

Roj: **STS 4812/2013** - ECLI: **ES:TS:2013:4812**Id Cendoj: **28079110012013100522**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **17/09/2013**Nº de Recurso: **59/2011**Nº de Resolución: **506/2013**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **RAFAEL SARAZA JIMENA**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Septiembre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por D. Jesus Miguel y D.^a Violeta , representada ante esta Sala por la Procuradora D.^a Gema Fernández-Blanco San Miguel, contra la Sentencia núm. 755/2010, de 29 de octubre, dictada por la sección sexta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el rollo de apelación núm. 3018/2009 , dimanante de los autos de juicio ordinario núm. 864/2007, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Vigo. Ha sido parte recurrida D.^a Elisa , representada por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

PRIMERO .- D.^a Rosa de Lis Fernández, Procuradora de los Tribunales y de D.^a Elisa , interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Jesus Miguel y D.^a Violeta , cuyo suplico decía: «[...] dicte en su día Sentencia por la que se declare:

»PRIMERO.- Que entre los esposos demandados, D. Jesus Miguel y D.^a Violeta y la actora, D.^a Elisa se perfeccionó contrato de compraventa referente a las siguientes fincas:

»A) Municipio de Nigrán, parroquia de DIRECCION003 , barrido de DIRECCION000 : Terreno a labradío nombrado " DIRECCION001 " y " DIRECCION002 " , de la superficie aproximada según escritura de 2.049 metros cuadrados. Linda: Norte propiedad de Maximino ; Sur, se Jose Manuel ; Este, Camino se servicio; y Oeste, playa-mar y más del Señor Jose Manuel . Se encuentra inscrita en el registro de la propiedad como tomo NUM000 Nigrán, folio NUM001 ; finca NUM002 , primera inscripción. Escritura otorgada ante el notario de Vigo Don José Luis Espinosa Anta el día 11 de octubre de 1976, número de Protocolo 2058/76. En dicha finca se encuentra construida una casa de dos plantas y ático con una superficie aproximada de 500 metros cuadrados. Referencia catastral de la finca: NUM003 y de la edificación NUM004 , y cédula de habitabilidad nº NUM005 .

»B) Municipio de Nigrán, Parroquia de DIRECCION003 , barío de DIRECCION000 : Terreno con la denominación de " DIRECCION002 " de la superficie aproximada según escritura de siete área con 77 centiáreas, destinada a labradío. Linda: Norte, propiedad de herederos de Gonzalo ; Sur, Más del Sr. Ovidio , antes de Luis María ; Este, de Jose Manuel , antes de Cesar ; y Oeste, ribera del mar. Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, libro NUM006 , folio NUM007 , finca nº NUM008 . Escritura otorgada ante el notario de Vigo, D. José Luis Espinosa Anta, el día 8 de abril de 1980, nº de Protocolo 596/80. En dicha finca se encuentra una construcción de piedra con dos alturas con una superficie de 60 metros cuadrados y una piscina con baños. Referencia catastral NUM009 .



»C) Municipio de Nigrán, parroquia de DIRECCION003 , barrido de DIRECCION000 : Terreno en la denominación de " DIRECCION004 " de una superficie aproximada según escritura de 405 metros cuadrados, que linda: Norte y Este, propiedad Don. Ovidio ; Sur, cuya línea en prolongación de dicho lindero de la finca principal del Sr. Jesus Miguel hasta el mar, el resto de la matriz que se reservan el Sr. Jose Manuel y esposa; y Oeste, playa-mar. Se encuentra inscrita en el registro de la propiedad, municipio de Nigrán, libro NUM010 , folio NUM007 , finca nº NUM011 . Escritura otorgada por el notario de Vigo, D. José Luis Lorenzo Areán, el día 17 de septiembre de 1981, número de Protocolo 1727. En dicho terreno se encuentra construida una instalación fija de madera de una superficie aproximada de 193 metros cuadrados. Referencia catastral NUM012 .

»por el precio de dos millones trece mil trescientos noventa euros (2.013.390,00 euros), siendo obligación de la compradora (D^a. Elisa) el pago de dicho precio, los gastos e impuestos derivados de la compraventa, a excepción del Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana que correrá a cargo de los vendedores, condenándose a los demandados (D. Jesus Miguel y D.^a Violeta) a otorgar la correspondiente escritura pública de transmisión a favor de la actora y a recibir el precio, advirtiéndoles de que si ello no lo llevasen a efecto la misma se otorgará con la intervención judicial.

»SEGUNDO.- Se declare que es ineficaz y sin ningún valor ni efecto la escritura de compraventa suscrita entre D. Jesus Miguel y D.^a Violeta , como partes vendedoras con la persona que resultase compradora o segunda adquirente relativa a los bienes descritos en el hecho primero de la demanda.

»TERCERO.- Se declare, en caso de haberse producido, la cancelación registral de la inscripción relativa a la escritura pública de compraventa otorgada por D. Jesus Miguel y D.^a Violeta a favor del segundo adquirente.

»CUARTO.- Subsidiariamente y para el caso de que legalmente no pueda otorgarse la escritura pública de transmisión de las fincas descritas en el hecho primero de la demanda a favor de la actora, se condene a D. Jesus Miguel y a D.^a Violeta a abonar a D.^a Elisa la cantidad de 300.000 euros en concepto de sanción por incumplimiento contractual.

»QUINTO.- Se condene a los demandados al pago de las costas procesales.»

SEGUNDO.- La demanda fue presentada en el Decanato de los Juzgados de Vigo el 31 de julio de 2007, y una vez repartida tuvo entrada en el Juzgado de Primera Instancia núm. 11, quedando registrada como procedimiento ordinario núm. 864/2007. Admitida ésta a trámite, se procedió al emplazamiento de los demandados para su contestación.

TERCERO.- La Procuradora D.^a M.^a del Carmen López de Castro, en nombre y representación de D. Jesus Miguel y de D.^a Violeta , contestó a la demanda y suplicó al Juzgado: «[...] dicte Sentencia desestimando la misma, con expresa imposición de costas a la parte actora.»

CUARTO.- En la audiencia previa, al tener la demandante conocimiento de que se había inscrito en el Registro de la Propiedad la venta de las fincas a un tercero, renunció a los pedimentos de la demanda relativos a la condena a los demandados al cumplimiento del contrato y la ineficacia del contrato concertado con un tercero. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Vigo dictó la Sentencia núm. 174/2008, de 20 de octubre , con la siguiente parte dispositiva: «FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Doña Rosa de Lis Fernández, en nombre y representación de Doña Elisa , debo declarar y declaro que entre Don Jesus Miguel y Doña Violeta y Doña Elisa se perfeccionó el contrato de compraventa referente a las fincas descritas en el hecho primero y apartado primero del suplico de la demanda por el precio de 2.013.390 euros, declarando la resolución de dicho contrato y condenando a Don Jesus Miguel y a Doña Violeta a indemnizar a Doña Elisa en la cantidad de trescientos mil euros (300.000 euros) como indemnización por incumplimiento contractual, así como a los intereses legales correspondientes, y con imposición a la parte demandada de las costas procesales causadas. »

Tramitación en segunda instancia

QUINTO.- La representante procesal de D. Jesus Miguel y de D.^a Violeta interpuso recurso de apelación contra la Sentencia núm. 174/2008, de 20 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Vigo y suplicó a la Audiencia Provincial « [...] que, con revocación de la de primera instancia, dicte Sentencia desestimatoria de la demanda rectora de las presentes actuaciones, con condena en costas de conformidad con lo suplicado en nuestro escrito de contestación a la demanda.»

SEXTO.- La representante procesal de D.^a Elisa se opuso al recurso de apelación interpuesto por la parte contraria y suplicó a la Audiencia Provincial de Pontevedra: « [...] dicte Sentencia mediante la que, desestimando el recurso de apelación interpuesto, confirme la resolución recurrida, condenando expresamente a la parte recurrente a las costas de la segunda instancia.»



SÉPTIMO.- La resolución de este recurso correspondió a la sección sexta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, que lo tramitó con el rollo núm. 3018/2009 y, tras seguir los trámites procesales oportunos, dictó la Sentencia núm. 755/2010, de 29 de octubre, cuya parte dispositiva disponía: «FALLAMOS: Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D^a María del Carmen López de Castro, en nombre y representación de D. Jesus Miguel y de D^a Violeta, contra la sentencia de fecha 20 de octubre de dos mil ocho, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Vigo, confirmamos la misma, con imposición a la parte apelante, de las costas procesales del recurso.»

Interposición y tramitación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación

OCTAVO.- D.^a M.^a del Carmen López de Castro, en nombre y representación de D. Jesus Miguel y de D.^a Violeta, interpuso recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la Sentencia núm. 755/2010, de 29 de octubre, dictada por la sección sexta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el recurso de apelación núm. 3018/2009.

La interposición del recurso extraordinario por infracción procesal se basó en los siguientes motivos:

» Primero.- Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 218.1 LEC, en relación con lo dispuesto en el art. 456.1 LEC, puesto que la Sentencia de la Audiencia Provincial ha resuelto el debate, apartándose de la causa de pedir y, más concretamente, de los hechos y fundamentos en que la parte actora fundó su pretensión.»

» Segundo.- Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 218.1 LEC, en relación con lo dispuesto en el art. 456.1, puesto que la Sentencia de la Audiencia Provincial recurrida ha resuelto el debate, apartándose de la causa de pedir y alterando los términos en que quedó planteado el debate.»

» Tercero.- Al amparo del artículo 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el artículo 218.2 LEC, en tanto en cuanto la Sentencia recurrida carece de la motivación debida, al no efectuar ningún tipo de consideración sobre un "elemento del pleito" que era esencial.»

» Cuarto.- Al amparo del art. 469.1.4º. de la LEC (vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, conforme al Acuerdo núm. 2/2006, de 4 de abril, de la Sala Primera, por vulneración del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva, por cuanto la Sentencia recurrida efectúa una interpretación ilógica e irrazonable de los medios de prueba.»

» Quinto.- Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 218.1 LEC y de lo dispuesto en el art. 456.1 LEC, en relación con el artículo 412.1 LEC, puesto que la Sentencia de la Audiencia Provincial recurrida no se ha pronunciado sobre el motivo séptimo del recurso de apelación relativo a la inaplicabilidad e inexigibilidad de la cláusula penal.»

Los motivos alegados para la interposición del recurso de casación fueron los siguientes:

» Primero.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 479.3 LEC, por infracción (inaplicación) de los párrafos primero y segundo del artículo 1262 CC y la doctrina jurisprudencial sobre dicho precepto legal y la revocabilidad de las ofertas en tanto en cuanto no sean aceptadas.»

» Segundo.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1 y 479.3 LEC, por infracción (aplicación indebida) de lo dispuesto en el artículo 1.091 CC, en relación con el art. 1101 Cc, e infracción (por inaplicación) del 1.902 del Código civil y la doctrina jurisprudencial que establece que la responsabilidad por revocación de la oferta o ruptura indebida del proceso contractual, antes de que se produzca la aceptación y perfección del contrato, será en todo caso una responsabilidad extracontractual.»

» Tercero.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1 y 479.3 LEC, por infracción de los artículos 1.450, 1262 y 1.255 del Código Civil, y de la doctrina jurisprudencial aplicable, en cuanto que las partes pueden supeditar la perfección del contrato de compraventa a determinados requisitos, y, entre ellos, a la específica documentación del mismo en determinada fecha.»

» Cuarto.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1 y 479.3 LEC, por infracción del primer párrafo del artículo 1281.1 CC, en relación con el artículo 1262 CC.»

» Quinto.- Subsidiariamente, si no se estimaran los motivos precedentes, al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 479.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción (aplicación indebida) de lo dispuesto en el art. 1152 CC, en relación con lo dispuesto en el artículo 1281.1 del Código Civil, así como la doctrina jurisprudencial sobre la interpretación restrictiva de las cláusulas penales.»



» Sexto.- Subsidiariamente, si no se estimaran los motivos anteriores, al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 479.3 LEC , por infracción (aplicación indebida) de lo dispuesto en el artículo 1152 y 1091 del Código Civil , así como la doctrina jurisprudencial que establece que la pena pactada sólo puede aplicarse cuando no se hayan alterado los supuestos y las bases conforme a las que se pactó.»

NOVENO.- La Audiencia Provincial remitió las actuaciones a esta Sala, con emplazamiento de las partes. Recibidas dichas actuaciones y personados D. Jesus Miguel y D.^a Violeta , a través de los Procuradores reseñados en el encabezamiento de esta resolución, se dictó Auto de 24 de mayo de 2011, cuya parte dispositiva decía: «La Sala acuerda:

»1.- Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D. Jesus Miguel y D.^a Violeta , contra la Sentencia dictada, en fecha 29 de octubre de 2010, por la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 6^a, en el rollo nº 3018/2009 , dimanante del procedimiento de juicio ordinario nº 864/2007, del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Vigo.

»2.- Y entréguese copia del escrito de interposición de los recursos formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala, para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.»

DÉCIMO.- La representación procesal de D.^a Elisa , se opuso a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la parte contraria.

UNDÉCIMO.- Se tuvo por formalizada la oposición y al no haber solicitado todas las partes la celebración de vista, quedó el presente recurso pendiente de vista o votación y fallo.

DUODÉCIMO.- Mediante providencia de 5 de marzo de 2013 se nombró ponente a D. Rafael Gimeno-Bayón Cobos y al no haber sido solicitada por todas las partes la celebración de vista, se señaló para votación y fallo el día 4 de abril del mismo año.

DECIMOTERCERO.- Por necesidades del servicio, se suspendió la celebración de votación y fallo, señalándose nuevamente para el día 3 de julio de 2013.

DECIMOCUARTO.- Por cese del anterior Magistrado Ponente, se asignó la ponencia, por el turno previamente establecido.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Saraza Jimena, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Resumen de antecedentes

Los hechos, datos y circunstancias relevantes para la comprensión de la cuestión litigiosa, tal como han sido fijados en la instancia, integrados en lo necesario con lo admitido por las partes, y los hitos del litigio son básicamente los siguientes:

1) A finales de 2006 la demandante D.^a Elisa , a través de D. Carmelo , se dirigió a una agencia inmobiliaria para adquirir una finca con casa y al tener conocimiento de que los demandados D. Jesus Miguel y D.^a Violeta , tenían en venta su propiedad entró en contacto con los mismos.

2) Tras visitar las fincas, la demandante, por medio de su mandatario, D. Carmelo , comenzó las negociaciones con los demandados. Se produjo una primera comunicación el 10 de abril de 2007 en que la demandante manifestó su interés por las fincas, una reunión en el despacho profesional del codemandado el 13 de abril siguiente, una comunicación telefónica el 20 de abril en la que la demandante puso en conocimiento de los vendedores que la última oferta era de 335 millones de pesetas (2.013.390,55 euros) y una reunión en esa misma fecha en el domicilio de los demandados, con el mandatario de la demandante, para alcanzar un acuerdo sobre las condiciones de la compraventa

3) El mandatario de la actora remitió a los demandados, por medio de fax, el 23 de abril, un borrador de contrato en el que consignaba la fecha de 27 de abril de 2007. Los vendedores contestaron remitiendo un fax el 24 de abril, a las 17:37 horas, al que se adjuntaba un documento que según la carátula del fax era un "contrato de compraventa", en el que figuraba la fecha de 25 de abril de 2007, se mantenía el precio pero cambiaban algunas de las condiciones del contrato (fecha de formalización de la escritura pública de compraventa con entrega de llaves y desalojo de la vivienda por los vendedores, fecha de pago de uno de los plazos por importe de 751.265 euros e instrumento de pago del último plazo) y se preveía que a la firma del contrato se pagaría la cantidad de 150.000 euros mediante cheque bancario nominativo.



4) El mandatario de la demandante comunicó telefónicamente a su mandante las condiciones ofertadas, a las que esta dio su asentimiento y la mañana del 25 de abril procedió a la liquidación-venta de fondos de inversión por importe de 550.793,05 euros, para hacer frente a los primeros pagos de la compraventa. La tarde del día 25 de abril, como a las 20:00 horas, el mandatario de la demandante llamó por teléfono al vendedor Sr. Jesus Miguel para comunicarle que ya se había dado orden de venta de los fondos de inversión para poder firmar el contrato el día siguiente, aceptando de este modo las condiciones de la contraoferta, y fue entonces cuando el Sr. Jesus Miguel le comunicó que esa misma mañana habían firmado un contrato por el que vendían las fincas a un tercero. La mañana del 26 de abril el mandatario de la actora remitió al Sr. Jesus Miguel un burofax requiriéndole para que compareciera en su despacho profesional para otorgar el contrato de compraventa de acuerdo con el documento privado remitido por el Sr. Jesus Miguel el 24 de abril, que fue recibido por los demandados el 2 de mayo, a lo que los demandados hicieron caso omiso.

4) D.^a Elisa interpuso demanda contra D. Jesus Miguel y D.^a Violeta en la que solicitaba, sucintamente, se declarara que el contrato de compraventa entre actora y demandados sobre las fincas objeto del litigio se había perfeccionado, se condenara a los demandados a otorgar escritura pública de transmisión de las fincas a favor de la actora, se declarara la ineficacia del contrato de compraventa celebrada por los demandados con un tercero respecto de tales fincas y se cancelara la inscripción registral a que hubiera dado lugar y, subsidiariamente, de no ser posible esto último, se les condenara al pago de 300.000 euros en concepto de sanción por incumplimiento contractual. En la audiencia previa renunciaron a los pedimentos relativos al cumplimiento del contrato en sus propios términos y la ineficacia del contrato celebrado con el tercero.

5) La sentencia del Juzgado de Primera Instancia estimó plenamente la demanda, tal como había quedado configurada en la audiencia previa. Consideró que el contrato de compraventa había quedado perfeccionado la tarde del día 24 de abril por determinar, con base en presunciones, que la tarde de ese día el mandatario de la demandante llamó a los demandados para comunicarles la aceptación de la contraoferta, y de ahí que la demandante vendiera la mañana siguiente los fondos de inversión. Declaró la resolución de dicho contrato y condenó a Don Jesus Miguel y a Doña Violeta a indemnizar a Doña Elisa en la cantidad de 300.000 euros como indemnización por incumplimiento contractual, por ser la prevista en la cláusula penal del contrato.

6) Recurrida en apelación la sentencia por los demandados, la Audiencia Provincial desestimó el recurso y confirmó los pronunciamientos impugnados, si bien consideró que la perfección del contrato se había producido la tarde del día 25 de abril, durante el que la oferta estaba vigente, cuando el mandatario de la demandante llamó a los demandados para comunicarles que se había ordenado la venta de los fondos de inversión para poder firmar el día siguiente. Al haber sido aceptada la oferta durante el plazo de vigencia de la misma, que la Audiencia Provincial consideraba se extendía, al menos, durante el día 25 de abril, el contrato quedó perfeccionado. Omitió resolver la impugnación de la aplicación de la cláusula penal por considerar que era una cuestión nueva y los demandados pretendían alterar el objeto del litigio.

7) Contra esta sentencia los demandados han interpuesto recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Enunciación del primer y segundo motivos del recurso

El primer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se encabeza con el siguiente enunciado: «Primero.- Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 218.1 LEC, en relación con lo dispuesto en el art. 456.1 LEC, puesto que la Sentencia de la Audiencia Provincial ha resuelto el debate, apartándose de la causa de pedir y, más concretamente, de los hechos y fundamentos en que la parte actora fundó su pretensión».

El motivo se fundamenta, sucintamente, en que mientras en la demanda se alega que la compraventa se perfecciona por la remisión por fax por los demandados del contrato de compraventa el 24 de abril en unos términos que coinciden prácticamente con el borrador remitido por actora el día anterior, o, en todo caso, por la llamada telefónica del mandatario de la actora a los demandados la tarde del día 24 de abril, tras recibir el fax, manifestando que aceptaban los términos del contrato ofertado por los vendedores, sin embargo la Audiencia Provincial considera perfeccionado el contrato porque la oferta que significaba la remisión del contrato el día 24 de abril tenía un plazo de vigencia que cuanto menos abarcaba el día 25 de abril, y la tarde de ese día el mandatario de la demandante llamó por teléfono a los demandados haciendo manifestaciones (que habían vendido los fondos de inversión para firmar al día siguiente el contrato) que significaban la comunicación de la aceptación de oferta.

El segundo motivo del recurso se encabeza con el siguiente enunciado: «Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el segundo



párrafo del art. 218.1 LEC , en relación con lo dispuesto en el art. 456.1, puesto que la Sentencia de la Audiencia Provincial recurrida ha resuelto el debate, apartándose de la causa de pedir y alterando los términos en que quedó planteado el debate.»

Este motivo del recurso se basa, sucintamente, en que la Audiencia Provincial considera que la oferta tenía una vigencia que abarcaba el día 25 de abril mientras que la actora mantenía que no tenía plazo de vigencia.

Los motivos han de ser resueltos conjuntamente, por su estrecha relación, y han de ser desestimados.

TERCERO.- Valoración de la Sala. La congruencia de las sentencias

La correlación o concordancia entre las peticiones de las partes y el fallo de la sentencia en que consiste la congruencia no puede ser interpretada como exigencia de un paralelismo servil del razonamiento de la sentencia con las alegaciones o argumentaciones de las partes (sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 245/2008, de 27 de marzo, recurso núm. 2820/2000 , y núm. 330/2008, de 13 de mayo, recurso núm. 752/2001 , núm. 434/2013, de 12 de junio, recurso núm. 1458/2010 , entre otras).

El respeto a la "causa petendi" [causa de pedir] de las pretensiones de las partes, esto es, el acaecimiento histórico o relación de hechos que sirven para delimitarlas, es compatible con un análisis crítico de los argumentos de las partes.

La Audiencia Provincial, en su sentencia, no ha introducido nuevos hechos sino que ha partido de los introducidos en el debate por ambas partes. El propio demandado, en su recurso de apelación, consideraba que la oferta vencía el 25 de abril pero que podía ser revocada tácitamente por la venta a un tercero o que en todo caso resultó caducada pues no fue hasta el día 26 cuando el mandatario de la compradora mandó el burofax aceptando la oferta, puesto que atribuye a la conversación telefónica del día 25 por la tarde un contenido distinto. La Audiencia Provincial ha considerado que efectivamente la oferta constituida por el fax remitido por los vendedores a la compradora el día 24 de abril tenía una vigencia que había que considerar se extendía, como poco, durante el día 25 de abril y que fue aceptada mediante la llamada telefónica realizada por el mandatario de la compradora a los vendedores la tarde del 25 de abril, al atribuirle el contenido que se alegaba en la demanda y no el que pretendían los demandados.

La Audiencia Provincial no ha transformado el problema litigioso en otro distinto ni ha producido indefensión. Sobre la base de los hechos alegados por las partes, los demandados eligieron libremente una línea de defensa que la Audiencia Provincial solo aceptó en parte, pero dio la razón en lo sustancial (que el contrato se había perfeccionado por la aceptación de la oferta mientras esta estaba vigente) a la parte actora.

CUARTO.-Enunciación del tercer motivo del recurso

El tercer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se encabeza con el siguiente enunciado: «Tercero.- Al amparo del artículo 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el artículo 218.2 LEC , en tanto en cuanto la Sentencia recurrida carece de la motivación debida, al no efectuar ningún tipo de consideración sobre un "elemento del pleito" que era esencial.»

Tal "elemento esencial" sobre el que la sentencia de la Audiencia Provincial habría omitido pronunciarse sería que los demandados vendieron las fincas a un tercero la mañana del 25 de abril y ello supondría la revocación de la oferta, y que el codemandado comunicó esa circunstancia al comprador en la conversación telefónica que mantuvieron a última hora de la tarde.

El motivo ha de ser desestimado.

QUINTO.- Valoración de la Sala. La motivación de las sentencias

Es jurisprudencia reiterada la que afirma 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 aquélla (por todas, sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 294/2012, de 18 de mayo, recurso núm. 185/2010 , y las en ella citadas).

La sentencia de la Audiencia Provincial consideró que la oferta fue aceptada durante su periodo de vigencia, que se extendía durante el día 25 de abril, sin que el oferente hubiera manifestado su voluntad de retirar o revocar la oferta, y que al haber sido aceptada la oferta ese día, el contrato se perfeccionó. La motivación que fundamenta el fallo es clara y suficiente, permite conocer a los demandados las razones de su condena y combatirla. Que jurídicamente sea o no acertada es cuestión distinta, y los demandantes podrán combatirla, como de hecho lo hacen, en el recurso de casación. Pero no se ha infringido el art. 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

**SEXTO.- Enunciación del cuarto motivo de infracción procesal**

El cuarto motivo del recurso se encabeza con el siguiente enunciado: «Cuarto.- Al amparo del art. 469.1.4º. de la LEC (vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, conforme al Acuerdo núm. 2/2006, de 4 de abril, de la Sala Primera, por vulneración del Derecho a la Tutela Judicial Efectiva, por cuanto la Sentencia recurrida efectúa una interpretación ilógica e irrazonable de los medios de prueba. ».

El motivo se razona alegando, sucintamente, que la sentencia de la Audiencia Provincial ha realizado una valoración de la prueba ilógica e irrazonable al considerar que los demandados no habían supeditado la perfección del contrato a la firma del documento contractual junto con el pago inicial previsto en el mismo el día 25 de abril.

El motivo no puede ser estimado.

SÉPTIMO.- Valoración de la Sala. Inconsistencia del motivo

Los recurrentes mezclan cuestiones atinentes a la interpretación de los documentos contractuales (más exactamente, de los documentos elaborados en las negociaciones contractuales), que son de naturaleza sustantiva y propios del recurso de casación (de hecho, son objeto de un específico motivo de casación), con otras atinentes a la lógica de la motivación de la sentencia, también ajenas a la valoración de la prueba, y asimismo pretende una nueva valoración de diversos medios de prueba conforme a sus criterios, lo que es ajeno a este motivo de impugnación.

Afirman las sentencias de esta Sala núm. 150/2012, de 28 de marzo, recurso núm. 349/2009, y núm. 270/2013, de 6 de mayo, núm. 2034/2010, declaran:

«[...] la valoración de la prueba por el tribunal de apelación solo excepcionalmente puede impugnarse mediante este recurso extraordinario, denunciando error patente o notorio, por la vía del ordinal 4º del art. 469.1 LEC y citando como infringido el art. 24 de la Constitución (SSTS 18-6 - 09 , 30-9-09 , 3-10-09 , 15-1-10 , 15-4-10 , 16-5-10 y 25-2-11), sin que sea posible una nueva valoración conjunta de la prueba (SSTS 17-6-10 , 3-1-11 , 7-4-11 , 11-4-11 y 30-6-11)».

OCTAVO.- Enunciación del quinto motivo del recurso

El quinto y último motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se encabeza con el siguiente enunciado: «Quinto.- Al amparo del art. 469.1.2º. LEC (infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia), por infracción de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 218.1 LEC y de lo dispuesto en el art. 456.1 LEC, en relación con el artículo 412.1 LEC, puesto que la Sentencia de la Audiencia Provincial recurrida no se ha pronunciado sobre el motivo séptimo del recurso de apelación relativo a la inaplicabilidad e inexigibilidad de la cláusula penal. »

El motivo se fundamenta, sucintamente, en que la sentencia de la Audiencia Provincial ha incurrido en incongruencia omisiva al no pronunciarse sobre la inexigibilidad de la cláusula penal por considerar que se trataba de una cuestión nueva.

El motivo ha de ser estimado.

NOVENO.- Valoración de la Sala. Procedencia del motivo

Los demandados, en la contestación a la demanda, negaron que el contrato se hubiera perfeccionado porque consideraron que la demandante no aceptó su oferta mientras esta estuvo vigente y que, además, la venta de las fincas a un tercero la mañana del día 25 de abril supuso la revocación de dicha oferta. Consecuencia lógica de que el contrato no se hubiera perfeccionado es que la cláusula penal que contenía la propuesta de contrato no era de aplicación.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia no aceptó la tesis de los demandados. Razonó de un modo sólido por qué consideraba perfeccionado el contrato. A la vista de lo cual, para fijar la indemnización por el incumplimiento contractual de los demandados aplicó la cláusula penal contenida en el contrato.

En tales circunstancias, considerar, como hace la Audiencia Provincial que es una cuestión nueva y altera el objeto del litigio la impugnación que los demandados hacen en el recurso de apelación de cómo ha sido interpretada y aplicada la cláusula penal por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia no es correcto y supone una restricción excesiva de las posibilidades de impugnación de la sentencia. Explicándolo de una manera gráfica, la demanda parte de una "premisa mayor", la perfección del contrato de compraventa y su consiguiente incumplimiento por los demandados, y una "premisa menor", la existencia de una cláusula penal que fija la indemnización para el caso de incumplimiento, de la que deduce como conclusión que ha de ser indemnizada por el incumplimiento contractual en el importe fijado por dicha cláusula penal. Negada por los



demandados la "premisa mayor" (la perfección del contrato), y rechazada por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia esa defensa, entra dentro de las posibilidades de impugnación de los apelantes combatir en su recurso la aplicación de la "premisa menor" y el resultado que de ello extrae la sentencia apelada, esto es, la aplicación de la cláusula penal por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia como consecuencia de considerar perfeccionado el contrato, y la condena a los demandados a indemnizar a la actora en el importe previsto en dicha cláusula penal.

Ahora bien, solo procederá anular la sentencia de la Audiencia Provincial por este motivo si fueran desestimados los motivos de casación primero a cuarto, puesto que solo procederá entrar a analizar las impugnaciones relativas a la aplicación de la cláusula penal si se desestimaran las impugnaciones relativas a la perfección del contrato de compraventa.

Recurso de casación

DÉCIMO.- Enunciación de los motivos de casación primero a cuarto

El primer motivo del recurso de casación se encabeza con el siguiente enunciado: « Primero.- Al amparo de lo dispuesto en los artículos 477.1 y 479.3 LEC, por infracción (inaplicación) de los párrafos primero y segundo del artículo 1262 CC y la doctrina jurisprudencial sobre dicho precepto legal y la revocabilidad de las ofertas en tanto en cuanto no sean aceptadas.».

El motivo se basa en que la oferta podía ser revocada voluntariamente antes del conocimiento de su aceptación, y la venta de las fincas a un tercero la mañana del 25 de abril supuso la revocación de la oferta antes de que se hubiera producido su aceptación, circunstancia de la que fue informado el mandatario de la demandante en la conversación telefónica mantenida esa misma tarde.

El segundo motivo de casación se encabeza con el siguiente enunciado: «Segundo.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1 y 479.3 LEC , por infracción (aplicación indebida) de lo dispuesto en el artículo 1.091 CC , en relación con el art. 1101 Cc, e infracción (por inaplicación) del 1.902 del Código civil y la doctrina jurisprudencial que establece que la responsabilidad por revocación de la oferta o ruptura indebida del proceso contractual, antes de que se produzca la aceptación y perfección del contrato, será en todo caso una responsabilidad extracontractual.»

El motivo se basa, sucintamente, en que la eventual responsabilidad en que puede incurrir un oferente por dejar sin efecto su oferta antes de conocer la aceptación de la contraparte sería una responsabilidad precontractual o por culpa "in contrahendo" [culpa en la negociación del contrato].

El tercer motivo de casación se encabeza con el siguiente enunciado: «Tercero.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1 y 479.3 LEC , por infracción de los artículos 1.450 , 1262 y 1.255 del Código Civil , y de la doctrina jurisprudencial aplicable, en cuanto que las partes pueden supeditar la perfección del contrato de compraventa a determinados requisitos, y, entre ellos, a la específica documentación del mismo en determinada fecha. ».

Según la recurrente, el hecho de que la ley no imponga la necesidad de formalizar la relación contractual no impide que las partes puedan supeditar o diferir la perfección del contrato a su formalización.

El cuarto motivo de casación se encabeza con el siguiente enunciado: « Cuarto.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1 y 479.3 LEC , por infracción del primer párrafo del artículo 1281.1 CC , en relación con el artículo 1262 CC .».

El motivo se basa en que la interpretación que la Audiencia Provincial ha hecho de los actos jurídicos del tracto contractual, en concreto de la propuesta de contrato realizada por el Sr. Jesus Miguel , es manifiestamente contradictoria con el tenor literal además de ilógica y absurda pues la fecha que se indicaba en el contrato indicaba la voluntad del oferente de supeditar la perfección del contrato a su formalización en la fecha indicada en el mismo; esto es, que la fecha 25 de abril consignada en la propuesta de contrato expresaba la intención de que el contrato fuera firmado en esa fecha (y pagado el primer plazo), mientras que la Audiencia Provincial considera que esa fecha era un plazo para que la compradora aceptara los términos de la oferta.

Los motivos se resolverán conjuntamente por la estrecha relación existente entre ellos.

UNDÉCIMO.- Valoración de la Sala. La fijación de un plazo de vigencia para la oferta. Carácter recepticio de la revocación de la oferta

Admitida la aplicación de las normas reguladoras de la hermenéutica contractual a los actos preparatorios de los contratos, como es el caso de la oferta de contrato (sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 31/2000, de 28 de enero, recurso núm. 1299/1995), no existe ninguna contrariedad de la interpretación hecha por la Audiencia Provincial con el tenor literal de la propuesta de contrato, ni incurre en arbitrariedad o error.



Los recurrentes pretenden, simplemente, que se sustituya la interpretación de la Audiencia Provincial (la fecha que los oferentes hicieron constar en el contrato era el plazo durante el que la oferta estaba vigente y podía ser aceptada por la demandante) por la que ellos mantienen (la fecha que los oferentes hicieron constar en el contrato era el plazo durante el que la oferta estaba vigente y podía ser aceptada por la demandante mediante la formalización del contrato y el pago del primer plazo).

No existiendo ninguna contravención legal ni siendo la tesis interpretativa de la Audiencia Provincial ilógica ni errónea, ha de prevalecer sobre la que mantienen los recurrentes, con lo que se rechaza el cuarto motivo del recurso.

Sentado lo anterior, no se desconoce por la Audiencia Provincial la posibilidad de que las partes pacten que la perfección del contrato quedaba supeditada a su formalización y pago del primer plazo. La Audiencia Provincial ha admitido expresamente esa posibilidad, pero considera que las partes no lo pactaron en el caso enjuiciado. Se rechaza el tercer motivo del recurso.

Mayor interés presenta la cuestión planteada en el primer motivo de casación. Según la sentencia de la Audiencia Provincial, la oferta realizada por los demandados tenía un plazo de vigencia que abarcaba el día 25 de abril; aceptada la oferta en dicho plazo sin que antes el oferente manifestara su voluntad de retirarla o revocarla, el contrato de compraventa se perfeccionó por lo que el incumplimiento de los vendedores, que vendieron a un tercero que inscribió el inmueble a su nombre en el Registro de la Propiedad haciéndolo irrevindicable, da lugar a la responsabilidad contractual. La tesis de los recurrentes es que el plazo de la oferta es un plazo de caducidad, esto es, que una vez transcurrido dicho plazo la aceptación del destinatario de la oferta es inoperante; pero ello no impide que antes del transcurso del plazo de vigencia de la oferta el oferente pueda revocarla, como hizo al vender a un tercero las fincas, por lo que solo podría exigirse responsabilidad por culpa "in contrahendo" si el oferente hubiera infringido la buena fe en sus negociaciones contractuales con el destinatario de la oferta (y de ahí la formulación del segundo motivo del recurso).

La tesis de los recurrentes no se admite. La revocación, al igual que la propia oferta, ha de consistir en una declaración de voluntad recepticia, aunque no requiera ninguna forma especial. Debe ser dada a conocer por el oferente al destinatario antes de la aceptación de la oferta. En este sentido se pronuncian tanto la doctrina como los textos del Derecho armonizado (arts. 2:202 (1) de los Principios del Derecho Europeo de los Contratos, 16.1 de la Convención de las

Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías y 2.1.4(1) de los Principios UNIDROIT sobre los contratos comerciales internacionales 2010)

Por tanto, el hecho de que los demandados vendieran la finca a un tercero mientras la oferta estaba vigente no supone una revocación eficaz de la oferta mientras no se hiciera llegar a la demandante, y del relato de hechos de la Audiencia Provincial resulta que esto acaeció una vez que el mandatario de la demandante manifestó la aceptación de la oferta en la conversación telefónica de la tarde del 25 de abril, ya que fue entonces cuando el codemandado manifestó que no firmaría el contrato pues había vendido las fincas esa mañana.

Por tanto, cuando tuvo lugar la aceptación de la oferta esta no había sido revocada eficazmente y el contrato se perfeccionó. Se rechaza el primer motivo del recurso.

La consecuencia de lo anterior es que la responsabilidad de los demandados no es una responsabilidad "in contrahendo" por la infracción de las reglas de la buena fe (en el sentido objetivo del estándar de comportamiento que cabe legítimamente esperar en la negociación de un contrato caracterizada por la lealtad y la corrección) en las negociaciones del contrato sino una responsabilidad contractual por infracción de las obligaciones que derivan del contrato perfeccionado por la aceptación de la oferta antes de la comunicación a la compradora de la revocación de tal oferta. El segundo motivo del recurso no puede ser tampoco estimado.

Desestimados estos motivos de casación, queda incólume la conclusión de la Audiencia de que el contrato fue perfeccionado e incumplido por los vendedores la obligación sustancial que para ellos derivaba del contrato, por lo que procedía también la estimación de la pretensión resolutoria del contrato.

Dado que se estimó el último motivo de infracción procesal, relativo a la incongruencia omisiva por no haberse pronunciado la Audiencia Provincial sobre la impugnación que en el recurso de apelación se hacía de la interpretación y aplicación de la cláusula penal, la Sala debe anular este extremo de la sentencia de la Audiencia Provincial, asumir la instancia y resolver el recurso de apelación en lo que concierne a esta cuestión, teniendo en cuenta lo alegado como fundamento del recurso de casación (disposición final 16, apartado 7º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), concretamente los motivos de casación quinto y sexto.

DUODÉCIMO.- Asunción de la instancia. El recurso de apelación: impugnación de la interpretación y aplicación de la cláusula penal.



En el apartado séptimo del recurso de apelación los demandados alegaban la inaplicabilidad e inexigibilidad de la cláusula penal. Entre otras razones, invocaban la jurisprudencia según la cual la cláusula penal, en cuanto sustitutiva de indemnización de daños y perjuicios, revestida la mayoría de las veces de un carácter sancionador del incumplimiento que excede de aquella prefijación de los daños y perjuicios sufridos por una de las partes como consecuencia del incumplimiento de la otra parte contratante, constituye una excepción al régimen normal de las obligaciones, razón por la cual se exige pacto expreso para su imposición contractual así como una interpretación restrictiva de la misma a la hora de su posible aplicación.

Según los recurrentes, al contener la cláusula penal contenida en el contrato la expresión «obligándose los vendedores a la devolución de las cantidades entregadas hasta ese momento más 300.000 € en concepto de sanción» se anuda la aplicación de la cláusula penal a que la parte vendedora hubiera recibido, con anterioridad, alguna de las cantidades previstas como pagos parciales del contrato. La literalidad de la cláusula exige, para la aplicación de la sanción prevista, la firma del contrato y el abono anticipado de parte del precio. De lo contrario, de haber incumplido la compradora, no resultaría para ella sanción alguna pues la penalidad prevista para el caso de incumplimiento de la vendedora era que los vendedores hicieran suyas las cantidades percibidas hasta el momento del incumplimiento, con lo que la cláusula carecería de reciprocidad.

DECIMOTERCERO.-Valoración de la Sala. La interpretación y aplicación de las cláusulas penales

Esta Sala ha declarado (sentencia núm. 999/2011, de de 17 enero, recurso núm. 424/2007) que para que sea exigible la sanción prevista en la cláusula penal es necesario, entre otros requisitos, que «el incumplimiento coincida con la previsión contractual ya que, como afirma la sentencia 271/2009, de 22 abril , reiterando la de 18 de septiembre de 2008, las cláusulas penales "como excepción al régimen normal de las obligaciones, merecen una interpretación restrictiva"».

La sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 678/2010, de 26 de octubre, recurso núm. 516/2007 , resume la doctrina jurisprudencial sobre la interpretación de las cláusulas penales, declarando:

«La sentencia de esta Sala de 12 diciembre 1996 (Rec. 1848/1993) ya decía que "en todo caso se impone la interpretación restrictiva de las cláusulas penales (SS 22 Nov. 1968 , 10 Nov. 1983 y 14 Feb. 1992 , entre otras), al presentarse como excepciones del régimen normal de las obligaciones y contratos, con lo que se desautoriza su ampliación unilateral"; criterio que ha sido reiterado por otras muchas, citándose por todas la de 18 septiembre 2008 (Recurso 2120/2002) según la cual la doctrina jurisprudencial "propugna una interpretación restrictiva de las estipulaciones contractuales que contengan cláusulas penales. Tal y como se indica, entre otras, en las Sentencias de 18 de julio de 2005 y de 5 de diciembre de 2007 - con cita de las de 10 de noviembre de 1983 , 27 de diciembre de 1991 , 14 de febrero de 1992 y 23 de mayo de 1997 - , la cláusula penal, como obligación accesoria, generalmente pecuniaria y a cargo del deudor, que sanciona el cumplimiento o incumplimiento irregular de la obligación a la vez que valora anticipadamente los perjuicios, es una excepción al régimen normal de las obligaciones al sustituir la indemnización, lo cual obliga a su interpretación restrictiva"».

Tal jurisprudencia ha sido infringida por la sentencia apelada. El contenido de la cláusula penal exige para la aplicación de la sanción prevista en caso de incumplimiento de los vendedores que el contrato haya empezado a ejecutarse y los vendedores hayan percibido parte del precio, pues su pago se fraccionó. De ahí que se previera para el caso de incumplimiento imputable a los vendedores la devolución de las cantidades entregadas por la compradora más 300.000 euros de sanción, en correspondencia a la sanción prevista para el caso de incumplimiento de la compradora, que consistía en la apropiación por los vendedores de las cantidades percibidas.

Al haber extendido la aplicación de la cláusula penal al supuesto de incumplimiento sin que se hubiera iniciado la ejecución del contrato ni los vendedores hubieran percibido cantidad alguna, el Juzgado de Primera Instancia realizó una interpretación extensiva de la cláusula penal, más allá de la pura literalidad de la misma, y contravino la jurisprudencia de esta Sala.

Sentado lo anterior, la indemnización que podía exigir la compradora por el incumplimiento de los vendedores era el resarcimiento de los daños y perjuicios efectivamente sufridos, no la fijada en la cláusula penal para el caso de que iniciada la ejecución del contrato se produjera el incumplimiento imputable a los vendedores. Para otorgarla era preciso justificar no solo el incumplimiento del contrato por los demandados sino también la efectiva causación de tales daños y perjuicios y su cuantía, lo que no se ha hecho por la demandante.

Es por ello que la condena a los demandados a abonar a la actora la cantidad prevista en la cláusula penal ha de ser revocada.

DECIMOCUARTO .- Costas



La estimación parcial del recurso conlleva que, en cuanto a costas, no se haga condena en costas en ninguna de ambas instancias, al haber sido estimada la demanda solo en parte y no haber litigado con temeridad ninguna de las partes, y haber sido también estimado en parte el recurso de apelación. Tampoco se hace expresa imposición de las ocasionadas por los recursos extraordinarios, de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Procede acordar la devolución de los depósitos constituidos a la parte recurrente, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

FALLAMOS

1.- Declaramos haber lugar en parte al recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por D. Jesus Miguel y D.ª Violeta, contra la Sentencia núm. 755/2010, de 29 de octubre, dictada por la sección sexta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el rollo de apelación núm. 3018/2009.

2.- Anulamos en parte la expresada sentencia, que declaramos sin valor ni efecto alguno en lo relativo a la negativa a entrar a resolver la impugnación de la aplicación de la cláusula penal en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, y en su lugar acordamos estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por Don Jesus Miguel y Doña Violeta contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Vigo, que se revoca en el extremo relativo a la condena a los recurrentes a pagar a Doña Elisa en la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS a la demandante como indemnización por incumplimiento contractual y sus intereses legales, que dejamos sin valor ni efecto alguno, manteniendo el resto de los pronunciamientos de la sentencia relativos a la declaración de perfección del contrato y a su resolución por incumplimiento, sin expresa imposición de las costas de primera instancia ni de la apelación.

3.- No procede imposición de costas correspondientes a los recursos interpuestos extraordinarios interpuestos. Procédase a la devolución de los depósitos constituidos a la parte 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 Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Antonio Salas Carceller, Ignacio Sancho Gargallo, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol. FIRMADA Y RUBRICADA. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Rafael Saraza Jimena**, 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.