



Roj: **STS 2298/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2298**

Id Cendoj: **28079110012016100332**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/05/2016**

Nº de Recurso: **91/2014**

Nº de Resolución: **336/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 14356/2013,**  
**STS 2298/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 20 de mayo de 2016

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por el demandante D. Abel , representado ante esta sala por el procurador D. José María Rodríguez Jiménez y asistido por el letrado D. Amador Schüller Moreno, contra la sentencia dictada el 9 de octubre de 2013 por la Sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 114/2013 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 273/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Collado-Villalba, sobre resolución de contratos de compraventa y reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la mercantil demandada Inversiones Mayja S.L., representada ante esta sala por la procuradora D.ª María Luisa Estrugo Lozano y asistida por la letrada D.ª Consuelo Jiménez Redondo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 28 de marzo de 2012 se presentó demanda interpuesta por D. Abel contra Inversiones Mayja S.L. solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«1.- Estimar la acción de resolución de las compraventas celebradas entre las partes, declarando resueltas las Compraventas de las viviendas objeto de esta litis: la Vivienda Planta NUM000 cubierta NUM001 , la Vivienda Bungalows NUM001 y la Vivienda Bungalows NUM002 , de la CALLE000 número NUM003 , de San Martín de Valdeiglesias, vendidas por INVERSIONES MAYJA S.L., como vendedora y promotora a D. Abel , como parte compradora.

»2- Se condene a la Demandada, INVERSIONES MAYJ.A S.L, a pasar por tal declaración y a la restitución de las cantidades entregadas por el actor, D. Abel , a la citada Demandada, a cuenta del pago del precio de las compraventas reseñadas, que ascienden a un importe total, por los tres contratos de Compraventa descritos, de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (138.324,08?) (s.e.u.o.).

»3.- Se condene a la Demandada, INVERSIONES MAYJA S.L. al pago del interés legal que dicha cantidad global haya devengado desde su entrega y hasta su total y completo pago o devolución, a tenor de lo dispuesto en la Ley 57/68 de 27 de Julio en relación a la D.A.1º de la L.O.E ., más el interés procesal, incremento de dos puntos, conforme al art. 576 LEC , desde la sentencia en primera instancia y hasta su total pago.

»4.- Condenar en Costas a la parte demandada».



**SEGUNDO.-** Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Collado-Villalba, dando lugar a las actuaciones n.º 273/2012 de juicio ordinario, y emplazada la demandada Inversiones Mayja S.L., esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación, con expresa imposición de costas al demandante.

**TERCERO.-** Celebrada la audiencia previa, en la que el demandante redujo a 120.324,08 euros la cantidad reclamada, recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada- juez sustituta del mencionado Juzgado dictó sentencia el 23 de octubre de 2012 con el siguiente fallo:

«Que ESTIMO la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. José María Rodríguez Jiménez, en nombre y representación de D. Abel , asistido por el Letrado D. Francisco Javier Sánchez Martínez, contra INVERSIONES MAYJA S.L., representada por el Procurador de los Tribunales Dª Nuria Sánchez Samaniego, y asistida de la letrada Dª María Consuelo Jiménez Redondo, declarando resueltas las Compraventas de las viviendas objeto de esta litis: La vivienda planta NUM000 cubierta B, la vivienda bungalows NUM001 y la vivienda bungalows NUM002 , de la CALLE000 número NUM003 , de San Martín de Valdeiglesias, vendidas por INVERSIONES MAYJA S.L., como vendedora y promotora a D. Abel , como parte compradora, condenando a la demandada, INVERSIONES MAYJA S.L. a la restitución de las cantidades entregadas por el actor, D. Abel , a la citada demandada, a cuenta del pago del precio de las compraventas reseñadas, que ascienden a un importe total, por los tres contratos de compraventa descritos, de 120.324,08 euros, y al pago del interés legal que dicha cantidad haya devengado desde su entrega y hasta su total y completo pago o devolución , a tenor de lo dispuesto en la Ley 57/68 de 27 de julio en relación a la D.A. 1º de la L.O.E ., y al pago de las costas causadas».

**CUARTO.-** Interpuesto por la entidad demandada contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 114/2013 de la Sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid , esta dictó sentencia el 9 de octubre de 2013 con el siguiente fallo:

«Que estimando el recurso de apelación formulado por la sociedad de responsabilidad limitada INVERSIONES MAYJA, que viene representada ante esta Audiencia Provincial por la procuradora doña María Luisa Estrugo Lozano, contra la sentencia dictada el día 23 de octubre de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Collado-Villalba en los autos de juicio ordinario registrados con el número 273/2012, debemos revocar y revocamos la misma, y, en consecuencia, absolvemos a la referida sociedad de las pretensiones deducidas contra la misma por don Abel , con expresa condena al mismo al pago de las costas devengadas en la primera instancia.

»No se hace pronunciamiento alguno de las costas procesales causadas en esta segunda instancia».

**QUINTO.-** Contra la sentencia de segunda instancia el demandante-apelado, D. Abel , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante el tribunal sentenciador. El recurso extraordinario por infracción procesal se articulaba en dos motivos formulados al amparo del ordinal 4.º del artículo 469.1 LEC , en relación con el artículo 24 de la Constitución Española , aduciéndose valoración «arbitraria, ilógica, injustificada de la prueba practicada» y centrándose, el motivo primero, en la valoración de los otros dieciocho contratos celebrados por el demandante, aportados con la contestación a la demanda (en particular se citaban los documentos 11 y 12 de la contestación) y, el motivo segundo en la valoración «del documento de 16 de julio de 2010, en el que se fijaba como fecha de entrega de la vivienda en construcción el mes de diciembre de 2010» (documento 14 de la demanda).

El recurso de casación por interés casacional se componía de dos motivos, con la siguiente formulación:

«PRIMER MOTIVO.- Se formula al amparo del artículo 477.2.3º LEC , por oposición de la Sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, en primer lugar, respecto de los artículos 1256 y 1124 del Código Civil recogida, entre otras, en Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil); Sentencia núm. 136/1997 de 27 febrero (RJ 1997/1333); Sentencia núm. 1142/1998 de 4 diciembre (RJ 1998/8788 y de la Sección 1ª) Sentencia núm. 217/2011 de 31 marzo (RJ 2011/3137) respecto de la interdicción legal, en virtud de la cual conforme al citado art. 1256 del CC , el cumplimiento de las obligaciones que dimanar de un contrato no puede quedar al arbitrio de uno solo de los contratantes y su relación con el art. 1124 del Código Civil sobre la resolución de los contratos por el incumplimiento de una de las partes».

«SEGUNDO MOTIVO.- Se formula al amparo del artículo 477.2.3º LEC , por oposición de la Sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto del artículo 1124, en relación a los artículos 1445 y 1461, del Código Civil , recogida, entre otras, en Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), Sentencia núm. 440/2012 de 28 de junio (RJ 2012/8353); Sentencia núm. 223/2011 de 12 de abril (RJ 2011/34 de la Sentencia núm 398/2013 de 10 de junio (RJ 2013/4371) y la Sentencia núm. 1039/1998 de 14 de Noviembre de 1998 (RJ 1998/9972), respecto de la indebida aplicación del artículo 1.124,



en relación a los artículos 1445 y 1461 del Código Civil y la Jurisprudencia que lo interpreta, respecto al retraso en la entrega de inmueble de nueva construcción, al haberse entendido por la sentencia recurrida que la fecha de entrega fijada por las partes en el Documento de 16 de julio de 2010 no tenía carácter esencial, como ha hecho la Sentencia impugnada y, a pesar del transcurso de un retraso de casi dos años desde la fecha fijada por las partes, se entiende dicho retraso no justificativo de incumplimiento grave y por tanto de resolución contractual, vulnerándose la citada doctrina jurisprudencial».

**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 21 de octubre de 2014. La parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la confirmación de la sentencia recurrida.

**SÉPTIMO.-** Por providencia de 18 de abril 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 día 4 de mayo siguiente, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El recurrente, comprador de tres viviendas en construcción, recurre la sentencia de segunda instancia desestimatoria de su demanda de resolución de los tres contratos de compraventa.

Para la decisión de los recursos debe partirse, en síntesis y por lo que ahora interesa, de los siguientes datos:

1.- Con fecha 26 de abril de 2007 el demandante ahora recurrente D. Abel y la promotora demandada Inversiones Mayja S.L. (de la que era socio y administrador su conculñado, D. Carlos Jesús ) suscribieron tres contratos privados de compraventa de otras tantas viviendas en construcción (con sus respectivas plazas de aparcamiento) sitas en la localidad madrileña de San Martín de Valdeiglesias ( CALLE000 , n.º NUM003 ). En dichos contratos no se fijó fecha de entrega.

2.- En el periodo comprendido entre septiembre de 2002 y 2007 el Sr. Abel había comprado un total de dieciocho viviendas sobre plano, todas ellas con fines de inversión -pues las revendía sin llegar siquiera a escriturarlas a su nombre-.

3.- Con fecha 16 de julio de 2010 ambas partes suscribieron un documento de cuyo contenido interesa aquí destacar el expositivo siguiente: «4.- La promoción de San Martín de Valdeiglesias, CALLE000 n.º NUM003 , se encuentra en construcción, teniendo prevista la entrega de las mismas en Diciembre de 2010».

4.- Mediante burofax de 15 de diciembre de 2011 el Sr. Abel -por medio de su abogado- comunicó a Inversiones Mayja S.L. su intención de resolver los tres contratos de 2007 aduciendo como causa la falta de entrega de las viviendas en el plazo pactado (en atención al documento anteriormente citado, se afirmaba que dicho plazo finalizaba en diciembre de 2010). También mencionó dicho comprador su disconformidad con que se le hubiera exigido pagar el IVA. Terminaba el escrito requiriendo a la vendedora a devolver las sumas anticipadas (138.324 euros) en un plazo máximo de quince días.

5.- En respuesta, la vendedora remitió burofax al comprador dos días más tarde (16 de diciembre de 2011) comunicándole que las obras en el edificio estaban terminándose y que las viviendas se entregarían en el plazo de tres meses.

6.- El 28 de marzo de 2012 el comprador Sr. Abel formuló demanda contra Inversiones Mayja S.L. en ejercicio de acción resolutoria de los citados contratos de compraventa y de reclamación de las cantidades anticipadas (138.324,08 euros, que en el acto de la audiencia previa redujo a la suma de 120.324,80 euros), más intereses legales desde su entrega, intereses procesales desde la sentencia y costas. Como razón principal para instar la resolución aducía que la vendedora había incumplido gravemente el plazo de entrega pactado años después de celebrarse los contratos de compraventa objeto de litigio, por cuanto las viviendas no estaban en disposición de ser entregadas a finales de diciembre de 2010. También alegaba la falta de aval o seguro exigidos por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, infracción de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU), cuyas normas consideran abusivas las cláusulas que conceden al empresario un plazo excesivamente largo o no suficientemente determinado, e infracción del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, por no haberse fijado desde un principio una fecha concreta de entrega de las mismas.

7.- La entidad demandada se opuso a la demanda alegando, en síntesis, que el único móvil del comprador para comprar las viviendas fue su interés en invertir, habiendo comprado un total de dieciocho inmuebles en el periodo al que antes se hizo referencia; que por esta razón se acordaba de consuno no fijar fecha de entrega; que tampoco se fijó fecha concreta de entrega en el documento de 16 de julio de 2010, cuya verdadera finalidad



era liquidar relaciones entre las partes, sino que tan solo se hizo constar una fecha previsible (que finalmente no se pudo respetar al concluirse las obras en mayo de 2012 -certificado final de obra-); que la resolución interesada de contrario no se fundaba en el retraso en la entrega de las viviendas, sino que era consecuencia de que la estrecha y amistosa relación entre las partes hubiera acabado a finales de 2011, siendo por ello que no se dijera nada por el comprador hasta entonces en cuanto al pretendido incumplimiento del plazo de entrega ni en cuanto a la ausencia de garantías; que no era admisible que se alegara de contrario el incumplimiento del plazo de entrega cuando resulta que se habían comprado un total de dieciocho inmuebles en las mismas condiciones; y en fin, que en todo caso la demora en la entrega no podía conllevar consecuencias resolutorias porque el plazo no fue considerado por las partes como esencial.

8.- La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda al apreciar la existencia de un grave incumplimiento contractual por parte de la vendedora consistente en no entregar las viviendas en el plazo máximo fijado en el documento de 16 de julio de 2010, que determinaba como fecha de entrega el mes de diciembre del mismo año, y haber transcurrido siete años desde la entrega de cantidades a cuenta del precio. En consecuencia declaró resueltos los contratos y condenó a la vendedora a restituir las cantidades entregadas a cuenta del precio (120.324, 08 euros), más intereses legales desde su entrega y hasta su completo pago.

9.- La vendedora demandada interpuso recurso de apelación fundado en la errónea valoración de la prueba respecto de la verdadera intención de las partes al contratar -que debía deducirse de los actos de las partes, en concreto, del hecho de que el demandante hubiera comprado otros quince inmuebles a la demandada-, respecto del plazo fijado en el documento de 2010 -que la apelante consideraba meramente orientativo- y respecto del supuesto incumplimiento contractual que se le imputaba -pues pese a las dificultades económicas derivadas de la crisis del sector inmobiliario, había podido finalizar la construcción de las viviendas-. La sentencia de segunda instancia estimó el recurso y desestimó la demanda. En síntesis, y en lo que ahora interesa, razonó lo siguiente: a) aunque el recurso se fundaba esencialmente en negar el incumplimiento del plazo de entrega, que el Juzgado valoró como esencial, también resultaba procedente examinar los otros incumplimientos alegados por el demandante -ausencia de las garantías exigidas por la Ley 57/1968 e infracción del deber de información en los términos establecidos por el RD 515/1989-; b) constando probado que desde septiembre de 2002 hasta 2007 el demandante había comprado un total de dieciocho viviendas a la empresa demandada, aquel no podía ser considerado como consumidor, ya que las compró como inversión, lo que excluye la aplicación de la Ley 57/1968 y del Decreto 515/1968; c) además, la jurisprudencia ( STS 19 de julio de 2013 , con cita de otras) declara que la falta de aval o seguro no ampara la resolución contractual cuando la vivienda se encuentra ya terminada y en disposición de ser entregada, y en este caso quedó acreditado que desde que se firmaron los contratos en 2007 y hasta el año 2011 el comprador no había formulado reclamación alguna fundada en la ausencia de garantías, constando también que en el momento en que se presentó la demanda, marzo de 2012, las viviendas estaban prácticamente concluidas (el certificado final de obra se concedió el 3 de mayo de 2012 y posteriormente se obtuvo la correspondiente licencia de primera ocupación); d) el motivo por el cual no se fijó fecha de entrega desde un principio fue que las viviendas se adquirieron como inversión, yendo parejos los intereses económicos del comprador y del promotor; y e) aunque en el documento de 16 de julio de 2010 se señaló el mes de diciembre de 2010 como fecha de entrega prevista, del hecho de que no se respetase este plazo no podían derivarse los efectos resolutorios contractuales pretendidos, en primer lugar porque incluso en la interpretación más favorable al comprador - considerar que se trató de un auténtico plazo de entrega- lo determinante es que no fue querido o fijado por las partes como esencial, sino como un plazo orientativo, y, en segundo lugar, porque dada la finalidad de inversión buscada por el comprador cabe deducir que el retraso en la entrega tampoco frustraba sus expectativas contractuales, pues el comprador - quien en ningún momento mostró interés alguno en que se fijara un plazo de entrega- resultaba favorecido por el retraso en la medida en que con el tiempo el precio de las viviendas podía incrementarse.

10.- La sentencia de segunda instancia ha sido recurrida por el demandante, tanto por infracción procesal, al amparo del art. 469.1-4.º LEC , por errónea valoración de la prueba, como en casación, al amparo del art. 477.2-3.º LEC , por interés casacional en la modalidad de oposición a la jurisprudencia de esta sala sobre la necesidad de fijar un plazo de entrega, que no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes, y sobre la procedencia de la resolución contractual por incumplimiento del plazo de entrega. La parte recurrida se ha opuesto al recurso.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal.**

**SEGUNDO.-** El recurso se compone de dos motivos, ambos formulados al amparo del ordinal 4.º del art. 469.1 LEC , por valoración «absolutamente arbitraria, ilógica, injustificada de la prueba practicada».

En el motivo primero se argumenta que la razón decisoria de la sentencia impugnada se apoya en dos pruebas documentales que valora de forma distinta a como lo hizo el juez de primera instancia. En concreto, se





aduce que el tribunal sentenciador considera que las partes no fijaron plazo de entrega valorando no solo el contrato litigioso sino el conjunto de dieciocho contratos de compraventa de vivienda en los que fue parte el demandante, concluyendo el tribunal que en ninguno se fijó fecha de entrega. Sin embargo, en cuatro de las viviendas (docs. 11 y 12 de la contestación) sí que aparecía una fecha de entrega determinada: catorce meses desde la firma del respectivo contrato. Además, se dice que solo se aportaron trece de los dieciocho contratos y, en fin, que de los actos propios y declaraciones de la parte demandada resulta con claridad que sí se fijó un concreto plazo de entrega. Se cita y extracta la STS de 21 de marzo de 2007 y termina solicitándose que se estime el motivo y que se valore adecuadamente la prueba en el sentido de que sí se fijó un plazo de entrega, «lo que desvirtúa la declaración de la sentencia, justificativa del fallo, de que la fecha de los contratos al comprador no le era trascendente y por tanto el retraso de la fecha de entrega no justifica la resolución de los contratos de compraventa de las viviendas de autos».

En el motivo segundo se discrepa de la valoración que la sentencia contiene respecto del documento n.º 14 de la demanda, el de fecha 16 de julio de 2010. En concreto se aduce que, tras celebrarse los contratos de compraventa litigiosos el 26 de abril de 2007, las partes acordaron en julio de 2010 fijar respecto de las tres viviendas un plazo de entrega determinado: diciembre de 2010. Esta modificación fue una novación no meramente modificativa, pues alteró esencialmente la fecha de cumplimiento de la obligación principal del vendedor. De ahí que no pueda ignorarse que esta fecha de entrega era para las partes un término esencial (no un término meramente orientativo) que la vendedora no respetó. Por ello solicita que se valore nuevamente la prueba en el sentido de considerar que la fecha de entrega fijada en el documento de 16 de julio de 2010 era esencial.

En su escrito de oposición la parte recurrida no ha hecho alegaciones específicamente referidas al recurso extraordinario por infracción procesal, si bien solicita su desestimación.

**TERCERO.-** El motivo primero ha de ser desestimado por las siguientes razones:

1.ª) La valoración probatoria solo excepcionalmente puede tener acceso al recurso extraordinario por infracción procesal, al amparo del art. 469.1.4.º LEC, por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba o por la infracción de una norma tasada de valoración de prueba que haya sido vulnerada, en cuanto, al ser manifiestamente arbitraria o ilógica, la valoración de la prueba no supere, conforme a la doctrina constitucional, el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en artículo 24 de la Constitución (por ejemplo, sentencias 1069/2008 de 28 de noviembre, 458/2009, de 30 de junio, 736/2009, de 6 de noviembre, 866/2010, de 16 de diciembre, 902/2011, de 14 de diciembre, 107/2012, de 12 de marzo, 319/2013, de 7 de mayo, 485/2014, de 23 de septiembre, 380/2015, de 7 de julio, 473/2015, de 31 de julio, y 95/2016, de 19 de febrero).

2.ª) Un adecuado planteamiento de esta infracción exige identificar y justificar concretamente el medio o, de ser varios, los medios probatorios cuya valoración incurra en arbitrariedad o error patente o infrinja una norma legal tasada de valoración, y destacar la relevancia de este juicio de valoración erróneo en la resolución de la controversia. Por esta razón, en principio no sería posible realizar esta denuncia para combatir el resultado de una valoración conjunta de la prueba, en el que las conclusiones fácticas obtenidas de la valoración de algún medio probatorio calificada de errónea hayan sido obtenidas y fijadas por mor de otras pruebas valoradas en conjunto (sentencias 380/2015, de 7 de julio, 473/2015, de 31 de julio y 76/2016, de 18 de febrero, entre las más recientes).

3.ª) De aplicar la doctrina anteriormente expuesta a este motivo primero se sigue que el error de detalle invocado como revelador de la «rotunda» «arbitrariedad ... palmaria» de la conclusión del tribunal sentenciador no solo es irrelevante, sino que incluso viene a corroborar la valoración conjunta de la prueba por dicho tribunal, pues la circunstancia de que en cuatro de los dieciocho contratos de compraventa sí se fijase una fecha de entrega demuestra que en el conjunto de relaciones contractuales entre ambas partes lo habitual era no fijar un plazo de entrega, que es precisamente lo que la sentencia recurrida declara probado.

En definitiva, es la propia argumentación del motivo la que demuestra tanto lo acertado de la valoración probatoria conjunta del tribunal sentenciador, pese a ese error de detalle, como lo inapropiado de afirmar, con excesiva ligereza según se hace en el motivo, que «[l]a notoriedad de la arbitrariedad es palmaria».

**CUARTO.-** El motivo segundo también ha de ser desestimado por las siguientes razones:

1.ª) Tiene declarado esta sala que las tareas de interpretación y valoración de la prueba son diferentes. La prueba se refiere siempre a hechos, mientras que la interpretación de los documentos se desdobra en dos partes, una referida a la fijación de hechos, como cuestión de hecho, y otra a la aplicación de las normas hermenéuticas, cuestión de derecho (sentencia 120/2008, de 21 de febrero). Dado que los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal tienen ámbitos materiales diferenciados, no es propio del



rigor formal de estos recursos mezclar cuestiones de diverso objeto (procesales y sustantivas) como son las relativas a la interpretación de los contratos y a la valoración de la prueba documental, pues una cosa es el valor probatorio de los documentos privados en cuanto a la autenticidad, fecha o personas que intervinieron y otra distinta la interpretación efectuada por la sentencia recurrida acerca del contenido de los documentos.

2.ª) El motivo incurre manifiestamente en esa confusión, porque la sentencia recurrida no desconoce el documento de 16 de julio de 2010 ni altera su contenido, sino que, interpretándolo, considera que la previsión de entrega para diciembre de 2010 no determinaba por sí sola el carácter esencial de ese plazo, ni siquiera «aunque, con la interpretación más favorable a los intereses de la parte actora, considerásemos que el documento de fecha 16 de julio de 2010 contiene un pacto por el que ambas partes fijaron la fecha de finalización y entrega de las viviendas».

En definitiva, el motivo confunde valoración de la prueba documental con interpretación contractual y no solo carece manifiestamente de fundamento sino que también, de nuevo, incurre en el exceso de imputar al tribunal sentenciador una arbitrariedad de la que no existe el menor indicio en la sentencia recurrida, con cuya motivación podrá no estarse de acuerdo pero sin descalificarla gratuitamente mediante imputaciones que quedan inmediatamente desmentidas con solo leer la propia sentencia.

### **Recurso de casación.**

**QUINTO.-** El recurso de casación se compone de dos motivos estrechamente relacionados entre sí, y que por ello se examinan y resuelven conjuntamente.

El motivo primero se funda en infracción de los arts. 1256 y 1124 CC y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que los interpreta. Sostiene el recurrente que, aun partiendo de que el plazo establecido en el documento de 16 de julio de 2010 no sea calificado de esencial, la sentencia recurrida (y en concreto su fundamento de derecho sexto) infringe la doctrina jurisprudencial de que el cumplimiento del contrato, en este caso la entrega de las viviendas, no puede quedar al arbitrio de uno solo de los contratantes -en este caso la promotora/vendedora, parte recurrida-, siendo necesario determinar el tiempo del cumplimiento (plazo de entrega de las viviendas), bien expresamente o, en caso de omisión contractual, al menos de forma tácita, «mediante la interpretación de las circunstancias y demás cláusulas del contrato, o, en su defecto, por el cauce y motivos establecidos en el art. 1128 CC ». Para justificar el interés casacional se citan y extractan las sentencias de esta sala 136/1997, de 27 de febrero, 1142/1998, de 4 de diciembre, y 217/2011, de 31 de marzo, así como distintas sentencias de Audiencias Provinciales. Y concluye que tampoco sería posible determinar el tiempo de cumplimiento con arreglo al art. 1128 CC , ya que este precepto no resulta aplicable en casos, como el presente, en los que el plazo tácito del art. 1128.1 o el que hubiera debido concederse según el art. 1128.2 CC «ha transcurrido con exceso antes de la iniciación del litigio».

El motivo segundo se funda en infracción del art. 1124 CC en relación con los arts. 1445 y 1461 del mismo texto legal y de la jurisprudencia que se cita. Al respecto se alega que un plazo de entrega superior en casi dos años al fijado, si no esencialmente sí orientativamente, en el documento de julio de 2010, es razón suficiente para resolver el contrato por incumplimiento de la parte vendedora al haberse frustrado la finalidad que se perseguía. Se aduce que hasta año y medio después del plazo que concluía en diciembre de 2010 no se obtuvo la certificación del final de obra y la licencia de primera ocupación, situación que frustró la expectativa contractual que tenía la parte compradora, de tal forma que se trató de un retraso significativo que debe ser conceptualizado como un incumplimiento con trascendencia resolutoria. Para justificar el interés casacional se citan y extractan las sentencias de esta sala 440/2012, de 28 de junio, 223/2011, de 12 de abril, y 398/2013, de 10 de junio, así como diversas sentencias de Audiencias Provinciales.

La parte recurrida se ha opuesto a ambos motivos argumentando, en síntesis, que el recurrente solo pretende una nueva revisión probatoria; que el recurso se sustenta en hechos distintos de los probados y en una interpretación contractual que no se corresponde con la contenida en la sentencia recurrida; que la interpretación tiene por finalidad la búsqueda de la voluntad real, prescindiendo de la literalidad en caso de contradicción, para lo que procede apoyarse en los actos de los contratantes, coetáneos y posteriores e incluso en los anteriores; que se omiten datos tomados en cuenta en la interpretación, como que los contratos litigiosos se suscribieron en un marco de relación de parentesco y amistad entre las partes, situación que dio lugar a que se celebraran otras muchas compraventas en el periodo 2002-2007, así como que el objetivo del comprador en todas ellas fue la inversión y, por tanto, que el único motivo para instar la resolución fue la crisis económica y el hecho de que el comprador viera que el negocio no le era rentable. Cita y extracta la sentencia 597/2012, de 8 de octubre .

**SEXTO.-** Ambos motivos deben ser desestimados por las siguientes razones:



1.ª) El tribunal sentenciador solo admite que el documento de 16 de julio de 2010 fijaba un plazo para la entrega de las viviendas como hipótesis interpretativa «más favorable a los intereses de la parte actora» y, en cualquier caso, para concluir que, de haberse fijado efectivamente un plazo, este no sería esencial.

2.ª) En el recurso no hay ningún motivo dedicado a impugnar la interpretación del contrato por el tribunal sentenciador, de modo que tal interpretación ha de ser respetada en casación no solo por aplicación de la tradicional jurisprudencia de esta sala sobre los rigurosos límites del acceso a casación de la interpretación contractual, sino también conforme a la jurisprudencia más específica sobre la resolución del contrato de compraventa al amparo del art. 1124 CC, por incumplimiento del vendedor, según la cual debe respetarse la interpretación del tribunal de instancia sobre el carácter esencial o no esencial del plazo de entrega de la vivienda (sentencias 237/2015, de 30 de abril, y 732/2015, de 30 de diciembre) salvo que se impugne mediante uno o varios motivos específicos que, a su vez, cumplan los requisitos de aquella jurisprudencia tradicional.

3.ª) En cualquier caso, el contenido del documento de 16 de julio de 2010, que el recurrente pretende convertir en fundamento nuclear de su pretensión, es precisamente la mejor prueba del acierto del tribunal sentenciador cuando considera que las tres compraventas litigiosas no pueden aislarse del conjunto de relaciones negociales entre las partes, esencialmente consistentes, mientras se mantuvo la armonía derivada de los lazos familiares, en que el demandante se dedicaba a comprar viviendas como inversión, lo que a su vez explica el contenido global de dicho documento como una liquidación correspondiente al año 2010 en la que el hoy recurrente hacía varios pagos, uno de ellos incluso por la vivienda de una promoción con «tres viviendas escrituradas y una pendiente»; se hacía también una «liquidación total año 2010» por 93.365,40 euros; se calificaba el propio documento como «carta de pago» a favor de la promotora, «quedando totalmente liquidado el ejercicio 2010»; y en fin, únicamente se decía, respecto de las viviendas correspondientes a los contratos aquí litigiosos, que la promoción correspondiente «se encuentra en construcción, teniendo la entrega prevista de las mismas en Diciembre de 2010», expresión difícilmente equivalente a la fijación de un plazo de entrega como esencial si, además, resulta que se encontraba en la parte expositiva del documento y no en sus estipulaciones, que comenzaban refiriéndose a los pagos que el hoy recurrente hacía «por petición» de la promotora.

4.ª) Así las cosas, es de una total evidencia que la indeterminación del plazo de entrega de las viviendas obedecía al modo en que ambas partes, libremente, configuraron el conjunto de sus relaciones negociales a conveniencia de las dos por igual y representándose un panorama futuro de aumento constante del precio de la vivienda, lo que necesariamente traía consigo que también las dos partes por igual asumieran el riesgo de que ese incremento continuo de los precios dejara de producirse e, incluso, de que los precios bajaran y, correlativamente, disminuyeran las posibilidades del comprador de vender a su vez las viviendas a un tercero o de cederle su posición en el contrato de compraventa.

5.ª) De ahí que la jurisprudencia verdaderamente aplicable al caso sea la que declara que la indeterminación del plazo de entrega no puede operar en contra del vendedor cuando la ambigüedad obedezca a la conveniencia del comprador (sentencia 75/2016, de 18 de febrero), así como la que, conforme a las exigencias de la buena fe y la prohibición del abuso de derecho, rechaza pretensiones oportunistas del comprador que intente resolver el contrato precisamente cuando sepa que la vivienda le va a ser entregada en un plazo breve (sentencias 498/2013, de 19 de julio, y 198/2014, de 1 de abril), cual sucedió en el presente caso al esperar el hoy recurrente a mediados de diciembre de 2011 para ponerle de manifiesto a la promotora el retraso, responderle la promotora que las viviendas se entregarían en el plazo de tres meses y, sin embargo, interponer la demanda de resolución a finales de marzo de 2012.

6.ª) Si a todo lo anterior se une que la versión de los hechos ofrecida en la demanda, esencialmente que el demandante hoy recurrente decidió invertir, animado por su conculado, en las tres viviendas de San Martín de Valdeiglesias, pero silenciando por completo la compra de otras muchas viviendas como inversión aprovechándose precisamente de sus relaciones familiares, no solo quedó desmentida por la prueba practicada, sino que incluso esta prueba vino a confirmar sustancialmente la versión de los hechos ofrecida en la contestación a la demanda, la desestimación de los dos motivos del recurso no viene sino a corroborarse.

**SÉPTIMO.-** Desestimados tanto el recurso de casación como el recurso extraordinario por infracción procesal, procede imponer las costas a la parte recurrente (arts. 394.1 y 398.1 LEC), que también perderá los depósitos constituidos (apdo. 9 de la d. adicional 15.ª LOPJ).

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido



1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por el demandante D. Abel contra la sentencia dictada el 9 de octubre de 2013 por la Sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 114/2013 . 2.º - E imponer las costas de ambos recursos a la parte recurrente, que perderá los depósitos constituidos. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno Pedro Jose Vela Torres

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ