



Roj: **STS 2820/2014** - ECLI: **ES:TS:2014:2820**

Id Cendoj: **28079110012014100321**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/05/2014**

Nº de Recurso: **503/2012**

Nº de Resolución: **246/2014**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 17850/2011,**  
**STS 2820/2014**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Mayo de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 277/2011 por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1270/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 45, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña Concepción del Rey Estévez en nombre y representación de PONDERANCE 2000, S.L., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Concepción del Rey Estévez en calidad de recurrente y la procuradora doña María Luisa Sánchez Quero en nombre y representación de don Augusto y doña Candelaria; y la procuradora doña María del Mar de Villa Molina en calidad de recurridos.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** La procuradora doña María Luisa Sánchez Quero, en nombre y representación de don Augusto interpuso demanda de juicio ordinario, contra "INMO CONSULT INVESTMENTS, S.L. y contra "PONDERANCE 2000, S.L.". y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...condene al demandado a devolver a esta parte la cantidad de SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (78.690,60 ?) entregadas, así como a las costas del juicio.

**2.-** La procuradora doña María del Mar de Villa Molina, en nombre y representación de INMO CONSULT INVESTMENTS, S.L., 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: "... se dicte sentencia desestimatoria de las pretensiones de la actora, absolviendo al mandante de la dicente de toda responsabilidad por los hechos relatados, todo ello con expresa imposición de costas a la actora por su evidente temeridad y mala fe a la hora de formular la demanda de la que trae causa el presente. En el mismo escrito y seguidamente, formuló demanda reconventional alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando: se dicte sentencia, mediante la cual se condene a la demandada a otorgar escritura pública de compraventa sobre el despacho profesional citado, subrogándose en el préstamo hipotecario en las condiciones descritas en el contrato, y abonando el resto del precio, es decir, la cantidad de CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS ONCE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS, IVA incluido, así como a las costas del procedimiento".

La procuradora doña Concepción del Rey Estévez, en nombre y representación de PONDERANCE 2000, S.L., 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: "...se declare que no ha lugar a las pretensiones de la parte actora, desestimando la misma respecto de mi representada con expresa imposición de costas".

La procuradora doña María Luisa Sánchez Quero, presentó escrito contestando a la demanda reconvenicional solicitando se sirva dictar sentencia declarando no haber lugar a la demanda reconvenicional, absolviendo a don Augusto y condenando en su consecuencia a INMO CONSULT INVESTMENTS, S.L. y a "PONDERANCE 2000, SL.", a todos los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda, con expresa imposición de las costas de la litis a la contraria".

La procuradora doña María Luisa Sánchez Quero, presentó escrito en nombre y representación de doña Candelaria , alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminaba suplicando: se tuviera a la misma por comparecido y parte al procurador que suscribe, en nombre y representación de doña Candelaria , entendiéndose conmigo las sucesivas diligencias y actos de comunicación procesales, adhiriéndose mi mandante a la demanda de Juicio Ordinario 1270/2009.

Mediante Auto de fecha 21 de octubre de 2010, en su parte dispositiva se acordó: "... admitir la intervención en el presente proceso de Candelaria que será considerado como parte DEMANDANTE a todos los efectos. No se retrotrae el procedimiento, pero el interviniente puede defender las pretensiones formadas por su litisconsorte o las que él mismo formule, si hubiere oportunidad procesal, aunque dicho litisconsorte se allane, desista o se aparte del procedimiento por cualquier otra causa".

**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 45 de Madrid, dictó sentencia con fecha 15 de noviembre de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "... Desestimando la demanda deducida por el Procurador de los Tribunales Doña Maria Luisa Sánchez Quero en nombre y representación de Don Augusto , iniciadora el presente procedimiento en que ha intervenido como parte demandante Doña Candelaria , contra Inmo Consult Investments S.L., y Ponderance 2000 S.L., les absuelvo de las pretensiones contenidas en la misma, imponiendo al actor las costas causadas.

Estimando en parte la reconvenición formulada por el Procurador de los Tribunales Doña Maria del Mar de Villa Molina en representación de Inmoconsult Investments S.L., condeno a Don Augusto a otorgar escritura pública de compraventa del despacho profesional n.5 , plaza de aparcamiento y almacén de la promoción Espacios Profesionales Calera " construidos sobre la parcela situada en Colmenar Viejo (Madrid) señalada con los numeros nueve, diez , once , doce y trece del Sector Uno del Plan Parcial Dos D, Manzana ID de la Zona Actur del Plan Parcial de Tres Cantos condenadole a abonar el resto del precio pactado ascendente, con IVA , a ciento ochenta y tres mil seiscientos once euros con treinta y ocho céntimos (183.611,38 euros ) , debiendo abonar, cada parte , las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Augusto y doña Candelaria , la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "... Que debemos ESTIMAR y ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 15 de noviembre de 2010 del Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y Cinco de los de Madrid dictada en el procedimiento del que dimana este rollo. REVOCAMOS dicha resolución y, por la presente:

**Primero.** ESTIMAMOS la demanda origen de esta /litis, DECLARAMOS resuelto el contrato de compraventa de un despacho profesional, una plaza de aparcamiento y un almacén, de 25 de enero de 2006, a que se refiere el proceso y CONDENAMOS solidariamente a las demandadas, Inmo Consult Investments S.L. y Ponderance 2000 S.L., a devolver a don Augusto 78.690,60 euros (setenta y ocho mil seiscientos noventa euros con sesenta céntimos) más los intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de la presente sentencia.

**Segundo.** DESESTIMAMOS la reconvenición formulada por Inmo Consult Investments S.L. contra don Augusto y ABSOLVEMOS este de las pretensiones contra el mismo deducidas en dicha reconvenición.

**Tercero.** CONDENAMOS a las demandadas al pago de las costas de la primera instancia correspondientes a la demanda.

**Cuarto.** CONDENAMOS a Inmo Consult Investments S.L. al pago de las costas de la primera instancia correspondientes a la reconvenición.

**Quinto.** No hacemos pronunciamiento sobre las costas de la primera instancia correspondientes a la interviniente por interés directo y legítimo, no demandante inicial, doña Candelaria .

Tampoco hacemos pronunciamiento sobre las costas de la apelación".



**TERCERO .- 1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de PONDERANCE 2000, SL. con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Artículo 477.2.3º LEC .

Segundo.- Artículo 477.2.3º LEC , por infracción artículo 1124 CC .

Tercero.- Artículo 477.2.3º LEC , por infracción del artículo 1124 CC .

Cuarto.- Artículo 477.2.3º LEC , por infracción artículo 1124 CC .

**CUARTO .-** Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 16 de octubre de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La procuradora doña María Luisa Sánchez Quero , en nombre y representación de don Augusto y doña Candelaria , presentó escrito de impugnación al mismo.

**QUINTO .-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 29 de abril del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .- 1.** El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la posible aplicación de la legislación de consumidores y usuarios, en su redacción originaria de 1984, respecto de la compraventa de un loft o despacho profesional sobre la base del carácter abusivo de la cláusula contractual que configura la facultad de resolución en favor de los compradores.

**2.** En relación a la cuestión plantada interesa destacar las cláusulas quinta y sexta del contrato de compraventa de despacho, con subrogación de hipoteca, de 25 de enero de 2006: " **QUINTA.- ENTREGA DEL DESPACHO PROFESIONAL**

-El despacho profesional será entregado a la parte compradora con anterioridad al 15 de octubre del 2007, fecha en que se tiene previsto que se encuentren terminados y figuren inscritos como finca independiente en el Registro de la Propiedad, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a la estipulación segunda.

La indicada fecha podrá demorarse, sin que ello faculte al COMPRADOR para reclamar responsabilidad o indemnización alguna, como máximo por un plazo de 90 días hábiles debido a razones técnicas del proyecto de construcción o de la ejecución de las obras de urbanización, por causas naturales (como pluviometría excesiva) o por aquellas causas que, siendo ajenas a la empresa constructora, habitualmente permiten a este tipo de empresas demorar la entrega de la edificación (huelgas, suministro de materiales) así como cuando se produzca la paralización de la obra por causas no imputables a la parte vendedora.

La entrega se realizará mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. El retraso imputable al COMPRADOR en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa no supondrá a su vez retraso en el cumplimiento de las restantes obligaciones asumidas en el presente contrato.

No obstante, y para el caso de que la entrega se produjera antes de la fecha prevista, INMO CONSULT INVESTMENTS S.L. y PONDERANCE 2000 S.L. estarán facultadas para el cobro de las cantidades que han quedado determinadas mediante pagos ordenados según domiciliación bancaria, en el momento de la entrega de los bienes inmuebles y otorgamiento de la escritura pública de Compraventa, abonándose su importe por el COMPRADOR, sin que la parte compradora pueda negarse a recibir los inmuebles, negarse a otorgar la Escritura Pública, retener el resto del precio pendiente o demorarse en su pago.

Se reconoce el derecho a la elección de Notario que corresponde al COMPRADOR, quien se compromete a firmar dicha escritura en el plazo de quince días a contar desde el momento en el que se le notifique la puesta a disposición y terminación del despacho profesional. Todo ello de conformidad con los Artículos 1.279 y 1.280-1 del Código Civil .

Transcurrido dicho plazo sin que el COMPRADOR se hubiese presentado a otorgar la escritura de compraventa y abonar el resto del precio, el presente contrato quedará resuelto por incumplimiento del COMPRADOR, pudiendo INMO CONSULT INVESTMENTS S.L. y PONDERANCE 2000 S.L. disponer libremente de las fincas objeto del mismo, para lo que de forma especial y con carácter expreso, la compradora presta su consentimiento a este pacto y se obliga a su cumplimiento. Se producirá la resolución de pleno derecho del presente contrato en los términos previstos en los artículos 1.504 del CC . En cuanto a las cantidades entregadas previamente por el COMPRADOR, se estará a lo dispuesto en la Estipulación Séptima, letra b.



De conformidad a la normativa vigente, y tal y como establece la Licencia de Obras el despacho profesional no podrá ser destinado en ningún caso a uso residencial.

La parte vendedora quedará exenta de cualquier responsabilidad en el supuesto de que la parte compradora no obtenga la posterior licencia municipal de apertura o las autorizaciones precisas para el ejercicio de su actividad por causas ajenas a la correcta ejecución del despacho profesional que es objeto del presente contrato de compraventa. Serán por cuenta de la parte compradora las medidas adicionales que fueran necesarias, en su caso, en el local citado, así como en sus instalaciones, para el desarrollo de su actividad específica y cumplimiento de toda la normativa que le sea de aplicación.

#### **SEXTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN A FAVOR DEL COMPRADOR**

El COMPRADOR podrá instar la resolución del presente contrato en el caso de que la entrega del despacho profesional objeto del presente se demorase más de seis meses sobre la fecha prevista. En el supuesto de haberse producido alguna de las circunstancias previstas en la estipulación quinta, el cómputo del plazo aquí recogido de seis meses, se iniciará una vez agotado el periodo de prórroga de 90 días hábiles recogido en la mencionada estipulación quinta.

Igualmente podrá resolver el contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato a cargo del vendedor, lo que dará derecho a la parte compradora a instar la resolución del contrato, para lo cual deberá cursar requerimiento fehaciente a la vendedora, una vez transcurrido el citado período. En el caso de que la compradora no optara por instar la resolución del contrato, se entenderá que concede a la vendedora una ampliación del plazo de entrega, sin que por dicho concepto se genere penalización o derecho de indemnización alguna a favor de la compradora.

Para el caso de que se produjere la resolución de este contrato por la causa indicada en esta estipulación, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 57 de 27 de julio de 1.968 la parte vendedora se compromete a que las cantidades recibidas, serán devueltas al COMPRADOR en unión de los intereses de demora fijados en el interés Euríbor anual último publicado en el B.O.E. más tres puntos porcentuales, desde la fecha en que fueron satisfechas, en concepto de cláusula penal por indemnización de daños y perjuicios, libremente pactada por las partes.

Si el adquirente, antes de tomar posesión del local, estuviese interesado en resolver el presente contrato, deberá notificarlo por escrito a las sociedades vendedoras para que, ésta, en un plazo no superior a 15 días, decida si acepta la resolución. En el supuesto de que las sociedades vendedoras la aceptase, lo comunicarán así al comprador en el plazo antes indicado y procederán a devolverle el 50 por ciento de las cantidades realmente satisfechas a cuenta del precio concertado, siendo a cargo del comprador todos los gastos e impuestos que pudieran derivarse de la resolución de la compraventa, y todo ello, sin perjuicio de la facultad que al vendedor le reconoce el art. 1.124 del Código Civil para exigir el cumplimiento del contrato en caso de que el comprador no cumpliera lo que le incumbe".

**3.** En síntesis, el presente procedimiento tiene su origen en un juicio ordinario interpuesto por dos compradores para la resolución de contrato de compraventa y reclamación de las cantidades entregadas a cuenta del precio. Las demandadas formularon reconvencción interesando la condena a otorgar la escritura pública de compraventa. La sentencia de Primera Instancia desestimó la demanda y estimó la reconvencción.

La Audiencia Provincial de Madrid revoca esta sentencia y estima la demanda al considerar la existencia de incumplimiento grave del plazo de entrega por la vendedora.

La base fáctica de la sentencia establece que la fecha de entrega (cláusula quinta) estaba prevista para el 15 de octubre de 2007, con una demora de 90 días hábiles sin responsabilidad por causas justificadas pactadas. La cláusula sexta establece la posibilidad de resolución a los seis meses que se contarían a partir de los 90 días. La resolución se produce el 1 de marzo de 2008 y la vendedora comunica el 7 de abril de 2008 la posibilidad de elevar a escritura pública.

La Audiencia considera que el contrato fue unilateralmente redactado por las vendedoras, calificándolo como de adhesión y aplica la legislación protectora de consumidores y usuarios aunque la compraventa sea de un despacho al considerar *"que no se puede privar a los adquirentes del carácter de destinatarios finales del producto"*. Califica de abusiva la cláusula sexta del contrato al restringir el derecho de resolución de la compradora y considera que la fecha de resolución es válida al realizarse transcurrido el plazo de 90 días hábiles.

**Recurso de casación.**

**Compraventa de despacho profesional. Condiciones generales de la contratación.**



## Inaplicabilidad de la legislación especial de defensa de los consumidores y usuarios.

**Cumplimiento obligatorio. Plano satisfactivo del acreedor: retraso en la ejecución sin trascendencia resolutoria. Cumplimiento esencial de la obligación.**

**SEGUNDO** .- 1. Ponderance 2000 S.L. como una de las entidades vendedoras y parte demandada reconviniendo, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2, interpone recurso de casación que articula en cuatro motivos. En el desarrollo de los mismos, con cita de la jurisprudencia de esta Sala, se destaca el interés casacional del recurso por oposición a la jurisprudencia de esta Sala en orden a los siguientes extremos. *Motivo primero* , aplicación indebida de la legislación de consumidores y usuarios (1984), artículo 1º, apartados 2º y 3º, en relación al artículo 10 BIS y Disposición Adicional Primera, al atribuir la condición de consumidores a los actores. *Motivo segundo* , aplicación indebida del artículo 1124 del Código Civil dada la existencia de pacto de "lex commissoria" entre las partes. *Motivo tercero*, aplicación indebida del artículo 1124 del Código Civil al considerar que el mero retraso sea causa de resolución. Por último, *motivo cuarto* , aplicación indebida del artículo 1124 del Código Civil ante el previo incumplimiento de los compradores.

2. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser estimados.

3. Respecto a la cuestión de fondo del presente caso, motivo primero del recurso de casación, relativo a la posibilidad de que el Juez, en un contrato por negociación puede aplicar, o tener en consideración, la especial tutela que para los consumidores dispensa su legislación específica y la de condiciones generales de la contratación, particularmente en lo referido al control de abusividad, y a los efectos de extraer valoraciones interpretativas del contrato suscrito ya en orden al posible desequilibrio contractual del contrato, en su conjunto, o bien respecto de su incidencia en la interpretación de una cláusula en particular, caso que nos ocupa, la respuesta debe ser negativa.

En efecto, esta Sala en relación a la delimitación conceptual aplicable ya ha señalado, SSTS de 18 de junio de 2012 (núm. 406/2012) y 7 de abril de 2014 (núm. 166/2014) que la normativa de consumo, y particularmente la de contratación bajo condiciones generales, tienen una marcada función de configurar especialmente el ámbito contractual predispuesto y, con ello, de incidir en la regulación de este importante tráfico patrimonial sujeto a unas características peculiares de contratación, de suerte que doctrinalmente puede señalarse que dicho fenómeno comporta en la actualidad un auténtico modo de contratar diferenciable claramente de la contratación tradicional por negociación, con un régimen y presupuesto causal de eficacia propio y específico.

Esta diferenciación de régimen jurídico, que impone la peculiar naturaleza del fenómeno a considerar, tiene su correlato lógico en la exigencia de unos determinados presupuestos objetivos y subjetivos que la propia legislación especial establece al respecto. Desde este imperativo, y conforme a la normativa citada por la parte recurrente ( artículo 1º, apartados 2º y 3º, artículo 10 Bis y Disposición Adicional Primera LGDCU, de 1984 ), debe señalarse que la parte actora, y aquí recurrida, no ostenta la condición de consumidor pues, pese a la interpretación de la Audiencia, no cabe duda de que el destino del local adquirido queda integrado, plenamente, en el marco de su actividad profesional de prestación de servicios (despacho de abogados), SSTS de 24 de septiembre de 2013 , (núm. 545/2013 ) y 10 de marzo de 2014 (núm. 149/2014 ).

4. La anterior conclusión condiciona la fundamentación del presente caso, con la consiguiente estimación de los restantes motivos planteados en el recurso de casación. En efecto, excluida la aplicación de la legislación especial en materia de consumidores, la valoración de la relación contractual cursa en atención al régimen general del contrato por negociación que atiende, primordialmente, a la voluntad negocial manifestada por las partes como principio rector del orden interpretativo del contrato celebrado ( artículo 1281 del Código Civil ), si posibilidad de extrapolar en dicha interpretación el control específico de abusividad, propio de la contratación seriada con los consumidores. En parecidos términos, respecto de la facultad de resolución configurada negocialmente por las partes.

En el presente caso, atendida la disposición negocial de las partes (cláusulas quinta y sexta del contrato) se observa la determinación flexible del plazo de entrega de la obra, configurándose con anterioridad al 15 de octubre de 2007, añadiéndose que dicha entrega podrá demorarse, sin responsabilidad o indemnización alguna, por un plazo máximo de noventa días hábiles. En esta línea (estipulación sexta) se concreta la facultad de resolución por parte de la compradora cuando la demora o retraso en la entrega supere los seis meses de la fecha prevista (10 de octubre de 2007) que empezará a computarse una vez se haya agotado el periodo de prórroga de noventa días previstas en la estipulación quinta. Ejercitada la resolución por los compradores, el 27 de febrero de 2008, queda claro que se realiza fuera del marco temporal establecido.

A mayor abundamiento debe señalarse, sin perjuicio del posible contenido indemnizatorio que la propia cláusula quinta reconoce, una vez superado el plazo de prórroga, que en el régimen general del incumplimiento



resolutorio, y particularmente en el ámbito del incumplimiento esencial ( STS de 18 de noviembre de 2013 , núm. 638/2013 ), el mero retraso puede considerarse no resolutorio cuando el término no es configurado como esencial, no se frustra la finalidad del contrato y el cumplimiento o entrega, aunque tardío, sigue siendo útil e idóneo para la satisfacción de los intereses de la otra parte ( STS de 11 de abril de 2013 , núm. 221/2013 ). Máxime, en el presente caso, en donde a los compradores, dentro del plazo máximo concedido, se les notificó, el 7 y 15 de abril de 2008, la existencia de la licencia de primera ocupación y la disposición de las vendedoras al otorgamiento de la escritura pública.

Por lo demás, y conforme a la doctrina jurisprudencial de esta Sala (SSTS de 29 de octubre de 2012 , núm. 619/2012 y de 7 de noviembre de 2012 , núm. 639/2012 , respectivamente), la pretensión indemnizatoria derivada del retraso en la entrega también debe de sustentarse en un "interés jurídicamente atendible", esto es, constatable en una pretensión no abusiva o contraria al principio de buena fe contractual, del mismo modo que el cumplimiento de la obligación se sitúa como "eje central" de la dinámica resolutoria; aspectos que no concurren en el presente caso en el ámbito de cumplimiento llevado a cabo por la parte recurrida.

**TERCERO** .- Estimación del recurso y costas.

1. La estimación de los motivos planteados comporta la estimación del recurso de casación interpuesto.
2. Por aplicación del artículo 398.2 LEC no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.
3. Por aplicación del artículo 398.1 en relación con el artículo 394 del mismo Cuerpo Legal , procede hacer expresa imposición de costas de la Segunda Instancia a la parte demandante y apelante, aquí parte recurrida.

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

#### FALLAMOS

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil "Ponderance 2000, S.L." contra la sentencia dictada, con fecha 30 de diciembre de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 277/2011 , que casamos y anulamos, confirmando en su lugar la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 45 de Madrid, de 15 de noviembre de 2010 , en todos sus pronunciamientos, dimandante del juicio ordinario nº 1270/2009.
2. Se fija como doctrina jurisprudencial que la compraventa de un despacho para el ejercicio de una actividad profesional de prestación de servicios queda excluida del ámbito de aplicación de la legislación especial de defensa de los consumidores, sin que resulte sujeta al control de contenido o de abusividad, debiéndose aplicar el régimen general del contrato por negociación.
3. No se hace expresa imposición de costas del recurso de casación.
4. Se imponen las costas de apelación a la parte demandante, aquí recurrida.

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