

Roj: **STS 4709/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:4709**Id Cendoj: **28079110012015100614**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **15/09/2015**Nº de Recurso: **1690/2013**Nº de Resolución: **521/2015**Procedimiento: **Casación**Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP LO 284/2013,**
STS 4709/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Septiembre de dos mil quince.

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. 580/2011 por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de La Rioja, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 2400/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Logroño, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por la procuradora doña Mª Rosario Purón Picatoste en nombre y representación de doña Remedios, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Manuel Infante Sánchez en calidad de recurrente y la procuradora doña María Dolores Girón Arjonilla en nombre y representación de LEVALTA, S.L. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La procuradora doña María Luisa Bujanda Bujanda, en nombre y representación de LEVALTA, S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Remedios y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: *"...se condene a la demandada al cumplimiento del contrato de **compraventa** de 17 de enero de 2006 y, por ende, a pagar a mi representada 229.902,15 € (IVA incluido) más los intereses de demora al tipo pactado a cuyo cumplimiento se otorgará escritura de venta de los inmuebles objeto del contrato y todo ello con expresa condena en costas"*.

SEGUNDO .- La procuradora doña María Rosario Purón Picatoste, en nombre y representación de doña Remedios, 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: *"...desestime íntegramente la demanda, absolviendo a mi representada de los pedimentos formulados de adverso, con expresa imposición en costas a la parte actora"*. En el mismo escrito formuló demanda reconvenicional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia por la que: *"...se declare resuelto el contrato de **compraventa** suscrito entre las partes el 17 de enero de 2006 sobre los bienes inmuebles a que se refiere el hecho primero de nuestra demanda reconvenicional, y condene a Levalta, S.L. a abonar a mi representada la cantidad de 40.192,68 euros, más los intereses legales devengados por dicha cantidad desde la presentación de esta demanda reconvenicional, y con expresa imposición en costas a Levalta, S.L."*.

La procuradora doña María Luisa Bujanda Bujanda, presentó escrito contestando a la demanda reconvenicional alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando: *"...se dicte en su día sentencia por la que la desestime íntegramente con imposición de costas a la reconviniente"*.



TERCERO .- 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 2 Logroño, dictó sentencia con fecha 20 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: "...QUE ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por la Procuradora Sra. Bujanda Bujanda, en nombre y representación de "Levalta, S.L.", contra doña Remedios , representada por la Procuradora Sra. Purón Picatoste, debo acordar y acuerdo:*

1º.- *Condenar a la demandada al cumplimiento del contrato de **compraventa** de 17 de enero de 2.006 y, por ende, a pagar a la mercantil actora el importe de 214.861,83 euros más el IVA que corresponda, más los intereses de demora en los términos pactados a cuyo cumplimiento se otorgará escritura de venta de los inmuebles objeto del contrato.*

2º.- *Condenar a la demandada al pago de las costas.*

QUE DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA RECONVENCIÓN formulada por la Procuradora Sra. Purón Picatoste, en nombre y representación de doña Remedios , contra "Levalta, S.L.", representada por la Procuradora Sra. Bujanda Bujanda, debo acordar y acuerdo:

1º.- *No haber lugar a declarar la resolución del contrato concertado entre las partes en fecha 17 de enero de 2.006.*

2º.- *Absolver a la mercantil reconvenida de las pretensiones deducidas frente a la misma.*

3º.- *Imponer las costas a la parte reconviniente".*

CUARTO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Remedios , la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Logroño, dictó sentencia con fecha 24 de mayo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: "... Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sra. Purón en nombre y representación de doña Remedios contra la sentencia de fecha 20 de septiembre de 2011 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Logroño , en juicio ordinario en el mismo seguido al nº 2400/2009, de que dimana el Rollo de Apelación nº 580/11 debemos confirmarla y la confirmarnos.*

Con imposición de las costas causadas en este recurso de apelación a la parte apelante".

QUINTO .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de doña Remedios con apoyo en los siguientes MOTIVOS :

Primero.- Art. 477.2.3º LEC , vulneración arts. 1124 , 1091 , 1258 , 1281 , 1282 , 1285 , 1289 , 1182 a 1186 CC .

Segundo.- Art. 477.2.3º LEC , por vulneración de los artículos 1091 y 1258 CC ..

Tercero.- Art. 477.2.3º LEC , vulneración de los artículos 1281 , 1282 , 1285 y 1288 CC .

Cuarto.- Art. 477.2.3º LEC , vulneración de los artículos 1156 y 1182 a 1186 CC .

SEXTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 2 de septiembre de 2014 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, la procuradora doña María Dolores Girón Arjonilla, en nombre y representación de LEVALTA, S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

SÉPTIMO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 10 de septiembre del 2015, 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 interpretación de un contrato de **compraventa** de vivienda respecto de la cláusula en la que se establece la posibilidad de subrogarse, la parte compradora, en el préstamo hipotecario de la parte vendedora, con sus respectivas condiciones de financiación. De forma que se plantea si esta posibilidad de subrogación quedó integrada en la propia oferta contractual de la **compraventa**, con las consecuencias derivadas tanto para la valoración del cumplimiento contractual, como para el posible ejercicio, en su caso, de la acción de resolución contractual.

2. En síntesis, "Levalta, S.L.U.", presentó demanda contra doña Remedios , por la que solicitaba se condenara a la demandada al cumplimiento del contrato de **compraventa** suscrito entre ambas el 17 de enero de 2006 y al pago del precio pendiente de entrega, que ascendía a la cantidad de 229.902,15 euros. Alegaba que, tras la firma del contrato de **compraventa** de la vivienda, la demandada había hecho frente a los primeros pagos,



conforme a lo dispuesto en el mismo contrato, pero una vez la obra finalizó y se le requirió para la entrega de la vivienda y el pago del resto del precio, se había negado a ello.

Frente a tal pretensión se opuso la demandada que, a su vez, presentó demanda reconvenional. Solicitó que se declarase la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas. Los fundamentos de su oposición y de su demanda reconvenional se centraban en que no se había ejecutado la obra respetando la memoria de calidades, pero esencialmente aducía que en el contrato de **compraventa** firmado con la actora se había optado expresamente por la subrogación en el préstamo hipotecario concedido por la entidad Ibercaja para el pago de la cantidad de 201.940 euros, un 75% del precio aproximadamente. Esta opción, indicaba la demandada-reconviniente, no estaba sujeta a condición futura alguna ni a la aprobación crediticia, sin embargo, llegado el momento de la subrogación, la entidad bancaria se había negado a ello. Alegaba que la subrogación no había sido posible por causa no imputable a la compradora. Frente a tal decisión la demandada-reconviniente solicitó a la vendedora que se aviniera a financiar el referido importe en las mismas condiciones fijadas en el préstamo hipotecario en el que no pudo subrogarse, negándose a ello.

El juzgado de primera instancia estimó íntegramente la demanda y desestimó la demanda reconvenional. En este sentido, rechazó el supuesto incumplimiento de la vendedora respecto de la memoria de calidades y consideró que de la interpretación del contrato no se desprendía que la única forma de pago fuera a través de la subrogación en el préstamo hipotecario. De forma que la verdadera promotora no asumió la obligación de garantizar la concesión del citado préstamo, por lo que no incumplió el contrato suscrito.

Por su parte, la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación de la parte demandada reconviniente. De la interpretación del contrato consideró que la subrogación en el préstamo hipotecario no era un elemento esencial del contrato de **compraventa** y que tampoco se podía interpretar que fuese una obligación asumida por la parte vendedora.

3. A los efectos que aquí interesan, el contrato de **compraventa**, de 17 de enero de 2006, presenta el siguiente tenor: "**CLÁUSULAS:**

PRIMERA, *La mercantil "LEVALTA S.L.U." vende los elementos inmobiliarios descritos en el expositivo I a doña Remedios , que los compra y adquiere conjuntamente con la participación que le corresponda en los elementos comunes del edificio, sin más cargas que las que se derivan del préstamo base que la vendedora ha obtenido por dicha vivienda. [...]*

TERCERA, *El precio pactado para la **compraventa** es de 252.425,08 EUROS (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS Y OCHO CÉNTIMOS), (42.000.000 PESETAS), mas el I.V.A. correspondiente, de los que:*

- 237.399,78 EUROS (39.500.000 PESETAS), corresponden a la vivienda y al trastero en sótano 2.

- 15.025,30 EUROS (2.500.000 PESETAS) corresponden a la plaza de garaje aneja a la vivienda.

Dicho precio será satisfecho por la parte compradora de la siguiente forma:

1°.- 6.010,12 EUROS más IVA, entregados con anterioridad a este acto en concepto de reserva.

2°.- 13.522,77 EUROS más IVA, que el comprador entrega a la vendedora en este acto, por cuya suma le da la más formal y eficaz carta de pago.

3°.- 18.030,36 EUROS más IVA, que el comprador pagará mediante 30 efectos, por importe de 601,01 EUROS más IVA cada uno de ellos, siendo el vencimiento del primero de ellos el día 05-03-2006, y los restantes el mismo día de los meses siguientes correlativos.

4°.- 12.921,83 EUROS más IVA, a la firma de la escritura.

5°.- IVA del préstamo a la firma de la escritura

6°.- 201.940,00 EUROS, que el comprador pagará mediante subrogación en el préstamo hipotecario que la parte vendedora ha obtenido de Ibercaja a la firma de la escritura.[...]

QUINTA .- *La parte compradora declara conocer en su totalidad y aceptar las condiciones del préstamo con garantía hipotecaria que ha sido obtenido por la parte vendedora sobre los elementos inmobiliarios objeto del presente contrato, el cual ha sido concedido por Ibercaja con el extracto de condiciones que se adjuntan al presente contrato.*

Por lo tanto, habida cuenta de que la parte compradora opta libremente en ese acto por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre los elementos inmobiliarios descritos, la parte vendedora retendrá en su poder y descontará la cantidad que obtenida como principal de dicho préstamo hipotecario, facultándole



la parte compradora para percibir de la entidad de crédito dicha cantidad, comprometiéndose los compradores a asumir en el momento de la firma de la escritura pública de **compraventa** y de subrogación en el préstamo la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan, en los plazos y condiciones que sean fijados, subrogándose no solo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquélla garantizada.

En consecuencia, la parte compradora le confiere a la vendedora autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiera y sea necesario, para que la vendedora o quien ésta designe pueda, hasta el momento de la entrega de la vivienda, modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo de cuenta de la parte compradora todos los gastos derivados de la subrogación.[...]

NOVENA.- Habida cuenta de que el precio pactado se establece como pago al contado y la subrogación en el préstamo hipotecario tiene la finalidad de facilitar a la parte compradora su abono, previéndose dicha subrogación como consecuencia de su aceptación expresa por los compradores, si la subrogación no se produjera por causas imputables a estos últimos, correrán por su cuenta los gastos de cancelación del préstamo y garantías correspondientes".

Con posterioridad, el 17 de enero de 2006, las partes, en un documento anexo al contrato inicial, modifican las cláusulas quinta y novena en el sentido de que si, en el momento de realizar la escritura de **compraventa**, la compradora decidiese no subrogarse en el préstamo hipotecario de la vivienda con Ibercaja, se procederá a la cancelación del mismo sin que ello suponga ningún tipo de gasto para la parte compradora.

Recurso de casación.

Contrato de **compraventa de vivienda.**

Alcance de la cláusula prevista para la subrogación en el préstamo hipotecario de la vendedora.

Interpretación del contrato. Directrices y base económica del contrato. Doctrina jurisprudencial aplicable.

SEGUNDO.- 1. La parte demandada reconviniendo, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , interpone recurso de casación que articula en cuatro motivos.

En el primero , denuncia la vulneración de los artículos 1091 , 1281 , 1282 , 1285 , 1289 , 1256 Código Civil y de la jurisprudencia de esta Sala contenida en las sentencias de 12 de enero y 16 de abril de 2013 . Alega que, de la interpretación de las estipulaciones, se desprende claramente que la subrogación en el préstamo hipotecario concedido a la vendedora formaba parte del mismo contrato. La compradora optó expresamente por subrogarse en el contrato, sin que se tratara de una opción de futuro, sino algo resuelto y acordado en el propio documento. Argumenta que se adjuntaron al contrato el extracto de las condiciones del préstamo hipotecario, en el que no se hacía advertencia alguna sobre la posibilidad de que se denegara la subrogación, sellado por la entidad bancaria 6 días antes de la firma del contrato.

En el segundo motivo , denuncia la infracción de los artículos 1091 y 1258 del Código Civil y de la jurisprudencia de esta Sala contenida en las sentencias anteriormente citadas. En suma, con base en los argumentos expuestos en el primer motivo, alega que la sentencia recurrida, al estimar la demanda, no está respetando la forma de pago expresamente prevista en el contrato suscrito.

En el motivo tercero , denuncia la infracción de los artículos 1281 , 1282 , 1285 y 1288 del Código Civil , con reiteración de la jurisprudencia ya señalada. Alega la naturaleza esencial de las estipulaciones referidas a la subrogación hipotecaria.

Por último, *en el motivo cuarto* , con idéntica cita de la jurisprudencia de esta Sala, denuncia la infracción de los artículos 1156 , 1182 y 1186 del Código Civil . Considera que la denegación del préstamo hipotecario, por parte de la entidad bancaria, supone una imposibilidad sobrevenida para hacer frente al pago del precio, que debe comportar igualmente la declaración de resolución contractual.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos primero, segundo y tercero deben ser estimados. La estimación de dichos motivos determina la estimación del recurso de casación, sin necesidad de entrar en el examen del cuarto y último motivo del recurso.

2. Dada la conexión de los motivos con el ámbito de los criterios normativos de la interpretación contractual, se procede a su examen conjunto y sistematizado.



3. Para la fundamentación del presente caso debe tenerse en cuenta lo señalado por esta Sala a propósito de las directrices normativas que informan el ámbito de la interpretación contractual. En este sentido, la STS de 29 de enero de 2015 (núm. 27/2015), fundamento de derecho segundo, entre otros extremos, declara:

" 2. *Proceso interpretativo: Directrices generales .*

Con carácter general debe indicarse que todo fenómeno interpretativo tiene por objeto la atribución de sentido o de significado a una determinada declaración. Esta labor, con la debida diferenciación, puede proyectarse sobre la formulación abstracta de un deber jurídico, supuesto de la interpretación normativa, o bien, sobre la interpretación de concretas declaraciones :de voluntad, supuesto de la interpretación negocial. Pero, en cualquier caso, y esto es lo relevante, debe precisarse que la labor del intérprete no puede realizarse desde una libertad absoluta en la búsqueda o atribución de sentido, sino que, por el contrario, su labor está sujeta a las reglas de hermenéutica que exige, el proceso interpretativo. Con ello, se pone de relieve que no sólo se incumple esta exigencia cuando la interpretación se realiza de un modo arbitrario, prescindiendo de cualquier regla o criterio hermenéutico al respecto, sino también cuando el desarrollo del curso interpretativo, aunque presentando visos de razonabilidad, se aparta del proceder lógico-jurídico que se deriva de los criterios o reglas que informan el proceso interpretativo.

Pues bien, en este contexto, relación a la interpretación de los actos y negocios jurídicos, la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala se ha ocupado de establecer una suerte de directrices acerca del fenómeno interpretativo que conviene tener en consideración. En esta línea, una síntesis de estas directrices puede quedar expuesta de la Saliente manera:

i) En primer lugar, debe destacarse que en el proceso interpretativo de los contratos la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes se erige como principio rector de la labor interpretativa, de forma que las demás reglas confluyen a su alrededor bien complementándola, bien supliéndola, pero nunca limitándola o alterándola.

La aplicación de este principio rector comporta una delimitación del proceso interpretativo que también interesa puntualizar. En efecto, en primer término, debe señalarse que la búsqueda o averiguación de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas; de modo que el análisis o la interpretación sistemática constituye un presupuesto lógico-jurídico de todo proceso interpretativo (también denominada canon hermenéutico de la totalidad, artículo 1286 del Código Civil). En segundo término, y en estrecha relación con lo anterior, debe señalarse el carácter instrumental que presenta la interpretación literal del contrato que se infiere del criterio gramatical del mismo (párrafo primero del artículo 1281 del Código Civil); de forma que no puede ser valorada como un fin en sí misma considerada, o como un dogma del proceso interpretativo, pues la atribución del sentido objeto de la interpretación, y de ahí la unidad lógica del artículo citado, conforme a su segundo párrafo, sigue estando en la voluntad realmente querida por partes contratantes. [...]. En este contexto, y en tercer término, debe señalarse que esta valoración subjetiva del contrato celebrado es la que se sigue con la denominada interpretación integradora del mismo (artículos 1282 y 1283 del Código Civil).

ii) En segundo lugar, en orden a esta síntesis del marco de las directrices del proceso interpretativo, debe tenerse en cuenta que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala también ha resaltado el papel básico que juegan los principios de conservación del contrato y de buena fe contractual (artículos 1284 , 1289 y 1258 del Código Civil , respectivamente). [...]. Con relación al principio de buena fe no solo se ha destacado su papel típico en el plano diferenciado de la integración del contrato (artículo 1258 del Código Civil), sino que también se ha reforzado su función como criterio decisivo en materia de interpretación y ejecución del contrato STS de 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013)".

4. De la doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto objeto de enjuiciamiento, se desprende que la sentencia recurrida se ha apartado del proceder lógico-jurídico que se deriva de estos criterios o reglas que informan el ámbito de la interpretación de los contratos.

En este sentido, si se parte de la voluntad real o efectivamente querida por las partes, como principio rector de la labor interpretativa, y de la interpretación sistemática del contrato, como presupuesto del proceso interpretativo, se llega a la conclusión de que la subrogación en el préstamo hipotecario de la vendedora (como elemento de financiación del pago el precio de la vivienda) constituyó parte integrante de la oferta contractual, resultando claramente aceptada por la compradora en la perfección del contrato celebrado.

En efecto, de la correlación e interpretación sistemática de las cláusulas primera, tercera y novena del contrato de **compraventa** se observa que la subrogación del préstamo hipotecario no sólo vertebra o configura el cumplimiento del pago del precio establecido, (cláusula tercera, apartado sexto), sino que también constituye la "base económica" del contrato para hacer posible dicho cumplimiento por la parte compradora (cláusula



novena del contrato). Sobre la relevancia de la base económica del contrato en la interpretación y ejecución del mismo, esta Sala ya se ha pronunciado en las sentencias de 30 de abril de 2014, (núm. 333/2014) y de 15 de octubre de 2014, (núm. 591/2014).

Valoración interpretativa que viene expresamente confirmada por lo dispuesto en la cláusula quinta del contrato en donde se contempla, de modo claro: "*que la parte compradora opta libremente en ese acto (esto es, en la perfección del contrato) por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria*". Por lo que se desprende, contrariamente a lo interpretado por la Audiencia, que la subrogación en el préstamo hipotecario no era una forma de pago que la vendedora ofrecía como mera alternativa a la parte compradora, sino un auténtico compromiso obligacional que esta última aceptó en la celebración del contrato. Compromiso obligacional que se infiere de la propia interpretación del contrato y que no requiere para su eficacia que, a su vez, venga específicamente configurado bien como condición resolutoria, o bien como condición suspensiva [STS de 16 de enero de 2013, (núm. de recurso 1202/2010)].

Esta conclusión interpretativa también se confirma, conforme a las directrices de interpretación anteriormente expuestas, si atendemos al principio de buena fe contractual, particularmente respecto del ámbito de la ejecución o desarrollo contractual observado.

En este ámbito, se comprueba que la parte compradora se atuvo al compromiso obligacional acordado. Es decir, abonó las cantidades anticipadas pactadas y siguió las instrucciones de la vendedora en orden a la formalización del citado préstamo con la entidad Ibercaja. Requiriéndola de cumplimiento de la obligación asumida cuando dicho préstamo le fue denegado por la entidad bancaria. Sin que pueda interpretarse que el intento de la compradora de buscar una financiación similar en otras entidades de crédito, una vez denegado el mismo, pueda constituir una ejecución del anexo de 17 de enero de 2006, pues este solo contemplaba la posibilidad de no sujetarse a la subrogación del préstamo si la compradora, en el momento del otorgamiento de la escritura pública, decidía libremente contar con su propia financiación con otra entidad de crédito; supuesto que claramente no ha sucedido en el presente caso.

TERCERO.- Estimación del recurso y costas.

1. La estimación de los motivos indicados comporta la estimación del recurso de casación.
2. Por aplicación del artículo 398.2 en relación con el artículo 394 LEC , no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.
3. La estimación del recurso de casación comporta la estimación del recurso de apelación y de la demanda reconvenicional, así como la desestimación de la demanda principal. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 en relación con el artículo 394 LEC , procede hacer expresa imposición de costas de primera instancia a la parte demandante, tanto de la demanda principal como de la demanda reconvenicional. Respecto de las costas de apelación, no procede hacer expresa imposición de las mismas.

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

FALLAMOS

1. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Remedios contra la sentencia dictada, con fecha 24 de mayo de 2013, por la Audiencia Provincial de la Rioja, en el rollo de apelación nº 580/2011 , que casamos y anulamos en su integridad, de acuerdo a los siguientes pronunciamientos:

- 1.1. Estimar el recurso de apelación y, en consecuencia, desestimar la demanda principal con estimación de la demanda reconvenicional.
- 1.2. Haber lugar a declarar la resolución del contrato de **compraventa** de vivienda acordado por las partes en fecha de 17 de enero de 2006.
- 1.3. Condenar a la parte demandante "Levalta, S.L." a abonar a la demandada reconviniente la cantidad de 40.198,62 euros, más los intereses legales devengados por dicha cantidad desde la presentación de la demanda reconvenicional.

2. No hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.
3. No hacer expresa imposición de costas del recurso de apelación.
4. Hacer expresa imposición de costas de primera instancia a la parte demandante.

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, Ignacio Sancho Gargallo,**



Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol, Pedro Jose Vela Torres. 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ