

## Estudios Jurisprudenciales

# La jurisprudencia en torno a la liquidación de mejoras útiles en los supuestos de resolución contractual

M.<sup>a</sup> DEL ROSARIO DÍAZ ROMERO

Profesora Titular interina de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid

**SUMARIO:** I. Observaciones generales. II. Noción general de mejora útil: concepto y caracteres. II.1. Distinción entre gasto y mejora. II.2. Concepto y caracteres. III. Determinación de la normativa aplicable a la liquidación de mejoras en los supuestos de resolución. III.1. Efectos de las reglas posesorias de los arts. 453 y siguientes del Código civil. III.2. Aplicación del régimen liquidatorio de las obligaciones condicionales. III.2.a) Ubicación sistemática. III.2.b) Efectos resolutorios. III.2.c) Identidad de razón de ambas normativas. IV. Conclusión.

### I. OBSERVACIONES GENERALES

Uno de los temas fundamentales que se plantean en las sentencias del Tribunal Supremo que declaran la resolución contractual, y los consiguientes efectos restitutorios, es el relativo a la normativa aplicable a la liquidación del estado posesorio que provocan estos supuestos de resolución.

En este sentido, el art. 1124 CC concede la facultad de resolver las obligaciones en caso de incumplimiento por alguna de las partes, otorgando dicha facultad al perjudicado si no prefiere exigir el cumplimiento, pero no hace ninguna referencia a las reglas que deben regir la liquidación de la posesión, y tampoco, obviamente, al régimen jurídico aplicable a las mejoras realizadas por el contratante incumplidor en el bien que debe restituir.

Y es una cuestión importante, ya que de las reglas que el Tribunal decida aplicar y de la interpretación que de ellas realice, dependerá el derecho o no del mejorante a conservar la mejora efectuada, a percibir una indemnización, o a ser resarcido de cualquier otra forma por la pérdida del resultado mejoraticio.

Esta situación es, pues, la cuestión principal de la que se va a ocupar el presente estudio, en síntesis, la determinación jurisprudencial del régimen jurídico aplicable a las mejoras, en concreto las calificadas como útiles, en los casos de liquidación del estado posesorio a causa de resolución contractual.

Pero también, y previo a esta cuestión, surge otro elemento que necesariamente debe ser objeto de reflexión para un correcto entendimiento de las normas liquidatorias, como es la calificación o inclusión de las mejoras dentro de la categoría de mejora útil, para diferenciarlas de los gastos necesarios y de las mejoras de lujo u ornato.

## II. NOCIÓN GENERAL DE MEJORA ÚTIL: CONCEPTO Y CARACTERES

Como se acaba de mencionar, una de las cuestiones que debe ser analizada de forma previa, es la inclusión de las obras efectuadas en la finca dentro de la categoría de mejora útil.

Para ello, resulta imprescindible partir del concepto, caracteres y requisitos, que la doctrina y jurisprudencia consideran necesarios para calificar como útiles a las mejoras.

### II.1. Distinción entre gasto y mejora

En primer lugar, es de señalar la referencia tácita que aparece en algunas sentencias (1) acerca de la estructura o elementos que componen la figura de la mejora, es decir, la diferenciación entre gasto y mejora.

---

(1) *Vid.* STS de 15 de febrero de 1991, entre otras.

En nuestra legislación, tanto en los arts. 453 y ss. como en las normativas específicas de algunos supuestos de liquidación posesoria, se observa un uso indistinto de los términos —gasto— y —mejora—, aunque en realidad no tienen el mismo significado jurídico (2).

Por ello, es conveniente advertir que el gasto ha de entenderse como inversión o actividad ejercida sobre la cosa (3), o como afirma, entre otros autores (4), Bonet Correa (5), «detracciones patrimoniales no sólo integradas por pagos pecuniarios, sino también por actos y servicios de prestaciones personales (de custodia, mantenimiento, laboreo, etc.), cuando se trata de bienes inmuebles, o, incluso de prestaciones reales por la entrega de cosas y bienes...».

Sin embargo, la mejora se define, precisamente, como el resultado derivado de la actividad humana, mediante la realización de un gasto pecuniario o el desarrollo de una prestación de trabajo personal, o de circunstancias extrañas a la misma, que provoca un incremento de valor de la cosa a que se incorpora o un aumento permanente de su utilidad o rendimiento productivo (6).

Esta diferencia entre gasto y mejora sí parece haberla recogido la jurisprudencia, afirmando, en alguna ocasión, que «el comprador había hecho gastos que la sentencia impugnada reputa, con toda razón, obras y mejoras útiles...» (7).

De esta forma, no sólo reconoce que dichos gastos han producido una mejora en el bien, sino que califica a dicha mejora como útil.

(2) MANRESA, *Comentarios al Código civil español*, T. IV, Madrid, 1951, p. 292.

(3) MARTÍN PÉREZ, *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*. T. VI, art. 453, EDERSA, Madrid, 1993, pp. 378-379. Obra puesta al día por COCA PAYERAS y otros; GENTILE, *Effetti del possesso e azioni possessorie*, Napoli, 1958, p. 32.

(4) DORAL Y SILLERO, «Análisis económico y jurídico del régimen de la liquidación en el Código civil». *Estudios de Derecho civil en Homenaje al prof. J. Beltrán de Heredia y Castaño*. Univ. de Salamanca, 1984, p. 161; HEDEMANN, *Derechos reales*, vol. II, Madrid, 1955, p. 249; HERNÁNDEZ GIL, *La Posesión*, Madrid, 1980, p. 397; IRURZUN GOICOA, «Las mejoras necesarias, útiles y de recreo», *Rev. Derecho español y americano*, Madrid, 1959, pp 727-728; MIRABELLI, «Miglioramenti e addizioni», *Novissimo Digesto italiano*, vol. X, 1957, p. 669; MOSCATI, «Spese (Diritto civile)», *Novissimo Digesto italiano*, vol. XVII, 1957, pp. 1113-1114; RICCA BARBERIS, *Le spese sulle cose immobili e il loro risarcimento*, Torino, 1914, pp. 1-2.

(5) BONET CORREA, «El pago de los gastos necesarios y útiles de un poseedor ante las alteraciones monetarias», *ADC*, 1978, pp. 453-455.

(6) *Vid.* en este sentido, DORAL Y SILLERO, *Ob. cit.*, pp. 57-58; GENTILE, *Ob. cit.*, pp. 33 y ss.; LUNA SERRANO, «Las mejoras fundiarias rústicas», *Rev. Temis*, núm. 18, 1965, p. 63; MIRABELLI, *Ob. cit.*, p. 669; MORENO QUESADA, R., *La mejora de los bienes. Supuestos legales y teoría general*, Madrid, 1990, p. 169; VATTIER FUENZALIDA, «Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico» *ADC*, 1984, pp. 64-65.

(7) STS de de 15 de febrero de 1991.

## II.2. Concepto y caracteres

Los tribunales suelen reafirmar la decisión del juzgador de incluir en la categoría de mejoras útiles las obras realizadas (8). En algunos razonamientos, las citan sin fundamentar su fallo facilitando un concepto, o haciendo una referencia amplia de las características que deben contener dichas obras para ser consideradas útiles. Tan sólo se afirma, como en la **STS de 24 de febrero de 1988**, que «a estas obras cabe la calificación de mejoras útiles en cuanto posibilitan una determinada utilidad del objeto en el mercado»; o como en la **STS de 15 de febrero de 1991**, que dichas obras son mejoras útiles porque «unos rellenos del terreno y consiguiente nivelación del mismo y la construcción en la finca de una amplia nave no dejan de ser obras de utilidad incorporadas al inmueble».

En general, se califican como útiles mencionando que son «obras de utilidad».

No parece ser éste un argumento muy esclarecedor, que muestre las características o función que ha de desempeñar una mejora para ser incluida dentro de las útiles.

No obstante, las pautas o elementos fundamentales que deben contener las mejoras para ser calificadas como útiles, se muestran ya en los textos jurídicos históricos, conectadas con el criterio de la función económica que cumplen en la cosa (9): la utilidad. Y es precisamente esta función económica la que permite diferenciar cuándo se considera o no útil una mejora. Así lo entendió la doctrina (10), y se sigue defendiendo por autores más recientes.

Algunos, comienzan refiriéndose a ella de forma genérica, entendiendo la utilidad como incremento de valor de la cosa (11).

(8) *Vid.*, entre otras, (SS TS de 7 de julio de 1911, 26 de marzo de 1927, 5 de junio de 1946, 8 de marzo de 1955, 21 de mayo de 1957, 16 de enero de 1973, 10 de marzo de 1980). Y más recientes, (SS TS de 28 de febrero de 1991, 9 de septiembre de 1991, 10 de diciembre de 1991, 13 de octubre de 1995).

(9) Digesto 50. 16 79.1 (Paulo) y 25, 1, 5.3 y 6 (Ulpiano y Paulo, respect.); Partida 3.ª, 28, 44 y 7.ª, 33, 10.

(10) DEMOLOMBE, *Traité de la Distinction des biens, de la propriété...* T. I, París, 1870, p. 618; MANRESA, *Ob. cit.*, pp. 296-298; SCAEVOLA, *Código civil, T. VIII, art. 453*, Madrid, 1948, p. 457.

(11) DE CUPIS, «L'istituto giuridico dei miglioramenti», *Riv. Trimestrale di Diritto e procedura civile*, II, 1983, p. 889; ENNECCERUS, KIPP Y WOLFF, *Tratado de Derecho civil III, vol. I*, Barcelona, 1971, p. 594; HEDEMANN, *Ob. cit.*, p. 250; GENTILE, *Ob. cit.*, p. 34; HERNÁNDEZ GIL, *Ob. cit.*, pp. 376 y 396; MARTÍN PÉREZ, *Ob. cit.*, p. 396; MIRABELLI, *Ob. cit.*, p. 669; MONTEL, *Il possesso di buona fede*, Padova, 1935, p. 245; MOSCATI, *Ob. cit.*, p. 1113; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Madrid, 1982, p. 89; PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho civil, T. III, vol. II*, Barcelona, 1982, p. 115; RIPERT Y BOULANGER, *Traité du Droit Civil. D'Après le Traité de Planiol*, T. VI, 1963-1965, p. 146; WESTERMANN, *Sachenrecht*, 1969, § 33, II, 2, p. 161.

Pero enseguida se observa la necesidad de profundizar mucho más, para establecer una clara delimitación con las mejoras de puro lujo o recreo, porque ello resulta, en ocasiones, bastante complejo (12). De este modo, entienden el carácter de utilidad desde una perspectiva objetiva (13), y las definiciones van precisándose (14) hasta llegar a la aportada por Miquel González, a nuestro juicio, concisa, pero clara y completa.

A su juicio, «los gastos útiles deben caracterizarse por aumentar la rentabilidad o productividad de la cosa, y por ello aumentan su valor desde el punto de vista de la función económica a que está destinada. También lo son los que aumenten su valor en venta si la cosa estaba destinada a ser vendida, aunque no aumenten su productividad» (15).

Y añade que esta línea es la que parece adoptar actualmente el legislador, en el art. 57.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, al entender la mejora como «obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten de modo duradero su producción, rentabilidad o valor agrario».

Utilidad y permanencia son, pues, los caracteres que, entendidos de este modo, permiten diferenciar la mejora útil. Caracteres que sí se observan en otras decisiones jurisprudenciales cuando se refieren a su concepto o requisitos (16), y por lo que se considera acertado calificar como

---

(12) Así lo advertía LACRUZ, *Elementos de Derecho civil III*, Barcelona, 1988, p. 116.

(13) *Vid.* al respecto: CARROZZA, *I miglioramenti delle cose nella teoria generale e nei rapporti agrari*, vol. I, Firenze, 1965, p. 175; ENNECERUS, KIPP Y WOLFF, *Ob. cit.*, p. 594; GENTILE, *Ob. cit.*, p. 34; HERNÁNDEZ GIL, *Ob. cit.*, p. 396; MARTÍN PÉREZ, *Ob. cit.*, pp. 393, 396 y 397; MIQUEL GONZÁLEZ, *Comentario del código civil, T.I, art. 453*, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, p. 1220, para quien, la naturaleza de la mejora no debe enjuiciarse desde el punto de vista subjetivo, esto es, desde el interés del vencedor en la posesión. Sus condiciones personales no importan. El poseedor de buena fe puede variar el destino económico de la cosa y desde esta perspectiva debe enjuiciarse la función económica de la misma.; MONTEL, *Ob. cit.*, p. 245; STAUDINGERS-GURSKKY *Kommentar BGB...* 12 Auflage, Drittes buch, Sachenrecht, §§ 985-1003, Berlín, 1980, pp. 248-250.

(14) CARROZZA, *Ob. cit.*, pp. 167-184; DELGADO ECHEVERRÍA, «Adquisición y restitución de frutos por el poseedor», *ADC*, 1975, p. 632; FRANCO AVELLANAL, *Las obras de reparación y mejora en la L.A.U.*, Granada, 1990, pp. 184-185; GARCÍA ROYO, *Tratado de arrendamientos urbanos*, T. I, Madrid, 1947, 182; IRURZUN GOICOA, *Ob. cit.*, p. 729; MORENO QUESADA, R., *Ob. cit.*, p. 287.

Autores que insisten en la necesidad de aumentar el beneficio o potencial útil y productivo, con el correlativo aumento de valor del capital, del inmueble sobre el que recae la mejora, para que ésta sea calificada como útil.

(15) MIQUEL GONZÁLEZ, *Ob. cit.*, p. 1220.

(16) Así, entre otras: STS de 7 de julio de 1911: «Sólo merecen el concepto de útiles las obras cuyo importe manda abonar y que todas las demás no tienen el carácter de permanencia»; STS de 5 de junio de 1946: «La edificación realizada para el albergue de personal agricultor y ganados por haberse impedido el uso de la casa principal, constituye mejora de utilidad, ya que aun resultando lo edificado ya innecesario, siempre podrá ser conveniente y aprovechable en finca de la extensión de la que se trata para los fines de su explotación completa...»; STS de 5 de diciembre de 1959: «... redunden en provecho o interés

mejoras útiles a aquellas que benefician al bien en relación a la función económica a que esté destinado.

### III. DETERMINACIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE A LA LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO EN LOS SUPUESTOS DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

#### III.1. Efectos de las reglas posesorias de los arts. 453 y ss. CC

Como ya se anticipaba en líneas anteriores, el art. 1124 CC no especifica las reglas que deben regir la liquidación posesoria derivada de la resolución. Por ello, en un primer momento, y ante la aparente ausencia de normativa específica, parece que las normas aplicables a los casos de resolución contractual, para regir la liquidación posesoria que provoca el efecto restitutorio, deben ser las ubicadas en sede de posesión, es decir, los arts. 453 y ss. del Código.

Así lo entendió la **STS de 15 de febrero de 1991**, en la que, tras calificar las obras realizadas por la parte incumplidora como mejoras útiles, se concede al demandante el importe de los gastos, aplicando el art. 453 CC (17).

A su juicio, estas mejoras deben ser «resarcibles, ya que de quedar en beneficio del propietario actual se produciría una evidente infracción del principio que veda el enriquecimiento injusto».

Reafirma, de este modo, la línea seguida por la anterior **STS de 30 de noviembre de 1990** (18), en la que el Tribunal consideraba que «sobre la base ya de la resolución del contrato litigioso, operada, como se acaba de decir, por aplicación del art. 1124 del Código (...), forzoso es considerar la causa de fondo que produjo el incumplimiento contractual del comprador, que determina, como consecuencia lógica y natural de la buena fe que ha de presidir las relaciones obligacionales y contractuales, la necesidad de que mentado comprador debe ser re-

---

de la cosa vendida...»; **STS de 9 de septiembre de 1991**: «... para que dicha indemnización proceda, será necesario que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento...»; **STS de 10 de diciembre de 1991**: «El carácter de la utilidad que representa para la finca retraída, se deduce del informe pericial que obra en autos, y se corresponde con la edificación de una casa, la excavación y explotación de un pozo, la construcción de una balsa para el almacenamiento del agua del pozo, etc.; obras que evidencian su condición de mejoras útiles...»; **STS de 13 de octubre de 1995**: «... se describen los hechos y los califica después de gastos útiles o de mejora, ..., realizaciones que incrementan el valor intrínseco del inmueble mejorando su utilización».

(17) Aplicación, por otro lado, no del todo correcta, puesto que no otorgó al vendedor demandado la posibilidad, que concede el art. 453, de abonar el aumento de valor que por las mejoras hubiese adquirido el bien, es decir, la diferencia entre el valor que tendría la cosa sin la mejora y el que tiene por ella.

(18) Y ya observada en la **STS de 7 de julio de 1911**.

sarcido de los gastos que tuvo que efectuar (...). El resarcimiento que debe concederse al actor, viene impuesto por un elemental principio de justicia estricta que, a nivel del ordenamiento jurídico, se reconoce en los arts. 7.1 y 2, 1105, 1184 y 1258 del Código civil, que se inspiran en las exigencias de la buena fe que han de presidir las relaciones humanas en su proyección a la vida jurídica, y lo contrario, supondría, indudablemente, incurrir en un abuso del derecho y propiciar un enriquecimiento injusto (...), pero es que además, el resarcimiento encuentra fundamento en el art. 453 del Código, al resultar innegable que al Sr. S. correspondía y tuvo la posesión de la finca en tanto se realizó la demolición hasta la fecha en que quedó resuelto el contrato».

### III.2. Aplicación del régimen liquidatorio de las obligaciones condicionales

Aunque, como se ha observado en el apartado anterior, algunas decisiones jurisprudenciales basan su decisión en las reglas contenidas en los arts. 453 y ss., existen razones para argumentar en contra de esta solución, y a favor de la aplicación de los arts. 1123 y 1122, que remiten en tema de gastos y mejoras al 487 y 488 CC, equiparando al mejorante con el usufructuario, en sus derechos sobre las mejoras.

El art. 1123, relativo al cumplimiento de condiciones resolutorias, remite, para la regulación de mejoras, al art. 1122, que trata de la liquidación posesoria en supuestos de condiciones suspensivas, remitiendo a su vez y definitivamente a los citados arts. 487 y 488, que sólo atribuyen al restituyente, no un derecho de indemnización, sino la posibilidad de retirar las mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes, y compensarlas con los desperfectos producidos en dichos bienes.

Y ésta es la solución que, por diferentes motivos, debe ser aplicada en estos supuestos.

#### III.2.a) *Ubicación sistemática.*

Aún teniendo en cuenta que la facultad resolutoria por incumplimiento no es una verdadera condición (19), el legislador la

---

(19) *Vid.* SS TS de 5 de julio de 1941, 14 de noviembre de 1962, 16 de noviembre de 1992; e igualmente: ÁLVAREZ VIGARAY, *Comentario del Código civil*, T. II, art. 1124, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 96; Díez-PICAZO, *Fundamentos de Derecho Civil patrimonial I*, Madrid, 1983, p. 858 y II, Madrid, 1993, pp. 701-702; Díez-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil II*, Madrid, 1986, p. 332 y 1990, p. 270; DELL'AQUILA, *La resolución del contrato bilateral por incumplimiento*, Salamanca, 1981, p. 154; MARTÍNEZ SANCHEZ, «El deterioro del pacto resolutorio en la jurisprudencia hipotecaria», *ADC*, 1989, p. 116; RODRÍGUEZ GARCÍA, *La condición resolutoria, medio de garantía en las ventas inmobiliarias a plazos*, Madrid, 1986, pp. 127 y ss.;

trata sistemáticamente en sede de condiciones (20), y ello es razón de suficiente peso para entender que quiso, con ello, que se aplicara la normativa de éstas a los efectos de la resolución por incumplimiento.

Este argumento referente a la ubicación sistemática ha inducido a gran parte de la doctrina y jurisprudencia, a pensar en la aplicación del régimen de las obligaciones condicionales y negar la normativa posesoria a este supuesto resolutorio (21).

---

SANTOS BRIZ, *Código civil. Doctrina y jurisprudencia*, IV, art. 1124, Madrid, 1991, pp. 162-164; TRAVIESAS, «Obligaciones recíprocas», *RDP*, Madrid, 1929, pp. 320 y ss.

Aunque sí la califican como condición impropia: PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER, *Notas al Derecho de Obligaciones de ENNECERUS-LEHMANN*, T. II, 1, del *Tratado de Derecho civil*, Barcelona, 1954, pp. 199-200; CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español, común y foral*, III, Madrid, 1992, p. 148; CLEMENTE DE DIEGO, *Instituciones de Derecho civil español*, II, Madrid, 1959, p. 56; MANRESA, *Comentarios...*, cit., VIII, 1, art. 1124, Madrid, 1967, pp. 407-408.

(20) Aunque algunos autores consideran que la ubicación del art. 1124 en la sección de obligaciones condicionales fue un error del legislador: SCAEVOLA, *Código civil*, XIX, art. 1124, Madrid, 1902, p. 675; GONZÁLEZ GONZÁLEZ, *La resolución como efecto del incumplimiento en las obligaciones bilaterales*, Barcelona, 1987, pp. 176 y 191; PANTALEÓN, «Resolución por incumplimiento e indemnización», *ADC*, 1989, p. 1153.

(21) DELGADO ECHEVERRÍA, «Comentario a la sentencia de 17 de junio de 1986», *CCJC*, 11, 1986, pp. 3784-3785; Díez-PICAZO, *Fundamentos...*, II, cit., Madrid, 1993, p. 723; Díez-PICAZO Y GULLÓN, *Sistema...*, II, cit., Madrid, 1990, pp. 270-271.

En este sentido: STS de 10 de marzo de 1950: «Esta retroacción, en virtud de la cual se ha de volver a un estado jurídico preexistente, no puede entenderse de modo que deje en beneficio de un contratante las prestaciones que del otro haya recibido antes de la resolución, lo que equivaldría a proteger un enriquecimiento injusto, sino que precisamente el retorno al estado anterior al vínculo contractual deshecho por modo resolutorio no quedaría logrado sin su consecuencia natural y lógica del reintegro a cada contratante en las cosas y valor de las prestaciones que aportaron por razón del contrato, según se halla previsto expresamente para los casos de rescisión y de nulidad en los artículos 1295, 1303, 1307 y 1308 del Código civil, y por el 1123 del mismo Código con referencia a las obligaciones con condición resolutoria, como lo es la contenida tácitamente en las recíprocas»; STS de 28 de junio de 1977: En relación con un contrato para la explotación comercial de agua mineral, expone: «En primer lugar, relativo a los efectos de la resolución contractual operada por aplicación de la norma del artículo 1124 del Código civil (...) la referida resolución lleva como consecuencia la retroacción total de sus efectos al momento mismo del nacimiento del contrato, (...) cuando las obligaciones que del mismo nacen son de hacer o no hacer cual sucede en el contrato contemplado (...) de concesión de un manantial de agua mineral y sus instalaciones a cambio del pago de un canon (...), a tenor de lo que se dice en el último párrafo del artículo 1123 del Código civil, hay que estar a lo dispuesto en el párrafo segundo del 1120 del propio Cuerpo legal, según el que “los Tribunales determinarán, en cada caso el efecto retroactivo de la condición cumplida”»; STS de 7 de julio de 1982: Sobre resolución de contrato de arrendamiento de obra con suministro de materiales, afirma: «siendo lo cierto que la pretendida resolución arrastraría la extinción de las relaciones contractuales no sólo para el futuro, sino con efectos retroactivos y buscando una *in integrum restituito*, reproduciendo en lo posible la situación anterior al contrato, con la consecuencia de haber de reintegrarse cada contratante de las prestaciones efectuadas por el contrato, al igual que en los casos de rescisión por lesión (artículo 1295), de anulabilidad (1303) e incluso de condición resolutoria expresa, como el que contempló la sentencia de esta Sala de 14 de noviembre de 1962 con aplicación del artículo 1123, de tal suerte que la liquidación habría de hacerse aplicando para regular la mutua restitución las reglas del artículo 1122, siempre del Código civil»; STS de 6 de febrero de 1984: «(...) el referente al alcance de la devolución del objeto que en su día se vendió, como consecuencia de la resolución del contrato, se relaciona con lo decidido por la sentencia recurrida, en el sentido de que, por tratarse de la resolución de un contrato de compraventa, sus efectos se retrotraen al momento en que el contrato se celebró, con la consiguiente devolución de la cosa en el estado anterior, siendo de aplicar, porque de resolución se trata la normativa relativa a lo único que aquí puede entrar en juego, es decir a las “mejoras” que, según el artículo



### III.2.b) Efectos resolutorios.

La consecuencia práctica del ejercicio del derecho de resolución y el cumplimiento de la condición resolutoria es la misma, la resolución

---

1123 habrá de ser la contenida en el número 6 del 1122, a cuyo tenor el comprador sólo tiene el derecho que el 487 concede al usufructuario, que es el de retirarlas si ello es posible»; STS de 17 de junio de 1986: Respecto a los efectos de resolución de contrato de compraventa, declara: «Es opinión comúnmente aceptada, tanto por la doctrina científica como por la jurisprudencia, que la resolución contractual produce sus efectos, no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos *ex nunc*, sino *ex tunc*, lo que supone volver al estado jurídico preexistente como si el negocio no se hubiera concluido, con la secuela de que las partes contratantes deben entregarse las cosas o las prestaciones que hubieran recibido en cuanto la consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos ya producidos, tal como se halla establecido para los casos de rescisión en el artículo 1295 del Código civil al que expresamente se remite el artículo 1124 del mismo Cuerpo legal, efectos que sustancialmente coinciden con los previstos para los casos de nulidad en el artículo 1303, y para los supuestos de condición resolutoria expresa en el artículo 1123 (...).

(...) como consecuencia de dicha resolución y por imperativo del artículo 1295 del Código civil, concordante en este particular con lo establecido en el artículo 1303 para el supuesto de nulidad, y en el artículo 1123 para la hipótesis de condición resolutoria expresa, las partes deben reintegrarse las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos y el precio con sus intereses (...).

(...) mejoras que aun en caso afirmativo, sólo darían derecho al comprador a retirarlas, si pudiera hacerlo sin detrimento de los bienes, pero en ningún caso a indemnización, según disponen los artículos 1123, en relación con los artículos 1122 y 487, todos ellos del Código civil»; STS de 24 de febrero de 1988: «Se produce una situación de incumplimiento, por parte del comprador, de su obligación esencial de pago, lo que da paso a la aplicación del artículo 1504 del Código civil que, según reiterada jurisprudencia (SS TS de 4 de octubre de 1986 —R 5237—; 30 de octubre de 1986 —R 6065—; 26 de enero de 1987 —R 355—; entre otras), no contradice, sino que complementa, lo dispuesto en el artículo 1124, cuyos efectos resolutorios específicos enlaza también la jurisprudencia, con los de la resolución que se produce por incumplimiento de una condición resolutoria (SS TS de 21 de noviembre de 1963 —R 4638—; 17 de enero de 1986 —R 104—; 17 de junio de 1986 —R 3554—; 21 de abril de 1987 —R 2719—; entre otras), aunque el artículo 1124, no contenga una condición, en su sentido estricto, sino una facultad legal, también llamada “condición resolutoria tácita”, porque, en definitiva, su efecto es el mismo, la resolución del contrato que permite aplicar los artículos 1122.6 y 1123.2 del Código civil, en virtud de los cuales al deudor incumplidor no corresponden, sobre las mejoras realizadas a sus expensas, sino los derechos que corresponden al usufructuario que, según el artículo 487 del propio Código, son los de retirar las mejoras, si fuese posible hacerlo sin detrimento de los bienes, no el de ser indemnizado con su importe, ya que no es de aplicación al caso el artículo 361 que se refiere a las consecuencias de litigios sobre posesión en general, y no a aquéllos en los cuales, como ocurre en el presente, las vicisitudes de la posesión están lógicamente enlazadas a las del cumplimiento o incumplimiento de un contrato traslativo».

«Esta resolución tuvo unos específicos efectos respecto a la devolución al estado jurídico preexistente, con alcance retroactivo, de tal suerte que el comprador ha de recuperar la parte del precio no sujeta a indemnización de daños y perjuicios y el vendedor, el objeto, tal como lo vendió, o con lo que se le hubiera incorporado durante el tiempo de su posesión por el comprador, por su carácter de deudor que ha incumplido y que ostenta la misma situación que un usufructuario»; y recientemente, STS de 13 de octubre de 1995: «En el caso que analizamos aparece declarada la resolución en una sentencia firme, (...), luego las consecuencias que estos efectos resolutorios deben producir son los específicamente señalados en los artículos 1123.2; 1122.6 y 487 del Código civil (...).

En este punto se ha de disentir con la sentencia recurrida, pues existiendo normas específicas que regulan los efectos de la resolución de un contrato traslativo por incumplimiento de lo pactado, no pueden ser de aplicación las normas que regulan la liquidación de un estado posesorio, o las consecuencias de los litigios sobre posesión en general, que es la normativa aplicada en la sentencia que se combate. Esta determinación específica de los preceptos legales aplicables, que se postula acertadamente en el recurso, viene avalada por la pacífica jurisprudencia de esta Sala, establecida fundamentalmente en la S de 24 de febrero de 1988 (...).

del contrato con los consiguientes efectos retroactivos y, por lo tanto, restitutorios.

Aunque no olvidamos que difieren en el mecanismo de resolución, ya que el art. 1124 concede una facultad que puede ser o no ejercitada por el perjudicado, y sólo desde el momento de su ejercicio se entenderá resuelto el contrato, y el art. 1123 produce la resolución automática tras el cumplimiento de la condición, siempre que, claro está, así lo quiera la parte afectada por la condición (22), pues para el éxito de su alegación han de tenerse siempre presentes los intereses en conflicto y el favorecido por la condición.

Es precisamente por el efecto retroactivo, por lo que parece que el Código asemeja el supuesto a las condiciones respecto de su liquidación posesoria, que surge por la restitución, con la correspondiente aplicación de los arts. 1123 y 1122, que remiten a los arts. 487 y 488 CC.

### III.2.c) *Identidad de razón de ambas normativas*

Como puede observarse en los artículos que acaban de citarse, la normativa de liquidación de mejoras establecida para las obligaciones condicionales no se refiere en ningún momento a la buena o mala fe del mejorante, ya que sólo es necesario acudir a ella cuando existe algún defecto o vicio que provoca la ineficacia desde el principio de la relación, como, por ejemplo, la falta de titularidad dominical del transmitente.

Por tanto, en supuestos de resolución no se estima necesario hablar de buena o mala fe, sólo del riesgo que corre el comprador, si antes de cumplir sus obligaciones realiza inversiones o mejoras útiles y posteriormente se resuelve el contrato; en consecuencia, la normativa de las obligaciones condicionales no adopta el criterio de la buena o mala fe del mejorante, ni permite la imposición de las mejoras a la parte cumplidora.

Pero en la aplicación a los supuestos que se integran en el art. 1124 CC, de la normativa de liquidación de mejoras recogida en los arts. 1123 y 1122 CC, pueden plantearse dudas respecto de la identidad de razón que pueda existir entre los supuestos que originan la resolución por incumplimiento y las obligaciones condicionales.

---

(22) MONTÉS PENADÉS, *Comentario al Código civil y compilaciones forales*, XVI, art. 1124, EDERSA, Madrid, 1989, pp. 1191-1195 y 1246; DELL' AQUILA, *Ob. cit.*, pp. 154 y 191-195; DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos...*, II, *cit.*, Madrid, 1993, pp. 348-349.

Quizá, en este tema, se pensó más en los casos de incumplimiento no doloso, y de ahí la fórmula del reparto de riesgos, y la aplicación de la normativa de las obligaciones condicionales a todos los supuestos de resolución, sin más detalle o concreción.

Sin embargo, una de las diferencias que pueden observarse entre los arts. 1124 y 1123 CC, es que el art. 1123 se refiere a condiciones, cuyo cumplimiento no es exigible a ninguna de las partes, mientras que el art. 1124 sí permite exigir el cumplimiento, puesto que, incluso, cumplir es un deber.

Sí parecería evidentemente aplicable el art. 1123 en supuestos del 1124, si un hecho fortuito, asimilable a la condición de hecho, se imputara contractualmente a la parte que debe cumplir (23).

Pero si el incumplimiento es doloso, quizás la solución debería ser más estricta, pues puede asimilarse realmente a un mejorante de mala fe y sería aplicable el art. 455 CC. Ya no sólo se asimilaría al mejorante de mala fe por asumir el riesgo de perder la cosa por incumplimiento, sino por el incumplimiento doloso.

Si se considerara posible extender la aplicación de las reglas posesorias a los incumplimientos dolosos del art. 1107 CC, los efectos liquidatorios serían más rígidos que en los demás casos de incumplimiento, ya que el art. 455 CC no sólo no permite el abono de mejoras útiles, ni su posible retirada, como sí reconoce el art. 487, sino que tampoco concede la compensación con los desperfectos ocasionados en el bien mejorado, como establece el art. 488 en beneficio del usufructuario.

Aunque, tal vez, esta reflexión no es aquí tan importante, porque en tema de liquidación de mejoras no se juzga la buena o mala fe en el incumplimiento, sino, en todo caso, en el momento de realización de las mejoras, e, incluso, ni siquiera eso, si entendemos el art. 1124 como una mera norma de reparto de riesgos, independientemente de las consecuencias liquidatorias que provoque el efecto retroactivo y restitutorio.

Quizás, la regulación de las mejoras sea independiente y por ello se produzca la remisión al art. 1123.

#### IV. CONCLUSIÓN

Puede afirmarse, pues, que, en general, es inatacable la buena fe en la condición posesoria del contratante incumplidor, y que no es necesario acudir al criterio de la buena o mala fe ante un propietario que

---

(23) Incluso, con mayor justificación, si pensamos como Díez-PICAZO, «Voz. Resolución (D.º Civil)», Enciclopedia Jurídica Básica Civitas, Vol. IV, Madrid, 1995, pp. 5896-5897, que también constituyen supuestos de resolución del 1124, todos los casos de incumplimiento por «imposibilidad sobrevenida fortuita».

adquirió en condiciones normales, válidas y eficaces, y que posteriormente se ve afectado por la resolución, porque la normativa aplicable, ubicada en sede de obligaciones condicionales, no adopta este criterio.

En virtud de ella, cabe concluir que no debe otorgarse al mejorante ningún derecho indemnizatorio por tales mejoras, ni siquiera el importe del gasto, sino, únicamente, como establecen los artículos 1123, 1122 y 487-488, el derecho a retirarlas si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes, y compensarlas con los desperfectos que se hubieran producido en el bien mejorado.

Pero ello no obsta, si reflexionamos sobre la *ratio* de los preceptos, arts. 1124 y 1123, que podamos llegar a la conclusión de que, o bien existen hipótesis, como el incumplimiento doloso, que no se tuvieron en cuenta en tema de liquidación posesoria, y hay que salvarlas con el derecho supletorio; o bien, se quiso establecer una norma de reparto de riesgos y de interpretación extensiva a todos los supuestos de incumplimiento, en cuyo caso, la normativa liquidatoria del art. 1123 es de indudable aplicación a la liquidación de mejoras.

En todo caso, los arts. 453 y ss. del CC cumplen una función supletoria en supuestos de liquidación posesoria no regulados, y ceden siempre ante regulaciones específicas, como es la normativa de las obligaciones condicionales, salvo que, como se ha dicho, se observe en ellas una laguna.

En este momento, estimamos conveniente recordar que la normativa de las obligaciones condicionales es de aplicación en estos supuestos si se efectúan las mejoras antes de quedar resuelto el contrato.

Pero si el poseedor hubiese realizado las mejoras después de la resolución, sí serían de aplicación los arts. 453 y ss., pues el mejorante ya no actuaría bajo la incertidumbre de la resolución sino como un mero poseedor. Invirtiéndose así su concepto posesorio, sería de aplicación el art. 455 por ser considerado de mala fe.

Una última observación cabe realizar sobre el tema, y es la posible incidencia que la normativa general de liquidación posesoria, contenida en los arts. 453 y ss. del CC, ha tenido en la regulación específica del tema, ubicada en sede de obligaciones condicionales. Obviando, hipotéticamente, dicha regulación específica y aplicando la normativa posesoria a estos supuestos, sí habría que determinar la buena o mala fe del mejorante en el momento de realizar la actividad mejoraticia.

En estas circunstancias, podríamos pensar que la parte cuya posesión se encuentra afectada por el cumplimiento o no de una condición, conoce su posición y su posible obligación de restituir si llega el caso, y la realización de cualquier gasto mejoraticio se llevaría a cabo en tal situación de interinidad e incertidumbre de derechos. Por ello, no actuaría de buena fe al ejecutar tales mejoras, porque conociendo su posición, las estaría imponiendo conscientemente al que habrá de sucederle en la posesión, y realizaría un desembolso con conocimiento

de su posible inutilidad para él. En definitiva, no actuaría de buena fe como mejorante.

De igual modo, para la parte que ha incurrido en incumplimiento, la inversión mejoraticia del comprador resulta igualmente arriesgada hasta el efectivo cumplimiento de sus obligaciones. Hasta entonces, la condición de propietario, o, en su caso, de legítimo poseedor con derecho a la realización de mejoras, no es tampoco definitiva, y por ello, corre el riesgo de que, producido el incumplimiento de sus correspondientes obligaciones, pueda producirse el efecto resolutorio y ver disminuido su patrimonio por la pérdida de tales mejoras o su indemnización.

Por lo tanto, también actuaría de forma precipitada en la ejecución de mejoras, y de igual modo estaría imponiéndolas a su sucesor posesorio, no previendo su falta de aprovechamiento y de utilidad para el siguiente poseedor, si tiene que restituir el bien en el que las ha realizado.

En estos casos, por la asimilación al mejorante de mala fe, se aplicaría el art. 455 CC y no se permitiría ni el abono de las mejoras útiles, que es el objeto de nuestro trabajo, ni la retirada de dichas mejoras si fuere posible, como sí admite el art. 487 CC, así como tampoco se admitiría la compensación con los desperfectos del art. 488 CC.

Evidentemente, en estos supuestos hablamos no estrictamente de mejorantes de mala fe sino de asimilaciones a él, por la situación de interinidad e incertidumbre hasta el efectivo cumplimiento. Y de ahí, quizás, el menor rigor de la normativa liquidatoria de las obligaciones condicionales.

Por todo ello, cabe entender, finalmente, que aunque los arts. 453 y ss. contienen las reglas esenciales de liquidación posesoria y actúan como derecho supletorio de la normativa específica, sí puede observarse en ésta el reflejo de las reglas posesorias, necesariamente adaptadas al supuesto.

