



Roj: **STS 5630/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:5630**

Id Cendoj: **28079110012015100717**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/12/2015**

Nº de Recurso: **2108/2013**

Nº de Resolución: **748/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta 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 demandante-reconvenida "Alianza Inmobiliaria Renfosuna, S.A.", representada ante esta Sala por la procuradora D.<sup>a</sup> Amalia Jiménez Dudosilla, contra la sentencia dictada el 12 de diciembre de 2012 por la Sección 2<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Badajoz en el recurso de apelación nº 435/2012, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 558/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Badajoz, sobre cumplimiento o resolución de contrato de compraventa de vivienda. Ha sido parte recurrida la demandada-reconviniente D.<sup>a</sup> Carolina, representada ante esta Sala por el procurador D. Ramiro Reynolds Martínez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- El 13 de mayo de 2011 se presentó demanda interpuesta por "Alianza Inmobiliaria Renfosuna, S.A." contra D.<sup>a</sup> Carolina, solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«A) Se declare la validez y eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 8 de abril de 2008 entre la mercantil ALIANZA INMOBILIARIA RENFOSUNA, S.A. y Doña Carolina.

B) Se condene a la demandada a dar cumplimiento al contrato de compraventa de 8 de abril de 2008 abonando a ALIANZA INMOBILIARIA RENFOSUNA, S.A. el importe total pendiente de pago del resto del precio de 188.400,00€ de principal, más 13.188,00€ de IVA (201.588,00€) tomando posesión del inmueble objeto de contrato mediante el otorgamiento de escritura pública.

C) Se declare que, si no cumpliera la demandada con la obligación de acudir al otorgamiento de Escritura Pública de compraventa en el día y hora que al efecto se señale en fase de ejecución de Sentencia, por el Juzgado será suplida la voluntad rebelde de aquella compareciendo en su nombre a tal otorgamiento.

D) Se condene al demandado a abonar a ALIANZA INMOBILIARIA RENFOSUNA, S.A. en concepto de cláusula penal los intereses calculados al 16% anual sobre 201.588,00€, devengados desde el día 19 de junio de 2010 (un mes después de la fecha de recepción del Telegrama), hasta el momento del otorgamiento de escritura de compraventa.

E) Se condene al demandado al pago de las costas causadas a mi representada en el presente procedimiento».

**SEGUNDO.**- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Badajoz, dando lugar a las actuaciones nº 558/2011 de juicio ordinario, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación, con condena en costas a la parte demandante. Seguidamente formuló reconvenición interesando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:



«1º.- Se decreta resuelto el Contrato de Compraventa suscrito por las partes el 8 de Abril de 2008 respecto de la vivienda sita en Residencial Puerta de Trinidad de Badajoz, en base al desistimiento llevado a cabo por la actora mediante notificación llevada a cabo el 4 de diciembre de 2009.

2º.- Se condene a ALIANZA INMOBILIARIA RENFOSUNA S.A. a estar y pasar por esta declaración.

3º.- Se condene a ALIANZA INMOBILIARIA RENFOSUNA S.A. a restituir a la actora la cantidad percibida de 14.980 € más los intereses legales desde la fecha del desistimiento, 4 de diciembre de 2009.

4º.- Se condene a las costas a la Entidad demandada en el supuesto de que se opusiera a las justas pretensiones de esta parte».

La demandante-reconvenida se opuso a la reconvenición, interesando su íntegra desestimación con condena en costas a la parte demandada-reconviniente.

**TERCERO.-** Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el magistrado-juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 29 de junio de 2012 con el siguiente fallo:

« QUE, ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA formulada por ALIANZA INMOBILIARIA RENFOSUNA, S.A., representado por el procurador Sr. Jurado Sánchez, contra Dña. Carolina , Y DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por la demandada contra la referida entidad actora, DEBO:

- Declarar la validez y eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 8 de abril de 2008 entre las partes.

- Condenar a la demandada a dar cumplimiento al contrato de compraventa de 8 de abril de 2008 abonando a la demandante el importe pendiente de pago del resto del precio de 188.400,00 € de principal más 13.188 € de IVA, tomando posesión del inmueble objeto de contrato mediante el otorgamiento de escritura pública.

- Declarar que si no cumple la demandada con la obligación de otorgamiento de Escritura Pública de compraventa en el día y hora que al efecto se señale en fase de ejecución de sentencia, por el Juzgado será suplida la voluntad rebelde de aquella, compareciendo en su nombre al otorgamiento.

- Condenar a la demandada a abonar a la actora en concepto de cláusula penal, los intereses calculados al 16% anual sobre 201,588,00 €, devengados desde el día 19 de junio de 2010, hasta el momento de otorgamiento de escritura pública de compraventa.

- Condenar a la demandada al pago de las costas causadas en el presente procedimiento» .

**CUARTO.-** Interpuesto por la demandada-reconviniente contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 435/2012 de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Badajoz , esta dictó sentencia el 12 de diciembre de 2012 con el siguiente fallo:

«Estimando en parte el recurso de apelación formulado por Carolina contra la Sentencia dictada en los autos nº 558/11 del juzgado de 1ª Instancia de Badajoz nº 6, debemos declarar y declaramos haber lugar a él, confirmando la resolución impugnada en cuanto declara la validez y eficacia del contrato de compraventa suscrito en fecha 8 de abril de 2008 entre las partes y revocándola en el resto, sin hacer expresa imposición de costas en ninguna de las instancias y procediendo la devolución del depósito constituido por el apelante para poder recurrir» .

**QUINTO.-** Interesada por la promotora demandante-reconvenida una aclaración de la sentencia sin concretar en su petición en qué términos, el tribunal de apelación dictó auto el 22 de enero de 2013 denegando la aclaración por encubrir una pretensión de modificación de la sentencia que la propia parte solicitante demostraba haber comprendido perfectamente.

**SEXTO.-** Contra la citada sentencia de segunda instancia la demandante-reconvenida "Alianza Inmobiliaria Renfosuna, S.A." interpuso recurso de casación al amparo del art. 477.2.3º LEC , por interés casacional en la modalidad de oposición a la jurisprudencia de esta Sala (con cita de las SSTs de 8 de marzo de 2011 y 9 de abril de 2013 ), articulado en tres motivos con los siguientes encabezamientos:

«Primero.- Infracción por inaplicación del art. 1291 CC , aplicación errónea de los artículos 1256 y 1258 del CC . relativos todos ellos al cumplimiento de los contratos, en relación con el artículo 1445 y 1450 del CC referentes al contrato de compraventa y, todos ellos, en relación con los artículos 1281 , 1282 , 1283 y 1285, todos del CC relativos a la interpretación de los contratos.

Segundo.- Infracción, por aplicación indebida, del art. 1184 del CC en relación con la inaplicación o errónea aplicación de los artículos 1091 y 1256 del CC relativos al cumplimiento de los contratos y en relación, a su vez, con la aplicación errónea e inaplicación de los artículos 1445, 1500 y 1279, relativos todos ellos al contrato de compraventa.



*Tercero.- Infracción por inaplicación del art. 1124 del CC referente al cumplimiento de los contratos en relación con la inaplicación del artículo 1152 del CC relativo a las obligaciones con cláusula penal»*

**SÉPTIMO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 9 de septiembre de 2014, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia recurrida, con condena en costas a la recurrente.

**OCTAVO.-** Por providencia de 30 de noviembre del presente 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 15 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 litigio ha versado sobre el cumplimiento (solicitado en la demanda inicial por la inmobiliaria vendedora) o la resolución (interesada mediante reconvenición por la compradora demandada) de un contrato de compraventa de vivienda. Como quiera que la sentencia de primera instancia, estimando la demanda inicial y desestimando la reconvenición, condenó a la compradora a cumplir el contrato pero la sentencia de segunda instancia revocó este pronunciamiento, ahora recurre en casación la promotora-vendedora para que, casando la sentencia recurrida, se confirme la de primera instancia.

De los antecedentes cabe destacar lo siguiente:

1. El contrato litigioso (doc. 2 de la demanda) tuvo por objeto la compraventa de una vivienda sita en Badajoz, con trastero y plaza de garaje, perteneciente al complejo residencial «*Puerta Trinidad*», y fue suscrito con fecha 8 de abril de 2008, siendo parte compradora la demandada-reconviniente D.<sup>a</sup> Carolina y parte vendedora la promotora, demandante-reconvenida, "Alianza Inmobiliaria Renfosuna, S.A.", pactándose un precio de venta de 216.568 euros, del que la parte compradora debía abonar 188.400 euros más IVA (201.588 euros en total) en el momento de recibir la vivienda, pues la diferencia tenía que haberse pagado previamente. La finalización de las obras se fijó estimativamente para el mes de abril de 2010.

A) El documento contractual de «*Condiciones particulares*» contenía en su primera página un apartado titulado «*Otras condiciones particulares*» por el que se daba a conocer a la compradora que la vendedora había obtenido un crédito abierto de 161.920,00€ en cuya garantía se había gravado el inmueble, y en su página 2, bajo el epígrafe «*Condiciones particulares*», el párrafo primero decía lo siguiente:

*«En el citado crédito se subrogará la parte compradora en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, en el caso de que opte por tal subrogación».*

Dentro de las mismas condiciones particulares, tras un apartado 1. supeditando la entrega de llaves al cumplimiento de los pagos anticipados y un apartado 3. haciendo constar que el inmueble era colindante con la estación de ferrocarril de Badajoz, el apartado 3. era del siguiente tenor literal:

*«3. Queda parcialmente anulada la Condición General nº 3 del Contrato de Compraventa Régimen Libre [relativa al préstamo hipotecario], en cuanto que el comprador podrá optar libremente por la subrogación en el préstamo hipotecario concertado por el promotor que grava la finca, sin obligación de pago de gastos de cancelación, en el caso de que renuncie a la subrogación, aplicándose el resto de la condición en caso de que el comprador opte por la subrogación».*

B) El documento contractual de «*Condiciones de la Promoción*» contenía los datos del préstamo hipotecario, haciendo constar que «*el interés para el caso de subrogación por la parte compradora, es el que se reseña en la escritura de constitución de Crédito Abierto. A tal efecto y si así lo dispone la escritura de Crédito Abierto otorgada por el promotor, la parte compradora podrá optar, según sus circunstancias personales, por aquel tipo de interés que expresamente se determina en dicha escritura de préstamo al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa*».

C) El documento contractual de «*Condiciones Generales Contrato de Compraventa Régimen Libre*» preveía, en su condición 3, relativa al préstamo hipotecario, que la «*parte compradora quedará subrogada en la obligación de pago del principal, intereses y comisión del mismo desde la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa*».

D) En el mismo documento de condiciones generales se preveía, para el caso de resolución del contrato a instancia de la vendedora por impago de cualesquiera cantidades o incumplimiento de cualesquiera obligaciones de la compradora, que la vendedora podría hacer suyas las cantidades anticipadas por la



compradora «*hasta una cuantía máxima del treinta por ciento (30%) del precio total de los inmuebles sin IVA*» y, además, como cláusula penal por el supuesto de retraso de la compradora en la recepción de los inmuebles vendidos, que esta tendría que pagar « *un interés del dieciséis por ciento anual, tomando para ello como base para efectuar dicho cálculo, las cantidades pendientes de abonar por la parte compradora, incluidas las correspondientes al préstamo hipotecario...* ».

2. Tras pagar regularmente la compradora las cantidades estipuladas a cuenta del precio, tuvieron lugar los siguientes hechos:

A) Por escrito de 4 de diciembre de 2009 (doc. 9 de la demanda) la compradora comunicó a la vendedora su intención de dejar «*sin efecto*» el contrato por carecer de medios para hacer frente a sus obligaciones (en concreto alegó que en ese momento ni ella ni su marido -que acababa de ser despedido- tenían trabajo).

B) El certificado de final de obra se expidió el 29 de marzo de 2010 (doc. 3 de la demanda). La licencia de primera ocupación se solicitó el 14 de abril de 2010 (doc. 4 y 5) y se concedió el 17 de mayo de ese mismo año (doc. 6 y 7).

C) Mediante telegrama de 19 de mayo de 2010 (recibido el mismo día) la vendedora requirió a la parte compradora para que se hiciera cargo del inmueble ( «*Terminado el inmueble adquirido por usted en el RSD Puerta Trinidad, le requerimos para su entrega*» ).

D) Ante el silencio de la compradora, mediante escrito de fecha 18 de marzo de 2011 (doc. 11 de la demanda) la promotora comunicó a la compradora su intención de entablar acciones judiciales para exigirle el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

E) Con fecha 8 de junio de 2011 la directora de la sucursal nº 1982 de Badajoz de la entidad «*Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona "La Caixa"*» expidió certificado del siguiente tenor: «*Analizada la documentación presentada por D.ª Carolina para la obtención de subrogación de CRV de la promoción "Puerta Trinidad" de la inmobiliaria OSUNA, no estamos en disposición de conceder dicho riesgo*».

3. El 13 de mayo de 2011 la entidad promotora-vendedora dedujo demanda contra la compradora interesando el cumplimiento del contrato, que se declarase su validez y que se condenase a la demandada a otorgar escritura pública (pudiendo suplirse su voluntad al respecto con la intervención del órgano judicial) y a abonar el resto del precio y la penalización pactada. Fundaba sus pretensiones en que, según lo expresamente pactado por las partes y en particular, de conformidad con el tenor de la condición general 13, dado que la vivienda estaba finalizada y contaba con todas las licencias administrativas, el comprador debía recibirla y pagar el resto del precio, encontrándose previstos los efectos de su incumplimiento en el contrato.

4. La compradora se opuso a la demanda con base en que, según la condición general 3 del contrato, la compraventa había quedado supeditada a que ella pudiera subrogarse en el préstamo hipotecario concedido a la promotora, de manera que la negativa de la entidad de crédito a permitir la subrogación determinaba que su cumplimiento deviniese imposible. Seguidamente formuló reconvencción interesando la resolución del contrato con restitución de las recíprocas prestaciones, pretensión que apoyó en su condición de consumidora y la consiguiente protección de la normativa especial de consumidores y usuarios, en cuya virtud tenía derecho a desistir del contrato tal y como hizo mediante escrito de 4 de diciembre de 2009.

5. La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y desestimó la reconvencción. En consecuencia, declaró la validez y eficacia del contrato y condenó a la compradora a otorgar escritura y a pagar la parte del precio restante, más la penalización pactada (intereses calculados al 16% anual sobre la dicha suma, fijando su devengo el día 19 de junio de 2010 y hasta el momento de otorgamiento de la escritura pública). Sus principales razonamientos fueron los siguientes: a) Frente a la acción de cumplimiento contractual ejercitada por la vendedora, la compradora había esgrimido dos argumentos de oposición: uno, que la compraventa estaba condicionada a que la compradora se pudiera subrogar en el préstamo hipotecario de la promotora, de tal manera que la negativa de la entidad bancaria impedía que pudiera exigirse a la compradora el cumplimiento de sus obligaciones, y dos, que la compradora, como consumidora, tenía derecho a desistir del contrato, siendo nulo el contrato por no consignarse en el mismo este derecho de desistimiento y afectar al necesario equilibrio de las prestaciones de las partes; b) el primer motivo de oposición debía rechazarse porque del tenor literal del contrato no cabía concluir que su eficacia dependiera de que la compradora pudiera subrogarse en el préstamo concedido a la promotora, ya que lo único que se contemplaba era la mera posibilidad de subrogación, pero sin que la promotora asumiera la obligación de garantizar la concesión del préstamo o la de facilitar o intermediar en la subrogación, a lo que se unía el que la compradora no había hecho referencia alguna a esta cuestión en el escrito por el que comunicó su desistimiento; c) el segundo motivo de oposición a la demanda, en el que también se apoyaba la acción resolutoria deducida mediante reconvencción, tampoco podía estimarse porque el art. 1124 CC solo permitía la resolución en caso de incumplimiento de



la contraparte, pero no estaba previsto para que pudiera apartarse del contrato la propia parte incumplidora, además de que no cabía reconocer a la compradora un derecho de desistimiento fundado en los arts. 68 y siguientes del TRLGDCU pues dicho art. 68 reconoce el derecho de desistimiento *«en los supuestos previstos legal o reglamentariamente y cuando se le reconozca en la oferta, promoción, publicidad o en el propio contrato»*, lo que no había sido el caso ya que ni constaba previsión legal de tal derecho ni las partes lo habían pactado; d) respecto de la pretensión de condena al abono de un interés del 16% anual sobre la cuantía total pendiente de pago, se trataba de una obligación expresamente prevista en el contrato (cláusula 13 D de las condiciones generales), por lo que procedía su estimación.

6. La compradora demandada-reconviniendo recurrió en apelación y la sentencia de segunda instancia lo estimó en parte, confirmando la sentencia de primera instancia únicamente en cuanto declaraba la validez y eficacia del contrato, pero revocándola en el resto. Sus razones son las siguientes: a) En este caso no puede reconocerse a la compradora un derecho de desistimiento protegido por la normativa reguladora de los consumidores y usuarios, porque no consta que esté contemplado legal, contractualmente o en las ofertas del empresario, ni consta el plazo durante el cual podría ejercitarse, *«además de que la literalidad del documento está concebido en términos bien diferentes a lo que puede entenderse por un desistimiento por causa de insatisfacción del consumidor, que es el supuesto normalmente incluido en los criterios de la ley»*, siendo voluntad del comprador resolver el contrato por su imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, lo que tampoco ampara la resolución al amparo del art. 1124 CC ; b) el documento nº 1 aportado con la contestación acredita que *La Caixa* se negó a asumir el riesgo de la subrogación de la compradora en el préstamo hipotecario, y aunque se trate de un documento de fecha posterior a la demanda, la demandante no ha acreditado que cuando se presentó la documentación ante la entidad bancaria por la compradora *La Caixa* si estuviera en disposición de concederle el crédito, siendo esto lo verdaderamente relevante visto el contenido de las condiciones particulares del contrato suscrito, en concreto a la luz de lo dispuesto en el folio 11 de las mismas, de tal forma que *«del estudio de los documentos antes referidos y de las consideraciones hechas respecto de los mismos no puede sacarse otra conclusión más que la de que el contrato está concebido en términos tales de libertad de elección del comprador en la forma de atender el pago del precio y que, de elegir para ello la subrogación en el crédito hipotecario ya constituido, se corría, al albur de que la entidad bancaria no lo consintiera, como parece ser el caso, con lo que resultaría imposible la consumación del contrato, que los contratantes dejaron condicionada a la decisión de un tercero: la entidad bancaria»*; c) en consecuencia, *«racionalmente no cabe la posibilidad de obligar a la compradora a que acepte el otorgamiento de la escritura pública por sí»* y *«si fuese el juez quien debiera autorizar la escritura este se vería también materialmente imposibilitado para decidir la forma de pago del precio asegurado mediante hipoteca, ello porque decidir la forma de pago era facultad personalísima del comprador, además de que en ningún caso sería posible la elección de la subrogación en la hipoteca constituida dado que la entidad bancaria se niega a aceptar la subrogación. Todo ello, a salvo de que se pretenda también que el propio juez afronte el pago del precio con cargo a su propio peculio»*; d) al no estimarse procedente el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, no cabe pronunciarse sobre la llamada cláusula penal por estar contractualmente prevista para sancionar la dilación del comprador en el otorgamiento de aquella; e) se deja a salvo el derecho de la parte vendedora a reclamar la oportuna indemnización o a ejercer cualquier otra acción de la que se crea asistido.

7. Contra la sentencia de segunda instancia recurre en casación la vendedora, demandante-reconvenida, amparándose en la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición de la sentencia recurrida a la doctrina de esta Sala.

**SEGUNDO.**- El motivo primero del recurso se funda en infracción del art. 1091 CC , por inaplicación, y en aplicación errónea de los arts. 1256 y 1258 CC en relación con los arts. 1445 y 1450 CC , todos ellos en relación con los preceptos que cita en materia de interpretación contractual ( arts. 1281 , 1282 , 1283 y 1285 CC ).

En su desarrollo se alega, en primer lugar, que siendo el contrato de compraventa un contrato sinalagmático, con obligaciones recíprocas para ambas partes, el comprador no puede desentenderse de sus obligaciones si la parte vendedora cumple las suyas, no constando en este caso un incumplimiento de la promotora que, alegado por la compradora, permitiera a esta optar por la resolución. Seguidamente se discrepa de la interpretación contractual que realiza la sentencia recurrida -núcleo de la controversia según la recurrente- pues siendo cierto que el comprador tenía libertad para elegir cómo pagar el precio, esta libertad no puede entenderse en el sentido de que la elección de una forma de pago excluyera las restantes hasta el extremo de que el comprador fuera libre para cumplir o no cumplir. De ahí que, aunque corresponda al tribunal de instancia interpretar el contrato, sea procedente revisar en casación dicha interpretación en casos como este en que la realizada resulta arbitraria o ilógica por haber calificado la elección en la forma de pago como condición suspensiva de eficacia del contrato. En suma, para la recurrente, la intención de las partes, manifestada con claridad en los términos en que se redactó el contrato, solo permite concluir que se quiso dar al comprador la posibilidad de elegir la forma de pago, pero en ningún caso fue su voluntad atribuir a la forma



de pago el carácter de una condición suspensiva de la que dependiera la eficacia de la compraventa suscrita. Para justificar el interés casacional se citan y extractan diversas sentencias de esta Sala sobre cómo deben interpretarse las reglas de interpretación contractual contenidas en los arts. 1281 y 1282 CC ( SSTS de 11 de octubre de 1989 y 16 de julio de 1992 ) y 1285 CC ( SSTS de 24 de junio y 4 de diciembre de 1989 , 21 de febrero y 23 de junio de 1991 , 22 de mayo de 1992 y 26 de abril de 2002 ), especialmente en lo relativo a la necesidad de averiguar la verdadera intención de los contratantes interpretando el contrato en su conjunto, unas cláusulas por otras (canon hermenéutico de la totalidad), más allá del mero sentido o significado literal de alguna de ellas aisladamente considerada, y en lo relativo a la necesidad de averiguar la verdadera intención a través de los actos anteriores, coetáneos y posteriores. También se invoca la STS de 1 de octubre de 2012 , de cuya doctrina, según la recurrente, se desprende que la promotora vendedora, al ofrecer la subrogación, asume una obligación de mera gestión o actividad, nunca de resultado, de manera que la última palabra siempre la tiene la entidad de crédito a la vista de la solvencia del deudor.

El motivo segundo se funda en infracción, por aplicación indebida, del art. 1184 CC en relación con la inaplicación o aplicación errónea de los arts. 1091 y 1256 CC , relativos al cumplimiento de los contratos y en relación a su vez con los arts. 1445 , 1500 y 1279 CC , aplicables a la compraventa, estos últimos, según se dice, no aplicados o aplicados también de forma errónea.

En su desarrollo se alega que, lo mismo que no se pactó una condición suspensiva de eficacia, tampoco puede aceptarse que concurriera la «*imposibilidad sobrevenida*» del comprador en el cumplimiento por el hecho de no poder subrogarse en el préstamo hipotecario. Para la recurrente, la doctrina sobre imposibilidad sobrevenida ha de ser interpretada restrictivamente, sin que quepa confundir imposibilidad con dificultad ni medir la imposibilidad con base en el criterio subjetivo del deudor, sino con arreglo a un criterio objetivo, debiendo consistir en una imposibilidad definitiva, no temporal o pasajera. Además, la doctrina sobre la imposibilidad exige que no haya culpa del deudor, existiendo culpa cuando se conoce, se pudo conocer la causa o esta era previsible. Se aduce también que dicha doctrina excluye la imposibilidad cuando se pueda cumplir con un esfuerzo de voluntad del deudor, que tampoco cabe apreciarla cuando el deudor se halle incurso en morosidad y, en fin, que la no obtención de un crédito o de financiación no puede entenderse como justificativa del incumplimiento del comprador, porque tal situación no era imprevisible en el momento de la perfección del contrato. Para justificar el interés casacional se citan las SSTS de 13 de marzo de 1987 , 20 de mayo de 1997 , 21 de abril de 2006 , 13 de mayo de 2008 , 17 de mayo de 1957 , 6 de junio de 1959 , 27 de junio de 1984 , 17 de mayo de 1986 , 13 de mayo de 1987 y 6 de octubre de 1987 .

El motivo tercero se funda en infracción, por inaplicación, del art. 1124 CC en relación con la inaplicación del art. 1152 CC sobre las obligaciones con cláusula penal, pero este motivo no constituye un verdadero motivo de casación sino una alegación para el caso de que, por estimarse alguno de los motivos precedentes, esta Sala hubiera de asumir la instancia partiendo, como presupuesto, de la estimación de la demanda inicial contra la compradora en su pretensión principal de condenarla a cumplir el contrato.

La parte recurrida se ha opuesto a los tres motivos alegando, en síntesis, que no concurren los requisitos que establece la doctrina para revisar en casación la interpretación realizada en la instancia, que el contrato de compraventa debe interpretarse con arreglo a la realidad social y en atención a las vicisitudes que pueden sobrevenir desde su firma, y que en este caso la compradora de forma sobrevenida se vio imposibilitada de cumplir, al serle denegada la subrogación en el préstamo de la promotora, lo que puso de manifiesto, incluso por escrito, antes de que esta la requiriera para recibir la vivienda y escriturar. En suma, considera que concurrían en este caso todos los requisitos para poder apreciar la imposibilidad absoluta del comprador al amparo de los artículos 1182 CC y 1184 CC por cuanto fue sobrevenida a la firma del contrato y no debida a su culpa (del deudor) en la medida que hizo todo lo que estaba en su mano para conseguir financiación sin resultado positivo, careciendo de medios para abonar el precio pactado. En relación con la reciente interpretación de la regla *rebus sic stantibus*, cita y extracta las SSTS de 8 de noviembre de 2012 y 17 de enero de 2013 .

**TERCERO.-** Entrando a resolver por tanto los motivos primero y segundo, procede desestimarlos por las siguientes razones:

1ª) El motivo primero adolece de una formulación extremadamente defectuosa porque acumula la cita de normas infringidas ( arts. 1091 , 1256 , 1258 , 1445 , 1450 , 1281 , 1283 y 1285 CC ) de un modo incompatible con las exigencias mínimas de claridad y precisión propias del recurso de casación ( SSTS 4-7-2006 en rec. 4874/99 , 11-6-2008 en rec. 1203/01 , 8-10-2008 en rec. 2662/02 y 25-11-2008 en rec. 2245/02 , entre otras) y, además, incompatible también con la propia doctrina jurisprudencial que se dice infringida, pues el primer requisito para poder revisar en casación la interpretación del contrato hecha por el tribunal de instancia es que la formulación del motivo y su desarrollo no mezclen distintas reglas de interpretación (p.ej. STS 23-10-2009 en rec. 956/07 ).



2ª) Aunque se prescindiera de esos evidentes defectos formales seguiría procediendo desestimar el motivo primero, porque la interpretación del contrato por el tribunal sentenciador, entendiéndose que la promotora hoy recurrente se obligaba frente a la compradora a que la entidad de crédito autorizara la subrogación en el préstamo hipotecario, no solo carece del menor atisbo de arbitrariedad o falta de lógica, dados los términos del contrato expuestos en el apartado 1. del fundamento de derecho primero de la presente sentencia (« se subrogará... », «...podrá optar libremente... », « ...renuncia a la subrogación... », « ...la parte compradora podrá optar, según sus circunstancias personales, por aquel tipo de interés que expresamente se determine... », « la parte compradora quedará subrogada en la obligación de pago del principal, intereses y comisión del mismo desde la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa »), sino que, además, resulta autorizada por la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre casos muy similares contenida en las sentencias de 16 de enero de 2013 (recurso nº 1202/2010 ), 12 de abril de 2013 (recurso nº 2063/2010 ), 26 de abril de 2013 (recurso nº 155/2011 ) y 15 de septiembre de 2015 (recurso nº 1690/2013 ).

3ª) En consecuencia, es la propia parte recurrente, y no la sentencia recurrida, la que se opone a la doctrina jurisprudencial en materia de interpretación de los contratos y su limitada revisión en casación.

4ª) La desestimación del motivo primero determina a su vez la del motivo segundo, pues amén de incurrir también en la cita acumulada de preceptos heterogéneos ( arts. 1184 , 1091 , 1256 , 1445 , 1500 y 1279 CC ) y aun cuando pueda ser discutible la apreciación del tribunal sentenciador de que los contratantes dejaron « condicionada » la consumación del contrato a la decisión de un tercero, lo cierto es que, habiéndose obligado la hoy recurrente frente a la compradora a que esta pudiera subrogarse en el préstamo hipotecario y denegada la subrogación por la entidad de crédito, su propio incumplimiento impide que pueda exigir el cumplimiento de la otra parte contratante.

5ª) Finalmente, la situación derivada de que la sentencia recurrida mantuviera no solo la validez del contrato litigioso, sino también su « eficacia », no puede ser remediada por esta Sala al no haber recurrido la parte compradora, pero sí puede ser solucionada por las propias partes contratantes tomando en consideración el resultado final del litigio y los fundamentos de la presente sentencia.

**CUARTO.-** Desestimado el recurso, procede, conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC , imponer las costas a la parte recurrente, que además, conforme al apdo. 9 de la d. adicional 15ª LOPJ , perderá el 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 demandante-reconvenida "Alianza Inmobiliaria Renfosuna S.A." contra la sentencia dictada el 12 de diciembre de 2012 por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Badajoz en el recurso de apelación nº 435/2012 .

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

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