias de enriquecimiento sin causa, cuando ya se ha consumado el enriquecimiento, podría también inspirar, en algún caso, una excepción, para evitarlo".

5. El empobrecimiento que supone para la demandada tener que atender al aval que garantizaba la devolución del precio adelantado por los demandantes en la compraventa del año 2005 tiene un origen legal, que es el cumplimiento de la previsión contenida en el art. 1 de la Ley 57/68, como consecuencia del incumplimiento por la promotora vendedora de su obligación de entrega de la vivienda objeto de compraventa. La vendedora no cumplió ni a tiempo ni a destiempo. Lo que hizo, por medio de la administración concursal, fue resolver el contrato. Esa situación constituye el presupuesto legal que justifica el nacimiento de la obligación de pago del avalista, frente a los beneficiarios de la garantía que son los compradores.

La circunstancia de que un tiempo después de esta resolución, una vez abierta la fase de liquidación del concurso de la promotora, fueran realizados todos los activos de la concursada, entre los que se encontraba aquella vivienda, que no estaba finalizada, y que, habiendo podido concurrir otros postores, fuera adquirida finalmente por los compradores, quienes se encargaron de la finalización de las obras pendientes, y que a resultas de todo esto el precio final invertido por los compradores fuera inferior el precio inicialmente pactado en el contrato del año 2005, está desvinculado de lo anterior. La causa del posible ahorro en la adquisición de la vivienda se encuentra en haber concurrido a la compra de esta vivienda en la fase de liquidación concursal, y no guarda relación causal con el reseñado empobrecimiento de la avalista.

Dicho de otro modo, existe una clara diferenciación temporal y jurídica entre, por una parte, el contrato inicial de 2005, el incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda, la resolución del contrato y el nacimiento del derecho a reclamar de la avalista las cantidades pagadas a cuenta por los compradores; y, por otra parte, la adquisición de esa misma vivienda en la fase de liquidación concursal y por los mecanismos legales de realización de activos de la promotora concursada. El denunciado "empobrecimiento" de la avalista que supone hacer frente a la devolución de las cantidades garantizadas con el aval tiene su causa en el afianzamiento constituido de acuerdo con la Ley 57/68. No guarda relación causal con el posible ahorro que la compradora haya podido tener al adquirir en liquidación más tarde la vivienda, después de haber asumido también el coste de la terminación de las obras y la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias para su habitabilidad.

#### **CUARTO. Costas**

1. Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal, imponemos a la recurrente las costas de su recurso ( art. 398.1 LEC ).

2. Desestimado el recurso de casación, imponemos a la recurrente las costas ocasionadas con su recurso ( art. 398.1 LEC ).

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Caixabank, S.A. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria (Sección 2.ª) de 18 de mayo de 2016 (rollo 514/2014), que conoció de la apelación de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Santander de 23 de junio de 2014 (juicio ordinario 1133/2013).

2.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por Caixabank, S.A. contra la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria (Sección 2.ª) de 18 de mayo de 2016 (rollo 514/2014).

3.º Imponer a Caixabank, S.A. las costas ocasionadas con ambos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.