



Roj: **STS 2078/2013** - ECLI: **ES:TS:2013:2078**

Id Cendoj: **28079110012013100222**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/04/2013**

Nº de Recurso: **2063/2010**

Nº de Resolución: **251/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 4690/2010,**
STS 2078/2013

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Abril de dos mil trece.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 463/2010 por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1223/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Valencia, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia por la procuradora doña Ana María Arias Nieto en nombre y representación de la mercantil Urbem S.A., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Victorio Venturini Medina en calidad de recurrente y el procurador don Victor García Montes en nombre y representación de doña Fermina en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña Ana Arias Nieto, en nombre y representación de Urbem S.A. interpuso demanda de juicio ordinario, en reclamación de cumplimiento específico de contrato de **compraventa** y acumuladamente el pago de la cantidad de 156.083,34 € en concepto de precio e indemnización de daños e intereses, contra doña Fermina y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<en la que estimando los pedimentos de la demanda CONDENE a doña Fermina a:

- Cumplir el contrato privado de **compraventa** de fecha 28 de diciembre de 2006, sobre la vivienda, sita en " DIRECCION000 , NUM000 ", de Paterna, C/ DIRECCION001 , nº NUM001 , esc. NUM002 , puerta NUM003 .

- Pagar el resto del precio de la vivienda que asciende a CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CINCUENTA EUROS Y CINCO CÉNTIMOS (152.050,05 €) I.V.A. incluido, a mi representada, URBEM S.A..

- Pagar en concepto de interés moratorio la cantidad de CUATRO MIL TREINTA Y TRES EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (4.033,29 €).

Todo ello, más los intereses que correspondan desde la interposición de la demanda y con expresa imposición en costas>>.

2.- El procurador don Alejandro J. Alfonso Cuñat, en nombre y representación de doña Fermina, 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 <<desestimando íntegramente la demanda, se absuelva a mi mandante de todos los pedimentos contenidos en el suplico de la misma, todo ello con expresa imposición de costas a la adversa por su temeridad y mala fe>>.



3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 19 de Valencia, dictó sentencia con fecha 31 de marzo de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO*

Que estimando la demanda interpuesta por la mercantil URBEM S.A., contra doña Fermina , debo condenar y condeno a la citada demandada:

a) A cumplir el contrato privado de **compraventa** de fecha 28 de diciembre de 2006, sobre la vivienda, sita en " DIRECCION000 , NUM000 ", de Paterna, c/ DIRECCION001 , número NUM001 , escalera NUM002 , puerta NUM003 .

b) *Pagar el resto del precio de la vivienda que asciende a ciento cincuenta y dos mil cincuenta euros y cinco céntimos de euro IVA incluido.*

c) *Pagar en concepto de interés moratorio la cantidad de cuatro mil treinta y tres euros y veintinueve céntimos.*

d) *Más los intereses que correspondan desde la interposición de la demanda, con expresa imposición de costas procesales.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 10 de septiembre de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS*

1. Estimamos el recurso interpuesto por D.ª Fermina .

2. *Revocamos la sentencia impugnada, y en su lugar:*

a. *Desestimamos íntegramente la demanda interpuesta por URBEM S.A.*

b. *Imponemos a URBEM S.A., el pago de las costas generadas en primera instancia.*

3. *No hacemos expresa imposición de las costas de esta alzada.*

4. *Devuélvase a la parte recurrente el depósito efectuado en su día para recurrir.*

5. *Contra la presente resolución podrán las partes interponer recurso de casación, efectuando los depósitos legalmente exigidos.*

TERCERO .- 1.- Por la entidad mercantil URBEM S.A. se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en:

1. Infracción del art. 218.2 LEC . Infracción procesal en la valoración de la prueba practicada en el juicio.

2. Vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución Española (nº 4, apartado 1 del art. 469 de la LEC).

Igualmente interpuso recurso de casación fundado en Infracción por inaplicación, interpretación errónea o, en su caso, aplicación indebida de los arts. 1091 , 1100 , 1113 , 1114 , 1256 , 1258 , 1281 , 1282 , 1283 , 1284 , 1285 y 1286 del C. Civil , todos ellos puestos en relación con el art. 1124 del mismo cuerpo legal y jurisprudencia que lo desarrolla.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 24 de mayo de 2011 se acordó admitir los recursos interpuestos, extraordinario por infracción procesal y de casación, y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Victor García Montes, en nombre y representación de doña Fermina , presentó escrito de impugnación a ambos recursos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 2 de abril del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Resulta acreditado y no controvertido que URBEM S.A., como vendedora y D.ª Fermina , como compradora, formalizaron contrato de **compraventa** de vivienda con fecha 28 de diciembre de 2006, con una superficie útil de 52,22 metros cuadrados, y por un precio total de 167.187 euros.

La Estipulación segunda D) del contrato establece:



D).- El resto, o sea la cantidad de Ciento treinta y tres mil setecientos cuarenta y nueve Euros (133.749,00.-€), será satisfecha por la parte COMPRADORA en el momento de puesta a su disposición de las llaves de la vivienda, o alternativamente mediante su subrogación en el préstamo hipotecario que grave la vivienda, a tenor de lo establecido en la estipulación TERCERA del presente contrato, cuyo importe será retenido por la VENDEDORA.

Las cantidades que se entreguen a cuenta de la vivienda, antes de la entrega de llaves de la misma, serán ingresadas en la cuenta especial, núm. NUM004 , abierta en el Banco Español de Crédito-BANESTO de Valencia, oficina principal, en la calle Pintor Sorolla, núm. 17 de esta Ciudad.

Las cantidades entregadas hasta la entrega de las llaves de la vivienda están avaladas por la compañía MAPFRE CAUCIÓN Y CRÉDITO COMPAÑÍA INTERNACIONAL DE SEGUROS Y REASEGUROS.

La estipulación Tercera del contrato establece:

TERCERA.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

1.- La VENDEDORA, se reserva la facultad de solicitar y obtener un crédito o préstamo de cualquier entidad bancaria o caja de Ahorros, con garantía hipotecaria del edificio, incluso de la vivienda vendida, formalizando el mismo mediante cualquiera de los procedimientos admitidos en derecho, con facultad para concertar el tipo de interés anual, plazo de amortización y demás condiciones que exija la entidad concedente, incluso a proceder en su caso, a su división entre las diversas fincas independientes de que conste el edificio, autorizándole asimismo para percibir su importe. Una vez obtenido el préstamo referido, y en todo caso con una antelación mínima de veinte días a la entrega de las llaves de la vivienda, estará a disposición de la COMPRADORA, en el domicilio de la VENDEDORA, la información sobre las condiciones del préstamo obtenido como oferta vinculante durante dicho plazo, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a esta.

2.- La COMPRADORA, optará, en el plazo de veinte días desde que se ponga a su disposición la información de la oferta vinculante, bien por aceptar el préstamo hipotecario que se le oferte, en cuyo caso se obliga a subrogarse en su momento en dicho préstamo, o rechazarlo, en cuyo caso vendrá obligada a satisfacer la totalidad del precio pendiente de pago en el momento de la entrega o puesta a su disposición de las llaves de la vivienda, viniendo en este caso obligada la VENDEDORA a formalizar la **compraventa** libre de dicha carga.

La falta de aceptación expresa del préstamo hipotecario se entenderá como rechazo al mismo, quedando la compradora obligada, como se ha dicho, a satisfacer, en el momento de la entrega o puesta a su disposición de las llaves de la vivienda, la totalidad del precio pendiente de pago.

Si la parte COMPRADORA, optare por la aceptación del préstamo hipotecario, se subrogará en todas las obligaciones derivadas del préstamo o crédito hipotecario obtenido y la VENDEDORA, retendrá y aplicará el importe del principal que reciba de dicho préstamo, al pago, hasta donde alcance, del precio que quedare pendiente, según imputación que haga la VENDEDORA.

En todo caso serán de cargo de la parte VENDEDORA, los intereses correspondientes al préstamo hipotecario que se devenguen con anterioridad a la entrega de las llaves, entendida según lo dispuesto en el párrafo cuarto de la cláusula siguiente, correspondiendo su pago a la parte COMPRADORA, a partir de dicho momento.

3.- En caso de que la parte COMPRADORA, optase por hacer pago de la totalidad del precio pendiente, al momento de la entrega o puesta a su disposición de las llaves de la vivienda, no subrogándose en el préstamo obtenido y aceptado por ella, vendrá obligada a satisfacer a la VENDEDORA, en concepto de gastos de gestión, una cantidad equivalente a 1'5%, del importe de dicho préstamo, cantidad que deberá hacer efectiva antes del otorgamiento de la escritura pública de **compraventa**.

Junto al presente contrato, la COMPRADORA recibe copia parcial de la escritura de préstamo hipotecario obtenido por la VENDEDORA para la construcción del inmueble.

Como documento nº 3 de la demanda se aportó carta remitida por D.ª Fermina a URBEM, con el siguiente tenor literal:

Valencia, 13 febrero de 2009.

Estimados Señores:

Tras varios meses de pelear con varias entidades bancarias, incluida la entidad donde poseen Uds. la subrogación del préstamo hipotecario, no se me ha concedido el préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda del DIRECCION000 NUM000 . Situada en la C/ DIRECCION001 . NUM001 esc. NUM002 pta. NUM003 .

Tras conversaciones mantenidas con Jacinta y ante la negativa de ofrecerme alternativas para la adquisición de dicha vivienda, sintiéndolo mucho no puedo continuar con el contrato de adquisición de la vivienda.



Muy a mi pesar entiendo la penalización que conlleva dentro de la legalidad, solicito que se me devuelva la cantidad que me corresponda de los pagos efectuados por mi parte.

Espero solucionar rápida y cordialmente esta situación.

En espera de sus noticias;

Fermina .

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL

SEGUNDO .- *Motivos primero y segundo.*

Infracción del art. 218.2 LEC . Infracción procesal en la valoración de la prueba practicada en el juicio.

Vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución Española (nº 4, apartado 1 del art. 469 de la LEC) .

Se desestiman ambos motivos que se analizan conjuntamente por su ilación .

Alega la recurrente que en el FDD tercero de la sentencia recurrida se reconoce que "la denegación de la financiación para la compradora no ha sido objeto de discusión..., incluso en la entidad en que posee la vendedora el préstamo hipotecario".

Añade la recurrente que en el hecho sexto de la contestación de la demanda se declara que "Mi cliente habla con la entidad Banesto siguiendo las instrucciones de Urbem, para subrogarse en el préstamo hipotecario que grava la vivienda, ya que en ninguna otra entidad en las que alternativamente se busca financiación la conceden. Desde dicha entidad, Dña. Angustia le informa que no tienen aprobada la subrogación del préstamo para adquirir la vivienda".

Apuntala la recurrente que el documento nº 3 aportado con la demanda (transcrito en el primer FDD de esta sentencia) consiste en carta remitida por la demandada a la demandante en la que le informa que entró en conversaciones con Banesto y que le había denegado la subrogación, entidad en la que radicaba el préstamo hipotecario concertado por Urbem.

Continúa la recurrente que pese a ello en la sentencia se declara que la vendedora no cumplió con la obligación de entregar oferta vinculante, apoyándose en la testifical de la comercial de Urbem, la que declaró que no recordaba si se había efectuado la oferta de subrogación.

El Tribunal Constitucional ha manifestado en numerosas ocasiones que la exigencia constitucional de motivación no impone «una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes, sino que la respuesta judicial esté fundada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate» (STC número 101/92, de 25 de junio), de manera que «solo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal quebrantaría el artículo 24 de la Constitución » (STC número 186/92, de 16 de noviembre) .

STS, Civil sección 1 del 11 de Noviembre del 2011 (STS 9282/2011) Recurso: 905/2009 .

En cuanto a la valoración de la prueba, la jurisprudencia de esta Sala ha sido muy reiterada, en sentencias de 4 de febrero de 2011 , 9 de mayo de 2011 , 2 de junio de 2011 , 1 de julio de 2011 en este sentido:

"Los errores en la valoración de la prueba no pueden ser canalizados por la vía del artículo 469.1.2.º LEC . Este motivo de infracción procesal está reservado al examen del cumplimiento de «las normas procesales reguladoras de la sentencia». Estas normas comprenden el procedimiento para dictarla, la forma y el contenido de la sentencia y los requisitos internos de ella, pero no con carácter general las reglas y principios que deben observarse en la valoración de los distintos medios de prueba, las cuales constituyen premisas de carácter epistemológico o jurídico-institucional a las que debe ajustarse la operación lógica de enjuiciamiento necesaria para la resolución del asunto planteado. La valoración probatoria solo puede excepcionalmente tener acceso al recurso extraordinario por infracción procesal por la existencia de un error patente o arbitrariedad o por la infracción de una norma tasada de valoración de prueba que haya sido vulnerada, al amparo del artículo 469. 1. 4.º LEC en cuanto, al ser manifiestamente arbitraria o ilógica, no supera conforme a la doctrina constitucional el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en artículo 24 CE (SSTS 28 de noviembre de 2008 ; 30 de junio y 6 de noviembre de 2009 ; 26 de febrero 2011 , entre otras)."

Aplicada esta doctrina al caso de autos debemos concluir que en la sentencia recurrida pese a que se reconoce que la compradora estuvo en contacto con la vendedora y con su entidad bancaria para gestionar el préstamo, niega que se le efectuase oferta vinculante, y este aserto no ha quedado desvirtuado por prueba alguna.



Ello conlleva una apreciación probatoria lógica, por lo que se ha de desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal.

La recurrente pretende equiparar las facilidades para gestionar la subrogación con la existencia de una oferta vinculante, lo que debe rechazarse al ser actos esencialmente diferentes.

RECURSO DE CASACIÓN

TERCERO .- Motivo único. Infracción por inaplicación, interpretación errónea o, en su caso, aplicación indebida de los arts. 1091 , 1100 , 1113 , 1114 , 1256 , 1258 , 1281 , 1282 , 1283 , 1284 , 1285 y 1286 del C. Civil , todos ellos puestos en relación con el art. 1124 del mismo cuerpo legal y jurisprudencia que lo desarrolla .

Se desestima el motivo .

Alega la sociedad recurrente que tan solo tenía obligación de facilitar a la compradora información sobre el préstamo y ninguna otra más y dicho compromiso fue cumplido, pero sin que ese compromiso supusiese garantizar a la compradora la subrogación en el préstamo hipotecario, pues ello dependía del consentimiento de un tercero ("la entidad acreedora").

Analizada la cláusula tercera del contrato, antes transcrita observamos que en la misma se dice que "...estará a disposición de la COMPRADORA, en el domicilio de la VENDEDORA, la información sobre las condiciones del préstamo obtenido como oferta vinculante durante dicho plazo, salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a ésta".

Esta Sala viene declarando que:

Dejando al margen cuestiones formales, es doctrina constante de esta Sala que la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario, sin que haya lugar a considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor hermenéutica abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial efectiva -por prescindir de las reglas de la lógica racional en la selección de las premisas, en la elaboración de las inferencias o en la obtención de las conclusiones-, el recurrente se limita en su recurso a justificar el desacierto de la apreciación -inherente a la labor interpretativa- realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto, ya que también se ha dicho reiteradamente por la jurisprudencia que lo discutible no es lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, siendo así que en estos casos deberá prevalecer el criterio del tribunal de instancia por no darse esa abierta contradicción aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS, entre las más recientes, de 6 de febrero de 2007 [RC n.º 941/2000], 13 de diciembre de 2007 [RC n.º 4994/2000], 21 de noviembre de 2008 [RC n.º 2690/2002], 20 de marzo de 2009 [RC n.º 128/2004], 19 de diciembre de 2009 [RC n.º 2790/1999], 5 de mayo de 2010 [RC n.º 699/2005], 1 de octubre de 2010 [RC n.º 633/2006] y 16 de marzo de 2011 [RC n.º 200/2007]).

En la sentencia recurrida se declara que no se efectuó oferta vinculante, sin aclarar excesivamente lo que entendía por tal. No concretaba la sentencia si era una oferta de información u oferta de subrogación.

A la luz de los artículos del Código Civil, 1281 (intención de los contratantes), 1284 (efectividad de los contratos), 1285 (interpretación sistemática y contextual) 1286 (sentido propio de los términos, en función del contrato) debemos declarar que la redacción del contrato es altamente confusa, pues de los términos de la misma la compradora pudo entender razonablemente que se le iba a efectuar una oferta vinculante de préstamo, por acuerdo entre el Banco y la vendedora, lo que sin duda era un aliciente esencial para la compra .

La recurrente entiende que solo se comprometió a facilitar información sobre el préstamo, pero dicha interpretación sin ser ilógica, es también compatible con la antes efectuada, por lo que en aplicación del art. 1288 del C. Civil , debemos concluir que las cláusulas oscuras no pueden beneficiar a quien ocasionó la oscuridad, a saber la vendedora y promotora.

Por tanto, habiendo defraudado la vendedora las expectativas de financiación en las que justificadamente confiaba la compradora, procede mantener la resolución del contrato, conforme al art. 1124 del C. Civil .

CUARTO .- Desestimados los recursos se imponen las costas de los mismos al recurrente (arts. 394 y 398 LEC).

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



FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la mercantil URBEM S.A. representada por el Procurador D. Victorio Venturini Medina contra sentencia de 10 de septiembre de 2010 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia .
2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.
3. Procede imposición en las costas de ambos recursos al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Ríos, Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Roman Garcia Varela, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , 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.

FONDO DOCUMENTAL CEJ