



Roj: **STS 4717/2016 - ECLI:ES:TS:2016:4717**

Id Cendoj: **28079110012016100622**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/11/2016**

Nº de Recurso: **1633/2014**

Nº de Resolución: **651/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP A 1359/2014,**  
**STS 4717/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 4 de noviembre de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 559/2013 por la sección 9.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Alicante, como consecuencia de autos de juicio ordinario, núm. 864/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torreveja (Alicante), cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por el procurador don Miguel Martínez Hurtado en nombre y representación de la mercantil Invercon Reigo S.L.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La procuradora doña Julia Salgado López, asistido del letrado don José Millán Romero, en nombre y representación de Desarrollo y Tecnología de Centros Vacacionales S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra Invercon Reigo S.L, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«A)

»1. Se declare la nulidad del contrato de fecha 19 de Noviembre del 2003, suscrito entre las partes de este proceso, así como las sucesivos anexos a éste.

»2. Se condene a la demandada a devolver a la actora la cantidad de 3.823.709,34 Euros (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS NUEVE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS) más los daños y perjuicios causados, así como, los intereses y costas que resulten de éste procedimiento.

»3. Se condene en costas a la demandada por cuanto ha obrado de mala fe, haciendo creer a mi cliente que había cumplido con las condiciones impuestas por la ESTIPULACIÓN TERCERA PUNTO 2.º, hecho que se ha demostrado falaz, mediante la documental aportada, por cuanto no se iniciaron las obras de infraestructura, ni antes, ni a la fecha de 18 de Marzo de 2009.

»B)

»1. Se declare resuelto el contrato de fecha 19 de Noviembre de 2003, suscrito entre las partes de éste proceso, así como los sucesivos anexos a éste, por incumplimiento culpable de la demandada.

»2. Se condene a la demandada a devolver a la actora la cantidad de 3.823.709,34 EUROS (TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS NUEVE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS), así



como la devolución de los pagarés no abonados que le fueron entregados por mi mandante; más los daños y perjuicios causados, así como, los intereses y costas que resulten de éste procedimiento.

»3. Se condene en costas a la demandada por cuanto ha obrado de mala fe, haciendo creer a mi cliente que había cumplido con las condiciones impuestas por la ESTIPULACIÓN TERCERA PUNTO 2.º hecho que se ha demostrado falaz, mediante la documental aportada, por cuanto no se iniciaron las obras de infraestructura, ni antes, ni a la fecha de 18 de Marzo de 2009».

**SEGUNDO.-** El procurador don Andrés Sevilla Navarro en nombre y representación de Invercon Reigo S.L., asistido de la letrada doña Maricruz Marín Ayala, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dicte en su día sentencia, en la que:

«Procede la íntegra desestimación de la demanda que pretende la declaración de nulidad y/o resolución del contrato de 19 de noviembre de 2003 por incumplimiento de mi mandante porque fue aquella -y no Invercon Reigo, S.L.- la única incumplidora de su fundamental obligación de pago, provocando la consecuente frustración del negocio jurídico y ocasionando unos perjuicios a Invercon Reigo, S.L., tan cuantiosos que justifican sobradamente la decisión de ésta de resolver dicho contrato y aplicar la cláusula penal pactada de hacer suyas las sumas entregadas hasta la fecha; debiendo estimarse así nuestra demanda reconvenional».

Seguidamente formula demanda reconvenional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dicte en su día sentencia, en la que:

«I. SE DECLARE:

»1) La resolución del contrato privado de compraventa de 19/11/2003 (DOC.2 de la demanda principal) y sus Anexos de 18/5/2006 (DOC. 3 de la demanda principal) y de 16/11/2006 (DOC.1 de nuestro escrito de contestación) por causa imputable exclusivamente a la compradora -DESARROLLO Y TECNOLOGÍA DE CENTROS VACACIONALES S.L.-, al haber incumplido su obligación de pago del precio aplazado; y

»2) El derecho de INVERCON REIGO S.L. a hacer suyas las cantidades entregadas por DESARROLLO Y TECNOLOGÍA DE CENTROS VACACIONALES S.L. hasta la fecha de la resolución, por aplicación de la cláusula penal pactada en el párrafo 2.º de la Estipulación 4.ª del meritado contrato de 19/11/2003.

» II. SE CONDENE A DESARROLLOS Y TECNOLOGÍA DE CENTROS VACACIONALES S.L. a:

»1) Estar y pasar por las anteriores declaraciones, y

»2) Al pago de las costas de esta demanda reconvenional, por ser preceptivas y por su temeridad y mala fe».

**TERCERO.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrevieja (Alicante), dictó sentencia con fecha 28 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Debo DESESTIMAR Y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por la Procuradora SRA. JULIA SALGADO LÓPEZ , en nombre y representación de LA ENTIDAD DESARROLLO Y TECNOLOGÍA DE CENTROS VACACIONALES SL, contra INVERCON REIGO SL, representado por el Procurador SR. ANDRÉS SEVILLA NAVARRO, con imposición de costas a la demandante.

»Que por medio de la presente sentencia DEBO ESTIMAR Y ESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA RECONVENIONAL interpuesta por el Procurador SR. SEVILLA NACARRO en nombre y representación de INVERCON REIGO SL, contra LA ENTIDAD DESARROLLO Y TECNOLOGÍA DE CENTROS VACACIONALES SL, representada por la Procuradora Sra. Salgado López, y en su virtud se declara resuelto el contrato de compraventa celebrado en fecha 19.11.2003 y sus anexos de fecha 18.05.2006 y 16.11.2006 y declarar el derecho de la entidad INVERCON REIGO S.L a hacer suyas las cantidades entregadas por la actora a cuenta del precio con expresa imposición de costas a la parte demandada reconviniente».

**CUARTO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Desarrollo y Tecnología de Centros Vacacionales S.L., la Sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Alicante (con sede en Elche), dictó sentencia con fecha 24 de abril de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

»Que con estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la mercantil Desarrollo y Tecnología de Centros Vacacionales S.L., contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrevieja, de fecha 28 de septiembre de 2011 , revocamos la misma y, en su lugar, estimamos parcialmente en su pretensión subsidiaria la demanda interpuesta por dicha mercantil así como también parcialmente la reconvenición formulada de contrario por la representación procesal de Invercon Reigo S.L., y declaramos resuelto el contrato de compraventa de fecha 19 de noviembre de 2003, y sucesivos anexos suscritos por ambas litigantes, condenando a las mismas a estar y pasar por tal resolución y a la demandada



principal a que devuelva a la actora la cantidad de 3.823.709,34 €, con sus intereses legales desde la fecha de la reclamación extrajudicial de 22 de enero de 2009, sustituidos por los procesales desde la fecha de esta sentencia de apelación y hasta su completo pago. Se absuelve a las litigantes de las demás pretensiones respectivamente ejercitadas. Sin especial pronunciamiento en costas en ninguna de las dos instancias.

»Con devolución del depósito constituido».

**QUINTO.-** Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de la mercantil Invercon Reigo S.L., con apoyo en los siguientes motivos: Primer motivo.- Al amparo del apartado 1 del art. 477 LEC, por infracción del art. 1281, apartado primero, del Código Civil y de la jurisprudencia que lo desarrolla, por interpretación de cláusula contractual contradictoria con el tenor literal que refleja claramente la voluntad de los contratantes. Segundo motivo.- Al amparo del apartado 1 del art. 477 LEC, por infracción del art. 1124 y 1504, ambos del Código Civil, y de la jurisprudencia que los desarrolla, sobre el derecho a resolver el contrato de compraventa por impago del precio, y la imposibilidad de invocar la resolución el contratante que primero incumple. Tercer motivo.- Al amparo del apartado 1 del art. 477 LEC, por infracción/inaplicación del art. 1152 CC, y de la doctrina jurisprudencial del mutuo disenso en las obligaciones sinalagmáticas.

**SEXTO.-** Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto de fecha 17 de junio de 2015 acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador D. Manuel Sánchez-Puelles González-Carvajal, en nombre y representación de Desarrollo y Tecnología de Centros Vacacionales S.L., presentó escrito de impugnación al mismo.

**SÉPTIMO.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de julio de 2016, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes.*

1. El presente caso plantea como cuestión de fondo, la interpretación de un contrato de compraventa que tiene como objeto la venta de diversas fincas rústicas, integradas en un proyecto de reparcelación de un sector urbanizable, y la correspondiente entrega de las parcelas resultantes ya urbanizadas y libres de toda afectación urbanística. Todo ello, con relación a la valoración del cumplimiento o ejecución del contrato, y al alcance de la resolución contractual instada por ambas partes contratantes.

2. Del citado contrato, de fecha 19 de noviembre de 2003, conviene destacar las siguientes estipulaciones:

«[...] Primera.- Objeto

INVERCON REIGO, SOCIEDAD LIMITADA, vende, con reserva de dominio hasta el total pago del precio aplazado, las fincas anteriormente descritas en el Exponendo III a la mercantil DESARROLLO Y TECNOLOGÍA DE CENTROS VACACIONALES, SOCIEDAD LIMITADA, que acepta y compra hasta un total de 314 viviendas.

» La venta se efectúa en función del número de viviendas y coeficiente de edificabilidad reflejadas en el Exponendo III, que cada parcela soporta de conformidad al Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

» Las parcelas se entregan urbanizadas, con todos los servicios a pie de parcela arios según la normativa legal para que adquieran la condición de solar, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, así como libre de toda afectación urbanística.

» Seg *unda*.- Precio

» El precio de la venta es el de DIECISÉIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DOS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (16.984.602,27 €) más el I.V.A. legal correspondiente a razón de CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y

UN EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS 54.091,09.-?) por vivienda (314 viviendas) más el I.V.A. legal correspondiente.

» Tercera.- Formas de pago

» 1º) A la firma del presente documento la cantidad de TRES MILLONES CINCO MIL SESENTA CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (3.005.060,52.-?) más el legal correspondiente equivalente a CUATROCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (480.809,69.-E) mediante pagarés de la cuenta del BANCO GUIPUZCOANO, S.A. de la sucursal de Torre vieja, con el número de cuenta



0042/0234/10/0100000410, cuyos vencimientos e importes se detallan a continuación, sirviendo el sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago salvo buen fin de los mismos:

»[...] 2º) El resto del precio, es decir, la cantidad de TRECE MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS CUARENTA Y UNO CON SETENTA Y CUATRO ,CÉNTIMOS (13.979.541,74.-9 más el I.V.A. legal, se abonará en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y al inicio de las obras de infraestructura en el mencionado sector ZO 12 "El Mirador".

» Este importe, se distribuirá de la siguiente forma:

» 2.1) En el momento de acreditarse por la parte vendedora, la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, el 20% de TRECE MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS CUARENTA Y UNO CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (13.979.541,74.-?) más el I.V.A. legal correspondiente, mediante pagarés, distribuidos éstos de forma proporcional a lo largo del trimestre en curso, los cuales se documentarán en el momento de dicha aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

» 2.2.) El resto del importe, es decir, el 80% de TRECE MILLONES NOVECIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS CUARENTA Y UNO CON SETENTA CUATRO CÉNTIMOS (13.979.541,74.-?) más el I.V.A. legal correspondiente, mediante pagarés, los cuales se distribuirán proporcionalmente en los siete trimestres siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, repartidos a su vez dentro de cada trimestre de forma proporcional.

» Cuarta.- Condición resolutoria

» En el supuesto de que la parte compradora no pague a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos de pago pactados, quedará en libertad de exigir el abono correspondiente, mediante el ejercicio de las oportunas acciones o la resolución de este contrato, que se producirá de pleno derecho, sin más trámite que el requerimiento notarial o judicial al efecto, a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en este documento. Esta notificación será título suficiente para la anulación de este contrato y nueva venta a otro futuro comprador.

» Si optase por la resolución, la sociedad vendedora retendrá y hará suyas las cantidades pagadas por la compradora hasta ese momento, en concepto de indemnización de y daños y perjuicios y cláusula penal.

» Quinta.- Otorgamiento de escritura pública.

» El presente documento será elevado a Escritura pública una vez satisfechos la totalidad 99os de los pagos estipulados, o bien garantizando los mismo con aval bancario.

»No obstante, la parte compradora podrá obtener Escritura pública parcial de cada una as parcelas que conforman este contrato, una vez pagado el precio que corresponde a cada una de ellas o bien garantizado el mismo con aval bancario, si bien deberá estar abonado como mínimo un 25% a cuenta del resto de parcelas».

**3.** En síntesis, la entidad Desarrollo y Tecnología de Centros Vacacionales, S.L, parte compradora, interpuso demanda contra la entidad Invercon Reigo, S.L, parte vendedora y aquí recurrente, en la que solicitaba que se declarase la nulidad o, alternativamente, la resolución del contrato celebrado, por el incumplimiento de la demanda; en particular, por la falta de iniciación de las obras de infraestructuras pactadas correspondientes al sector objeto de urbanización. Por lo que solicitaba que se condenase a la demandada a devolver la cantidad de 3.823.709,34 €, la devolución de los pagarés no abonados y los daños y perjuicios causados.

La demandada se opuso a la demanda y formuló reconvenición en la que también solicitaba la resolución del contrato por el incumplimiento de la demandante al no haber procedido al abono del precio aplazado, así como la declaración de hacer suyas las cantidades ya entregadas en aplicación de la cláusula penal pactada.

**4.** De la relación de hechos acreditados en instancia, interesa destacar los siguientes.

I) El 8 de febrero de 2006, fue aprobado el proyecto de urbanización del sector 20-12, «El Mirador», de Guardamar del Segura.

II) Con relación al pago del precio, al margen de la cantidad entregada a cuenta del precio a la firma del contrato, el resto del pago del precio aplazado no fue realizado conforme a la distribución prevista. Así, tanto respecto del anexo del contrato, de 18 de mayo de 2006, por el que se concretaba la forma de pago de la cantidad restante (13.979.541,74 €), mediante la emisión de 104 pagarés, que fueron devueltos por la entidad bancaria a excepción de dos de ellos, como en el posterior anexo, de 16 de noviembre de 2006, en el que los pagarés emitidos fueron de nuevo devueltos.

III) Con relación a la entrega de las parcelas urbanizadas consta en las actuaciones que a fecha de 14 de septiembre de 2011 todavía está pendiente la aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de reparcelación.



Falta de aprobación y de inicio de las obras de infraestructuras previstas que continuaron pendientes de ejecución a la fecha de deliberación y votación del recurso de apelación, en abril de 2014.

IV) La entidad compradora notificó a la vendedora su voluntad de resolver el contrato de 22 de enero de 2009, siendo declarada en concurso en febrero de 2012.

5. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y estimó la demanda reconvenzional. En consecuencia, declaró resuelto el contrato celebrado y el derecho de la demandada a hacer suyas las cantidades entregadas a cuenta del precio por la parte compradora. En este sentido, consideró que esta parte se obligó a abonar el resto del precio una vez aprobado el proyecto de urbanización, y no al inicio de las obras de infraestructura, por lo que existió un incumplimiento previo de la obligación de abonar el 20% del precio aplazado.

6. Interpuesto recurso de apelación por la demandante, la sentencia de la Audiencia estimó en parte el recurso de apelación y, en este sentido, revocó la sentencia de primera instancia. En su lugar, acordó estimar en parte la petición subsidiaria de la demandante y en parte la reconvencción formulada por la demandada, declarando resuelto el contrato celebrado y condenando a la demandada reconviniente a la devolución de la cantidad entregada a cuenta del precio, con sus intereses legales desde la fecha de la reclamación extrajudicial.

En este contexto, tras una interpretación sistemática del contrato, consideró que en atención del mismo se había producido el incumplimiento contractual por ambas partes contratantes. De forma que si bien, en primer lugar, la parte compradora había incumplido con su obligación de pagar el 20% del resto del precio aplazado con la aprobación del proyecto de urbanización, cumplimiento que no requería de otro término o condición, no obstante, en segundo lugar, no sólo dicho incumplimiento fue tolerado por la contraparte hasta que fue requerida de resolución contractual en el año 2009, sino que aprovechó dicho requerimiento para pretender, a su vez, la resolución del contrato. Pretensión injustificada dado que para entonces dicha parte vendedora se encontraba inmersa en una clara situación de incumplimiento obligacional a tenor de las cláusulas tercera y quinta del contrato, pues el significativo retraso en las obras de infraestructuras y la reparcelación prevista tenía trascendencia resolutoria por la frustración de la finalidad del contrato. Con relación al alcance del recíproco incumplimiento contractual observado, y dado que ambas partes habían solicitado la resolución contractual, consideró que, aunque no se trataba de un supuesto idéntico, cabía acudir a la aplicación de la doctrina jurisprudencial acerca del denominado «mutuo disenso».

7. Frente a la sentencia de apelación la demandada reconviniente interpone recurso de casación.

#### **Recurso de casación.**

**SEGUNDO.-** *Contrato de compraventa de parcelas urbanizadas. Directrices y criterios de interpretación. Resolución por recíproco incumplimiento obligacional de las partes contratantes. Obligaciones no causalizadas entre sí. Base del negocio y frustración de la finalidad o fin práctico del contrato. Retraso con trascendencia resolutoria. Doctrina del mutuo disenso y resolución contractual ( artículo 1124 del Código Civil ). Incumplimiento obligacional e inaplicación de la cláusula penal. Doctrina jurisprudencial aplicable.*

1. La recurrente, al amparo del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC , interpone recurso de casación que articula en tres motivos.

2. En el motivo primero, la recurrente denuncia la infracción del apartado primero del artículo 1281 del Código Civil y de la jurisprudencia que lo desarrolla. En este sentido, argumenta que la sentencia recurrida realiza una interpretación contraria al tenor literal de la cláusula tercera del contrato, particularmente de su apartado segundo. Interpretación que contradice, acudiendo indebidamente a los artículos 1281.2 y 1282 del Código Civil , el alcance preferente y rector que tiene la aplicación de la interpretación literal de los contratos.

3. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

Para la fundamentación de la desestimación de este motivo debe partirse de la doctrina de esta Sala acerca de las directrices y criterios en materia de interpretación de los contratos. En este sentido, con carácter general, esta Sala en las sentencias núms. 27/2015, de 29 enero , 247/2016, de 25 de abril y 365/2016, de 3 de junio , tiene declarado lo siguiente:

«[...] En esta línea, una síntesis de estas directrices puede quedar expuesta de la siguiente manera:

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



»La aplicación de este principio rector comporta una delimitación del proceso interpretativo que también interesa puntualizar. En efecto, en primer término, debe señalarse que la búsqueda o averiguación de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas; de modo que el análisis o la interpretación sistemática constituye un presupuesto lógico-jurídico de todo proceso interpretativo (también denominada canon hermenéutico de la totalidad, artículo 1286 [sic, 1285] del Código Civil ). En segundo término, y en estrecha relación con la anterior, debe señalarse el carácter instrumental que presenta la interpretación literal del contrato que se infiere del criterio gramatical del mismo ( párrafo primero del artículo 1281 del Código Civil ); de forma que no puede ser valorada como un fin en sí misma considerada, o como un dogma del proceso interpretativo, pues la atribución del sentido objeto de la interpretación, y de ahí la unidad lógica del artículo citado, conforme a su segundo párrafo, sigue estando en la voluntad realmente querida por partes contratantes.

»Esta consideración, ha sido especialmente destacada por la doctrina jurisprudencial de esta Sala, entre otras, STS de 18 de junio de 2012 (número 294/2012 ), precisándose el hecho del necesario proceso interpretativo aunque los términos resulten claros, pues dicha claridad no determina, por ella sola, que dichos términos resulten literalmente unívocos en el contexto interpretativo del contrato celebrado. En este sentido, profundiza la citada sentencia declarando, entre otros extremos, que: «el sentido literal, como criterio hermenéutico, destaca por ser el presupuesto inicial del fenómeno interpretativo, esto es, el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negociado proyectado en el contrato. Desde esta perspectiva general, su aplicación o contraste puede llevar a dos alternativas. En la primera, cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención querida por los contratantes, la interpretación literal es el punto de partida y también el punto de llegada del fenómeno interpretativo; de forma que se impide, so pretexto de la labor interpretativa, que se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. En la segunda, la interpretación literal colabora decisivamente en orden a establecer la cuestión interpretativa, esto es, que el contrato por su falta de claridad, contradicciones, vacíos, o la propia conducta de los contratantes, contenga disposiciones interpretables, de suerte que el fenómeno interpretativo deba seguir su curso, valiéndose para ello de los diferentes medios interpretativos a su alcance, para poder dotarlo de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y de conformidad con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual. En este contexto, y en tercer término, debe señalarse que esta valoración subjetiva del contrato celebrado es la que se sigue con la denominada interpretación integradora del mismo ( artículos 1282 y 1283 del Código Civil )».

Esta Sala, entre otras, en las SSTS de 26 de marzo de 2013 (núm. 165/2013 ), 12 de abril de 2013 (núm. 226/2013 ) y 18 de noviembre de 2013 (núm. 638/2013 ), también ha resaltado la instrumentación técnica de la «base del negocio» como criterio de interpretación contractual bien con relación a la calificación del contrato, o bien con relación a la determinación del objeto y finalidad del contrato proyectado.

En el presente caso, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, debe concluirse en que la interpretación del contrato que realiza la sentencia de la Audiencia es correcta. En este sentido, interesa realizar las siguientes consideraciones.

Así, en primer lugar, en contra de lo alegado por la recurrente, debe señalarse que la interpretación sistemática del contrato que realiza la Audiencia (fundamento de derecho primero y segundo), especialmente de la correlación de las cláusulas tercera y quinta del contrato, en atención a la voluntad real o efectivamente querida por las partes como principio rector de la labor interpretativa ( párrafo segundo del artículo 1281 del Código Civil ), no sólo constituye un presupuesto metodológico de toda interpretación contractual, sino que además, en el presente caso, resulta imprescindible habida cuenta que la interpretación literal del apartado segundo de la cláusula tercera, en sí mismo considerado, no atribuye un sentido unívoco, claro y preciso, acerca de la configuración de la obligación del pago del precio en el *iter* de ejecución del contrato; de forma que resulta necesario no sólo su interpretación de acuerdo los propios subapartados 2.1 y 2.2, que desarrollan el apartado segundo, sino también su interpretación sistemática (1285 del Código Civil) con las restantes cláusulas, particularmente con la quinta, como ya se ha señalado, junto con el auxilio de los restantes criterios de interpretación que la Audiencia, de modo correcto, realiza en atención a la denominada interpretación integradora del contrato ( artículos 1282 y 1283 del Código Civil ).

En efecto, de una interpretación conjunta de la cláusula tercera, se desprende que el pago del precio aplazado se ajustó a unos determinados hitos del proceso de urbanización de las referidas parcelas. Este es el sentido rector del apartado segundo de dicha cláusula cuando refiere el pago del precio aplazado en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y el inicio de las obras de infraestructuras del sector, que necesariamente comportaba la previa parcelación del mismo. En consecuencia, el apartado



segundo, expresamente, distribuía dicho pago conforme a los hitos de los citados subapartados, esto es, el pago del 20% del precio aplazado con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización (subapartado 2.1), y el resto del pago del precio aplazado (80%) en los siete trimestres siguientes a dicha aprobación, conforme al avance del proceso urbanizador (reparcelación e inicio de obras de infraestructuras). De ahí su instrumentalización a través de la emisión de pagarés que se ajustaban al plazo máximo acordado de dos años en atención al desenvolvimiento del proceso de urbanización.

Interpretación conjunta de la cláusula tercera que se ve reforzada con la interpretación sistemática con la cláusula quinta del contrato, que permitía a la compradora obtener la escritura pública parcial de cada una de las parcelas que conformaban el contrato, en una clara referencia al resultado progresivo del proceso urbanizador tomado en su conjunto, esto es, más allá de la mera fecha de la aprobación del plan de urbanización.

La interpretación que sustenta la recurrente, es decir, la determinación del pago completo del precio aplazado con la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, sobre la base de la referencia literal que a dicha aprobación se hace en el subapartado 2.1, no sólo resulta parcial y fragmentada respecto de la debida interpretación sistemática del clausulado, sino que, como con acierto destaca la Audiencia, resulta también desacertada con arreglo a la interpretación integradora del contrato ( artículos 1282 y 1283 del Código Civil ), pues las partes en dos ocasiones, anexos de 18 de mayo y 16 de noviembre de 2006, conforme a la distribución del pago aplazado de la cláusula tercera, aceptaron la instrumentalización progresiva de la emisión de pagarés conforme al proyectado proceso de urbanización tomado en su conjunto, esto es, más allá de la mera fecha de la aprobación del plan de urbanización.

En segundo lugar, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, debe señalarse que la interpretación que desarrolla la sentencia recurrida también resulta acertada respecto de la instrumentalización técnica de la «base del negocio» como criterio de interpretación de los contratos. En este sentido, del análisis del expositivo y de la cláusula primera del contrato celebrado, se desprende que tanto el objeto como la finalidad del mismo, con arreglo a la reglamentación de los intereses económicos que informaron el propósito negocial querido por las partes, se concretaron en la posición del comprador en orden a recibir la entrega de las parcelas plenamente urbanizadas, condición que no sólo justificaba el pago del precio pactado, sino que modulaba su cuantía en atención al número de viviendas y al coeficiente de edificabilidad de las citadas parcelas (exponiendo segundo del contrato).

**4.** En el motivo segundo del recurso, la recurrente denuncia la infracción de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil y de la jurisprudencia que los desarrolla. Argumenta que, una vez incumplida por la demandante su obligación de realizar el primer pago, y estando incurso en causa de resolución, no puede invocar el incumplimiento posterior de la vendedora.

**5.** Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

Con carácter general debe señalarse que este Sala, entre otras, en sus sentencias núms. 680/2012, de 19 de noviembre , 696/2012, de 26 noviembre y 53/2013, de 22 de febrero de 2013 , tiene declarado que el cumplimiento de la obligación constituye el eje central de la resolución del artículo 1124 del Código Civil y, en consecuencia, el factor clave en la legitimación activa de su respectivo ejercicio. Legitimación que no puede amparar a la parte que incumple el contrato.

Sin embargo, de acuerdo con las circunstancias que concurren en el presente caso, hay que realizar las siguientes consideraciones.

En primer lugar, ha resultado acreditado el recíproco incumplimiento obligacional de ambas partes contratantes. En segundo lugar, dichos incumplimientos se han operado en el marco de una reglamentación contractual que no causalizaba los recíprocos cumplimientos obligacionales que han resultado no observados, por lo que, como acertadamente desarrolla la sentencia recurrida, su valoración no debe atender a un estricto plano temporal o cronológico, sino a su incidencia o alcance en la consecución de las expectativas e intereses proyectados en la relación negocial considerada en su integridad o unidad. En tercer lugar, ambas partes, a tenor de la relevancia de los citados incumplimientos, han solicitado la resolución del contrato. El incumplimiento de la recurrente ha comportado la frustración de la finalidad o fin práctico que justificó la celebración del contrato, tal y como argumenta la sentencia recurrida, en atención al retraso de la obligación de la vendedora de proceder a la reparcación y al inicio de las obras de infraestructuras. Obligación que, a fecha de hoy, sigue estando sin ejecución, ni previsión de la misma. Por lo que ha quedado frustrada la finalidad o fin práctico del contrato, sin posibilidad de que un cumplimiento posterior pueda ser útil e idóneo para la satisfacción de las expectativas urbanísticas que informaron la celebración del contrato y su correspondiente ejecución ( SSTS núms. 399/2012, de 15 de junio y 221/2013, de 11 de abril ).



6. Por último, en el tercer motivo, se denuncia la infracción por inaplicación del artículo 1152 del Código Civil con relación a la cláusula penal pactada, y la infracción de la doctrina jurisprudencial del mutuo disenso en las obligaciones sinalagmáticas que considera inaplicable por vía de interpretación analógica.

7. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

En primer lugar, de acuerdo con la fundamentación expuesta en los motivos anteriores, debe señalarse, conforme desarrolla la sentencia recurrida, que el derecho de la parte vendedora a retener las cantidades ya fijadas por la compradora en concepto de daños y perjuicios y de estipulación penal, contemplado en la cláusula cuarta del contrato, queda sujeto a que dicha parte venga legitimada para ejercitar u optar por la resolución del contrato y, por tanto, que haya cumplido su contenido obligacional o esté en condiciones de cumplir ( artículo 1124 del Código Civil ), circunstancias que, como se ha examinado, no concurren en el presente caso. Por lo que no resulta de aplicación la cláusula penal pactada.

En segundo lugar, con relación a la doctrina jurisprudencial del mutuo disenso, esta Sala, entre otras, en su sentencia núm. 891/1999, de 2 de noviembre, tiene declarado lo siguiente:

«[...] La Sentencia recurrida ratifica plenamente la de primera instancia, la cual disuelve el contrato de ejecución de obra por mutuo disenso. Ante el incumplimiento de las dos partes contratantes, y ante la apreciación de una voluntad resolutoria en ambas, se aplica la doctrina de la resolución por mutuo disenso por disentimientos unilaterales concurrentes, que si cabe en cualquier contrato ( SS. 5 diciembre 1940, 13 febrero 1965, 11 febrero 1982, 30 mayo 1984, con más razón es admisible en los contratos de empresa o ejecución de obra, habida cuenta los preceptos de los artículos 1.594 y 1595.3 del Código Civil ».

En el presente caso, la sentencia de la audiencia precisa, además, que aunque no cabe una aplicación analógica de la doctrina del mutuo disenso en sentido estricto, pues se trata de supuestos diferentes; no obstante, las consecuencias resultan similares en el plano del incumplimiento con transcendencia resolutoria, habida cuenta del recíproco incumplimiento observado en ambas partes, de su transcendencia o gravedad resolutoria, de la imposibilidad de cumplimiento tardío del contrato por la frustración de su finalidad o fin práctico y, en suma, de los desistimientos unilaterales de las partes concurrentes en sus respectivas solicitudes de resolución contractual. Por lo que su decisión resulta correcta y acertada.

**TERCERO.- Costas y depósito.**

1. La desestimación del recurso de casación comporta que las costas causadas por el mismo se impongan a la parte recurrente, de conformidad con el artículo 398.1 LEC.

2. Asimismo, procede la pérdida del depósito constituido para la interposición de dicho recurso, de conformidad con lo dispuesto en la disposición 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. Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la entidad Invercon Reigo, S.L., contra la sentencia dictada, con fecha 24 de abril de 2014, por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 9.ª, (con sede en Elche), en el rollo de apelación núm. 559/2013. 2. Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente. 3. Ordenar la pérdida del depósito constituido para la interposición de dicho recurso.

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

Así se acuerda y firma. Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Saraza Jimena Pedro Jose Vela Torres