



Roj: **STS 5442/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:5442**

Id Cendoj: **28079110012015100698**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/12/2015**

Nº de Recurso: **368/2013**

Nº de Resolución: **731/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 5386/2012,**  
**STS 5442/2015**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Diciembre de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil demandada-reconviniente "Villas Buxerques, S.L.", representada ante esta Sala por el procurador D. Víctor Alejandro Gómez Montes, contra la sentencia dictada el 22 de noviembre de 2012 por la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación nº 203/2012, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 361/2010 del Juzgado de Instrucción nº 3 (antiguo mixto nº 8) de Gandía, sobre resolución de contrato de compraventa y reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la demandante-reconvenida D.ª Raimunda, representada ante esta Sala por el procurador D. Antonio Palma Villalón.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 17 de marzo de 2010 se presentó demanda interpuesta por D.ª Raimunda contra la mercantil "Villas Buxerques S.L.", solicitando se dictara sentencia « *declarando la resolución del contrato de compraventa y en su virtud se condene a la parte demandada a la restitución, de la cantidad de CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS (44.000.-?), con sus intereses legales, y con expresa condena en costas* ».

**SEGUNDO.-** Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 8 de Gandía, dando lugar a las actuaciones nº 361/2010 de juicio ordinario, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda, solicitando se dictara sentencia absolviéndola de las pretensiones de la actora e imponiendo a la misma las costas del juicio. Además, formuló reconvenición solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

*« Se declare la plena vigencia del contrato privado de compraventa de fecha 12 de diciembre de 2006, se ordene el cumplimiento forzoso del contrato privado de compraventa, y se declare y ordene la obligación de la demandada Doña Raimunda de proceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y se imponga la obligación de pago de los gastos soportados por esta parte que prudencialmente ascienden a la cantidad de 5.654,62? con abono de los intereses de demora correspondientes desde el emplazamiento y expresa condena en costas al actor principal o reconvenido.*

*Subsidiariamente, para el supuesto de no querer Doña Raimunda proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa, se declare la resolución del contrato privado de compraventa por causas imputables al actor principal o reconvenido, perdiendo el cincuenta por ciento de las cantidades entregadas en concepto de penalización, y se condene a pagar los gastos ocasionados a esta parte que prudencialmente ascienden a*



la cantidad de 5.654,62? con abono de los intereses de demora correspondientes desde el emplazamiento y expresa condena en costas al actor principal o reconvenido.

Subsidiariamente para el supuesto de entender SS<sup>a</sup> que el contrato privado de compraventa ya se haya resuelto dicte sentencia por la que se declare que la mercantil Villas Buxerques S.L. únicamente debe reintegrar a Doña Raimunda la cantidad resultante de descontar a la mitad de los pagos a cuenta efectuados, es decir, 22.050?, los gastos que esta parte ha tenido que abonar en concepto de gastos de comunidad e intereses que prudencialmente ascienden a 5.654,52? con abono de los intereses de demora correspondientes y expresa condena en costas al actor principal o reconvenido ».

Por auto de 25 de junio de 2010 el Juzgado admitió la reconvenición dando traslado a la demandante inicial, quien se opuso a la misma mediante escrito de 27 de julio de 2010.

**TERCERO.-** Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada titular del mencionado Juzgado, convertido ya en Juzgado de Instrucción nº 3 de Gandía, dictó sentencia el 15 de noviembre de 2011 con el siguiente fallo:

« Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda de juicio ordinario formulada por el Procurador Sra. Ana María Tomás Alberola en nombre y representación de Dña. Raimunda contra la mercantil Villas Buxerques representada por el Procurador de los Tribunales Sr. Ramón Juan Lacasa, y desestimando la demanda reconvenicional interpuesta por éste contra aquélla debo declarar y declaro la resolución del contrato de compraventa privado de fecha de fecha 12/12/06, suscrito entre ambas partes y aportado como doc. 1 de la demanda, por causa de incumplimiento de la vendedora de sus obligaciones derivadas de dicho contrato, con la consiguiente condena de la parte demandada a abonar íntegramente la cantidad de 44000 euros en concepto de devolución de las cantidades entregadas a cuenta por la actora del precio estipulado entre ambas partes en virtud del contrato de compraventa por ellas estipulado, más la cantidad que resulte de aplicar el interés legal del dinero y las costas causadas en el procedimiento ».

**CUARTO.-** Interpuesto por la demandada-reconviniente "Villas Buxerques, S.L." contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 203/2012, de la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia, esta dictó sentencia el 22 de noviembre de 2012 con el siguiente fallo:

« Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Ramón Juan Lacasa en representación de Villas Buxerques S.L. contra la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2011, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm tres de Gandía en el único sentido de suprimir la condena en costas impuesta en la primera instancia a la demandada apelante.

No se hace expresa imposición de costas de esta segunda instancia ».

**QUINTO.-** Contra la sentencia de segunda instancia la demandada-reconviniente y apelante "Villas Buxerques, S.L." interpuso recurso de casación ante el tribunal sentenciador, por razón de interés casacional, conformado en un motivo único con el siguiente encabezamiento: «... infracción de vulneración de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, dado que en ambas instancias no hay dado al plazo estipulado en el contrato de compraventa el valor que corresponde al mismo de acuerdo con la doctrina de reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo ». Mediante otrosí solicitó el planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

**SEXTO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 15 de julio de 2015, que rechazó el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad propuesta, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición al recurso solicitando su desestimación y, subsidiariamente, para el supuesto de que la Sala estimara el recurso, « [u]na estimación parcial del mismo, dictando una Sentencia que declare resuelto el contrato de compraventa, debiendo la parte vendedora devolver a la compradora la totalidad de las cantidades que entregó, a cuenta del precio pactado, o sea los 44.000.-?, y sin que tenga derecho la vendedora a retener el 50 %, ni a percibir los citados 5.654,26.-?, y sin declaración en costas ».

**SÉPTIMO.-** Por providencia de 23 de noviembre del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 9 de diciembre siguiente, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO



**PRIMERO.-** El presente recurso de casación se interpone en un litigio sobre contrato de compraventa de vivienda en construcción en el que cada parte contratante alegó el incumplimiento de la parte contraria: la compradora, demandante inicial, pidió la resolución del contrato por entender que este había sido incumplido por la promotora-vendedora al haberse retrasado en la entrega de la vivienda; y la promotora-vendedora, mediante reconvencción, pidió el cumplimiento del contrato ante el incumplimiento de la compradora por no haber concurrido al otorgamiento de la escritura pública y pago del resto pendiente del precio. La promotora-vendedora, demandada-reconviniente, impugna ahora la sentencia de segunda instancia, confirmatoria del pronunciamiento de primera instancia que, resolviendo el contrato, consideró de dicha parte a la devolver los 44.000 euros entregados por la compradora a cuenta del precio, con la correlativa desestimación de la pretensión de cumplimiento contractual de la hoy recurrente.

Para la decisión del recurso debe partirse, en síntesis y por lo que ahora interesa, de los siguientes hechos:

1º. El contrato privado de compraventa litigioso fue suscrito el 12 de diciembre de 2006 por ambas partes (D.ª Raimunda , como compradora, y la promotora "Villas Buxerques SL", como vendedora) y tuvo por objeto la adquisición de una vivienda (con garaje) situada en el término municipal de Villalonga (Valencia), perteneciente al complejo residencial « *Buxerques* ».

2º. El precio de la compraventa se fijó en la cantidad de 144.264 euros más 10.098,48 euros en concepto de IVA, y no se discute que, conforme al calendario de pagos convenido, la compradora abonó a cuenta la suma total de 44.000 euros, obligándose a abonar el resto en el momento del otorgamiento de la escritura.

3º. La cláusula quinta del contrato, relativa a « *Entrega de las obras y existencia de vicios* », tenía el siguiente contenido

*« La finalización de las obras está prevista inicialmente para el día 30 de noviembre de 200La parte vendedora pondrá a disposición de la parte compradora la vivienda en un plazo de seis meses a contar desde la finalización de las obras salvo que medie justa causa y siempre que el comprador haya cumplido la totalidad de las obligaciones estipuladas. La vendedora comunicará al comprador por escrito la fecha de la entrega de llaves obligándose aquel a hacerse cargo de las mismas en el plazo de quince días a partir del recibo de dicha notificación.*

*No obstante la fecha prevista de finalización de las obras podrá retrasarse un plazo máximo de noventa días, en el caso de que por cualquier causa ajena a la voluntad del promotor se produjeran retrasos en las obras. Transcurrido dicho plazo la parte compradora podrá optar bien por la prórroga del plazo de venta, bien por la resolución del contrato en cuyo caso pactan la devolución de las cantidades entregadas hasta ese momento, más una indemnización equivalente al interés legal del dinero de las cantidades entregadas.*

*Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, se entenderá que la parte vendedora ha cumplido el plazo estipulado de finalización de las obras, siempre que dentro de dicho plazo obre en poder de la mercantil Desarrollos Toymar S.L. (sic) el certificado final de obra visado por los técnicos competentes, y toda la documentación que corresponda emitir o solicitar a la parte vendedora. Se entenderá que la parte vendedora no ha incumplido con sus obligaciones cuando la entrega de la vivienda dentro del plazo estipulado no sea posible por causas ajenas a su voluntad tales como, retrasos en la concesión de documentación que deba emitir por organismos públicos o entidades ajenas a la parte vendedora; en tal caso la parte compradora concederá a la parte vendedora una prórroga por plazo de 12 meses, sin derecho a reclamar indemnización alguna .*

*La parte vendedora se compromete a corregir cualquier deficiencia de construcción en el plazo de dos meses a partir de la entrega de llaves» .*

4º. Se ha declarado expresamente probado que la obra fue concluida en enero de 2008, pues el certificado final de obras se firmó el 4 de enero de 2008 (por el arquitecto técnico) y 9 de enero de 2008 (por el arquitecto), que la solicitud de licencia de primera ocupación se presentó el 28 de febrero de 2008 y que esta fue concedida el 27 de agosto de 2008 por decreto de la Alcaldía de Villalonga.

5º. El 30 de octubre de 2008 la vendedora remitió burofax a la compradora al domicilio de la CALLE000 , nº NUM000 , NUM001 , indicándole que habían sido varios los intentos de emplazarla para otorgar la escritura pública y que de nuevo se la emplazaba para el día 4 de noviembre de 2008, advirtiéndole de que si no comparecía se tendría por resuelto el contrato. Este burofax fue remitido por el Servicio de Correos, dejándose aviso que caducó por no ser recogido. Por acta notarial de 5 de diciembre de 2008 la vendedora requirió a la compradora para el siguiente día 12 a fin de otorgar escritura de compraventa. El notario levantó acta haciendo constar que en el domicilio indicado se encontraba la hermana de la compradora, quien le manifestó que no recibía el requerimiento por no estar autorizada y que el promotor enviase la notificación a su hermana.



6º. El 23 de abril de 2009 la compradora remitió un burofax a la vendedora dando por resuelto el contrato por falta de entrega y solicitando la devolución de los anticipos. La vendedora contestó con otro burofax de fecha 18 de mayo de 2009 en el que indicaba que las obras habían sido acabadas en plazo, que con anterioridad le había remitido burofax poniendo a su disposición la vivienda y que, además, le había hecho un requerimiento notarial emplazándola para comparecer el día 12 de diciembre de 2008 a otorgar escritura, añadiendo que la compradora no podía pretender la resolución porque desde hacía varios meses el contrato estaba resuelto.

7º. El 17 de marzo de 2010 la compradora interpuso demanda pidiendo la resolución del contrato al amparo del art. 1124 del Código Civil y la condena de la vendedora a devolver las cantidades anticipadas (44.000 euros), más intereses legales desde su entrega, y al pago de las costas del procedimiento. En síntesis, apoyó sus pretensiones en el incumplimiento contractual de la vendedora por haberse retrasado en la entrega de la vivienda, hecho que debió producirse el 30 de mayo de 2008, y en la previa resolución del contrato por la propia vendedora, tal y como le hizo saber por burofax de 18 de mayo de 2009.

8º. La promotora-vendedora se opuso a la demanda con base en el exacto cumplimiento de sus obligaciones contractuales, argumentando al respecto que la fecha límite para la entrega de llaves era el 28 de agosto de 2008- al haberse prorrogado el plazo de entrega 90 días más según lo pactado- y que, aun de entenderse que hubo retraso, este no había frustrado el interés contractual del comprador; que era la demandante quien había incumplido evitando recibir cualquier notificación remitida al domicilio designado en el contrato, impidiendo con ello hacer efectiva la entrega de llaves y el otorgamiento de la escritura pública; y que si bien en el burofax de 18 de mayo de 2009 comunicó a la compradora que el contrato ya se había resuelto con anterioridad, este seguía en vigor porque el requerimiento resolutorio practicado al amparo del art. 1504 CC no reunió los requisitos exigidos jurisprudencialmente. Además, con base en los arts. 1124 y 1100 del Código Civil formuló reconvencción contra la compradora pidiendo, con carácter principal, la declaración de la plena vigencia del contrato privado de compraventa, condenando a la compradora reconvenida a su cumplimiento mediante el otorgamiento de escritura pública, y su condena a pagar la cantidad de 5.654,62 euros en concepto de gastos soportados (intereses por hipoteca desde septiembre de 2008 hasta junio de 2010, cuantificados en 5.304,62 euros, y 350 euros de gastos de comunidad en el mismo periodo temporal) más intereses de demora desde la fecha del emplazamiento.

Subsidiariamente, para el supuesto de no querer la compradora otorgar la escritura de compraventa, pidió la resolución del contrato por incumplimiento de la compradora, perdiendo esta el cincuenta por ciento de las cantidades entregadas en concepto de penalización y con condena a pagar los gastos por importe de 5.654,62? y los intereses de demora correspondientes desde el emplazamiento.

Subsidiariamente de lo anterior, para el supuesto de entender que el contrato privado de compraventa ya había sido resuelto, pidió se declarase que únicamente debía reintegrar a la compradora la cantidad resultante de descontar de la mitad de los pagos a cuenta, es decir, 22.050?, los gastos que la vendedora había tenido que abonar por comunidad e intereses, que prudencialmente ascendían a 5.654,52?, con abono de los intereses de demora correspondientes y expresa condena en costas al actor principal o reconvenido.

En su contestación a la reconvencción la compradora se opuso a la misma, insistió en los argumentos expuestos en su demanda, invocó el carácter abusivo de la cláusula segunda del contrato, al amparo del art. 83.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, por falta de reciprocidad, y alegó la improcedencia de la reclamación de los gastos de comunidad, de los intereses de una hipoteca constituida en interés del promotor, a cuya subrogación no venía obligada, y la falta de solicitud de mejoras en la vivienda por su parte.

9º. La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y desestimó la reconvencción. Sus razones fueron, en síntesis y en lo que ahora interesa, las siguientes: a) No resultaba controvertido que la compradora, haciendo uso de la estipulación tercera del contrato, ejerció su facultad de dar por resuelto el contrato remitiendo a la vendedora un acta notarial de presencia, notificación y requerimiento de 12 de mayo de 2009 (doc. 10 de la demanda), resolución que fue aceptada por la vendedora según documentos 5 y 6 de la demanda inicial de los que resultaba que la propia vendedora reconoció que el contrato « *hace varios meses que está resuelto* », aunque por motivos distintos de los alegados por la compradora. Por ello no podía la vendedora ir contra sus propios actos y pretender que el contrato se declarase vigente; b) la controversia se suscitaba en torno a los efectos de dicha resolución contractual unilateralmente efectuada y aceptada por la contraparte, para cuya decisión había que precisar a cuál de las partes era imputable el incumplimiento del contrato; c) aplicando los arts. 1124 y 1504 CC en relación con la cláusula quinta del contrato, resultaba que la vendedora había incumplido la obligación de entrega en la fecha pactada de terminación de la vivienda, 30 de mayo de 2008 (obligación de puesta a disposición en un plazo de seis meses desde la finalización de la vivienda, 30 de noviembre de 2007), dado que no existían causas ajenas a la voluntad del vendedor que justificaran la prórroga de 90 días; d) no constaba que la compradora hubiera incumplido su obligación de acudir al





otorgamiento de escritura pública, al no estar acreditado que se le hubiera notificado el requerimiento notarial; e) aun entendiendo que procediera la resolución por incumplimiento de la compradora, no cabría aplicar la cláusula segunda del contrato al ser abusiva por falta de reciprocidad, en aplicación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; y f) los intereses derivados del préstamo hipotecario no podían ser reclamados a la compradora por ser la constitución de la hipoteca una decisión de la vendedora, que tampoco había probado su importe ni la propia existencia e importe de los demás gastos que reclamaba.

10º. La sentencia de segunda instancia confirmó el pronunciamiento de fondo de la sentencia de primera instancia, pues solo estimó el recurso de apelación de la vendedora demandada-reconviniente para revocar su condena en costas.

En síntesis, y en lo que ahora interesa, razona lo siguiente: a) La relevancia contractual del plazo de entrega de las viviendas, con licencia de primera ocupación incluida, aparece con claridad en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana; b) el tribunal de apelación, en « *múltiples sentencias* » anteriores, venían considerando que « *el retraso en la entrega de una vivienda tiene verdadera eficacia resolutoria cuando supera los tres meses* »; c) el vendedor incumplió el plazo de entrega de la vivienda, pues dicho plazo había expirado el 30 de mayo de 2008 al no acreditarse la concurrencia de circunstancias que justificaran la prórroga de 90 días y la licencia de primera ocupación no se había obtenido hasta el 27 de agosto de 2008; d) el plazo de entrega era esencial y no accesorio, no apreciándose causa de fuerza mayor que pudiera eximir al vendedor de su responsabilidad frente al comprador al tratarse de una empresa dedicada a la promoción que había de tener en cuenta las múltiples circunstancias que podían afectar al proceso de construcción; e) se rechaza la alegación de que la compradora se negó a sabiendas a recibir la comunicación del burofax de 30 de octubre de 2008 o el requerimiento notarial de 5 de diciembre de 2008, que en todo caso, además, eran ineficaces por exigir a la compradora el cumplimiento cuando la vendedora ya había excedido el plazo de finalización de la obra y entrega de la vivienda, por lo que surgió la obligación de devolverle a la compradora las cantidades entregadas a cuenta.

11º. La vendedora ha recurrido en casación la sentencia de segunda instancia, habiéndose admitido el recurso al amparo del art. 477.2.3º LEC, por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina de esta Sala.

**SEGUNDO.-** El motivo único del recurso se funda en infracción del art. 1124 CC, y para justificar el interés casacional se citan las sentencias de esta Sala de 17 de diciembre de 2008, rec. 2241/2003, y 12 de marzo de 2009, rec. 365/2004.

En su desarrollo argumental sostiene el recurrente que el plazo de entrega de la vivienda no era esencial sino accesorio; que no se incumplió el plazo, porque concurrieron causas justificativas de las prórrogas pactadas en el contrato; que el motivo de no haber procedido al otorgamiento de la escritura de compraventa en la misma fecha que para el resto de los compradores fueron causas imputables a la voluntad de la compradora, y aun en el caso de admitir que se hubiera producido alguna demora, se trataría de un mero retraso no constitutivo de causa de resolución, pues no privó al comprador de lo que podía esperar del contrato puesto que la obra estaba acabada al momento de la interposición de la demanda.

En su oposición al recurso la compradora recurrida ha alegado que cumplió con su obligación de pago del precio según el calendario pactado; que la vendedora incumplió el plazo contractual de finalización de las obras (30/11/2007) y el de entrega de las viviendas (30/05/2008), ya que las primeras escrituras no se otorgaron hasta septiembre de 2008, lo que supuso un retraso de más de tres meses, incrementado respecto de la demandante porque no se la requirió para la recepción de la vivienda hasta la remisión del burofax de 31 de octubre de 2008 al domicilio de su hermana y no al suyo propio, en Francia, a sabiendas de que ya no mantenía relaciones con ella; que el plazo de entrega era esencial y no accesorio, por así haberlo establecido las partes en el contrato; que la vendedora ya había dado por resuelto el contrato, por lo que no podía ir contra los actos propios; y en fin, que la cláusula de penalización pactada por incumplimiento del comprador era abusiva por falta de reciprocidad.

**TERCERO.-** El único motivo de casación, y por tanto el recurso, ha de ser desestimado por las siguientes razones:

1ª) Las sentencias de esta Sala citadas y aportadas para justificar el interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial versan sobre casos muy distintos del presente. La sentencia de 17 de diciembre de 2008 (recurso nº 2241/2003) se refiere a una construcción de viviendas en régimen de comunidad, con obligación de pagar parte del precio al propietario del solar mediante la entrega de cuatro viviendas, diez plazas de garaje, cuatro trasteros y un local, habiéndose apreciado, además, causas de retraso en la entrega imputables al propio acreedor cuando era propietario del terreno y siendo el vendedor, no los compradores, quienes alegaban el carácter especial del plazo de entrega. Y la sentencia de 12 de marzo de



2009 (recurso nº 365/2004) versa sobre un caso en que el comprador había obtenido la posesión de la vivienda, pudiendo disfrutarla, y el vendedor mostró una continua disposición para subsanar cualesquiera defectos de la vivienda.

2ª) No se ha justificado, pues, el interés casacional, porque aun siendo cierto que la jurisprudencia de esta Sala no considera que cualquier incumplimiento del plazo de entrega de una vivienda constituya causa de resolución de la compraventa a instancia del comprador, también lo es, de un lado, que en el ámbito regido por la Ley 57/1968 el incumplimiento del plazo de comienzo de las obras, o en su caso de entrega de la vivienda, sí autoriza al comprador a resolver el contrato («rescindir» según dicha ley), como declaró la sentencia de Pleno de 20 de enero de 2015 (recurso nº 196/2013); de otro, que la interpretación del contrato por el tribunal sentenciador, y su consideración del plazo de entrega de la vivienda como esencial, se funda en la Ley 8/2004 de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y sin embargo en el recurso se prescinde por completo de tomarla en consideración y ponerla en relación con su tesis sobre la irrelevancia del retraso; y finalmente, que, lejos de impugnarse la interpretación del contrato por el tribunal sentenciador mediante un motivo específico y ajustado a la jurisprudencia de esta Sala sobre los límites de la revisión casacional de la interpretación del contrato hecha por el tribunal de instancia, el recurso da por sentada que la interpretación es incorrecta y, presentando su propia versión de los hechos al tiempo que discute la versión de la sentencia recurrida, pretende que esta Sala resuelva el litigio como un tercer tribunal de instancia, desnaturalizando así la posición institucional del Tribunal Supremo y la propia naturaleza extraordinaria del recurso de casación.

3ª) En consecuencia el recurso queda reducido, materialmente, a un escrito de alegaciones, ilustrado con la cita de sentencias de esta Sala no pertinentes al caso, que prescinde de contradicciones de la recurrente puestas de manifiesto por la sentencia recurrida, como que la hoy recurrente pretenda el cumplimiento del contrato después de haberlo dado por resuelto, y en cambio insiste en su propia versión de los hechos de que la compradora « *ideó un plan para conseguir la devolución de la totalidad de las cantidades entregadas* », intentando que esta Sala valore la prueba por su cuenta de un modo diferente a como lo hace el tribunal sentenciador.

**CUARTO.-** Desestimado el recurso procede, conforme al art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la LEC, imponer las costas a la parte recurrente y, conforme a la disposición adicional 15ª. 9 LOPJ, acordar la pérdida del depósito constituido.

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

## FALLAMOS

1º. **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL** interpuesto por la demandada-reconviniente "Villas Buxerques, S.L." contra la sentencia dictada el 22 de noviembre de 2012 por la Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación nº 203/2012 .

2º.- E imponer las costas a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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. Antonio Salas Carceller. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Firmada y rubricada. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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 Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.