



Roj: **STS 3945/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3945**

Id Cendoj: **28079110012019100642**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/12/2019**

Nº de Recurso: **646/2017**

Nº de Resolución: **677/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Lorca, núm. 2, 12-11-2015,**
SAP MU 2564/2016,
STS 3945/2019

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 677/2019

Fecha de sentencia: 17/12/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 646/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 03/12/2019

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA. SECCIÓN 1.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 646/2017

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Angeles Parra Lucan

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 677/2019

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.^a M.^a Angeles Parra Lucan

D. Jose Luis Seoane Spiegelberg



En Madrid, a 17 de diciembre de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil Widman S.L., representada por la procuradora D.^a Paloma Ortiz Cañavate Levenfeld y bajo la dirección letrada de D. Sebastián Zaragoza García, contra la sentencia n.º 426/2016 dictada en fecha 7 de noviembre por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Murcia en el recurso de apelación n.º 524/2016 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 490/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lorca, sobre cumplimiento de contrato privado de compraventa. Ha sido parte recurrida D.^a Modesta, representada por la procuradora del turno de oficio D.^a Celia Fernández Redondo y bajo la dirección letrada de D. Pedro Hernández Bravo.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Angeles Parra Lucan.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La mercantil Widman S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Jose Pablo y D.^a Modesta en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

"a) Declare la validez y eficacia del contrato privado de compraventa suscrito entre mi representada y los demandados, con fecha 9 de marzo de 2007, por el cual mi mandante vendió los inmuebles en construcción descritos en el mismo, y en el hecho primero de esta demanda.

"b) Como consecuencia de tal declaración, condene:

"1. A pagar la cantidad total de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL Y UN EUROS CON UN CÉNTIMO (159.001,01 €) con antelación o simultaneo en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura.

"2. A indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a mi representada con arreglo a las bases establecidas en el hecho SÉPTIMO de la demanda.

"3. A otorgar la correspondiente escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa.

"c) Y también condene al pago de las costas que se ocasionen en este procedimiento".

2.- La demanda fue presentada el 2 de junio de 2011 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lorca y fue registrada con el n.º 490/2011. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- D. Jose Pablo y D.^a Modesta contestaron a la demanda, a través de sus respectivas representaciones procesales, mediante sendos escritos en los que solicitaban se dictara sentencia desestimando la demanda interpuesta de contrario con imposición de costas a ésta.

A su vez, ambos formularon demandas reconventionales en las que solicitaban se dictara sentencia:

"por la que estimando la reconvenición, declare resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 9 de marzo de 2007 suscrito entre las partes condenando a Widman S.L. a reintegrar y abonar a mi principal la suma de 29.000 euros -correspondientes al precio ya abonado- más 2.030 euros abonados en conceptos de IVA más los intereses legales desde la reclamación, con expresa imposición de las costas a la actora reconvenida".

4.- Widman S.L. contestó a las demandas reconventionales mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de las mismas con expresa condena en costas a los actores reconvinientes.

5.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lorca dictó sentencia de fecha 12 de noviembre de 2015, con el siguiente fallo:

"Debo DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda interpuesta por el Sr. procurador Aragón Villodre, en nombre y representación de la mercantil "Widman S.L." y dirigido por el Sr. letrado D. Sebastián Zaragoza García, contra D. Jose Pablo y D.^a Modesta y debo ABSOLVER y ABSUELVO a los demandados de las pretensiones ejercitadas en su contra.

"ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA RECONVENCIONAL formulada por el procurador Sr. Aguirre Soubrier en nombre y representación de D. Jose Pablo y por el procurador Sr. Serrano Caro, en nombre y representación de D.^a Modesta declarando resuelto y extinguido el contrato de compraventa suscrito entre las partes en fecha 09.03.2007, y SE CONDENA a la mercantil "Widman S.L." a que restituya a las demandadas la cantidad de VEINTINUEVE MIL EUROS (29.000 EUROS) más DOS MIL TREINTA EUROS (2.030 EUROS) en concepto de Iva, más los intereses legales y las costas del procedimiento".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*



- 1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Widman S.L.
- 2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, que lo tramitó con el número de rollo 524/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 7 de noviembre de 2016, con el siguiente fallo:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Widman S.L. contra la sentencia dictada el 12 de noviembre de 2015 en el Juicio Ordinario Civil inicialmente reseñado, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, con imposición al apelante de las costas de esta alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

- 1.- Widman S.L. interpuso recurso de casación.

El único motivo del recurso de casación se plantea:

"por infracción de los artículos 1105, 1124, 1182 y 1184 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial aplicada. Interés casacional".

- 2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 3 de abril de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Widman S.L., contra sentencia dictada con fecha 7 de noviembre de 2016, por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 1.ª, en el rollo de apelación 524/2016, dimanante del juicio ordinario 490/2011 del Juzgado de primera Instancia n.º 2 de Lorca".

- 3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

También se opuso D. Jose Pablo , no admitiéndose dicha oposición por no estar personado ante la sala.

- 4.- Por providencia de 6 de noviembre de 2019 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 3 de diciembre de 2019, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

El presente litigio versa sobre el cumplimiento (solicitado en la demanda principal por la promotora-vendedora) o la resolución (interesada mediante reconvencción por los compradores demandados) de un contrato de compraventa de vivienda. En las dos instancias se ha desestimado la demanda inicial y estimado la reconvencción y recurre en casación la promotora-vendedora.

1. Widman S.L. (promotora-vendedora, en lo sucesivo Widman) interpuso demanda contra Jose Pablo y Modesta (los compradores) por la que solicitaba que se declarase la validez y eficacia del contrato de compraventa celebrado por las partes el 9 de marzo de 2007 y, como consecuencia de ello, se condenase a los demandados a pagar 159.001,01 euros en concepto de precio pendiente de pago más iva, a indemnizar los daños ocasionados por el incumplimiento y a elevar a escritura pública el contrato. Alegaba que, de acuerdo con el contrato, los compradores habían hecho tres pagos en concepto de anticipo por un importe de 29.000 euros más 2.030 euros de iva pero que, tras enviarles el 16 de diciembre de 2009 la comunicación de la obtención en noviembre de la cédula de primera ocupación y requerirles de forma reiterada para que otorgasen escritura pública y pagaran el resto del precio, los compradores no se habían avenido a ello.

Los compradores se opusieron al cumplimiento del contrato alegando imposibilidad sobrevenida de abonar el resto del precio. Alegaron que, de acuerdo con el contrato concertado por las partes, el pago debía efectuarse mediante la subrogación de la parte compradora en el préstamo que estaba gestionando la promotora con Banco de Valencia pero que, después de que la entidad bancaria concediera el préstamo a la promotora, denegó la subrogación de los compradores.

Los demandados, además, formularon demandas reconvenzionales por las que solicitaron que se declarase la resolución del contrato y la condena a la promotora a reintegrar las sumas entregadas. Alegaron que se trataba de un contrato de un empresario con consumidores en el que se preveía que el pago del precio pendiente se satisfaría, en el caso de que la promotora obtuviera el préstamo hipotecario que en ese momento estaba



obteniendo, mediante la subrogación de los compradores, que la subrogación se ofrecía como una facilidad para la celebración del contrato, creando una expectativa y confianza en los compradores de que se produciría tal subrogación. Añadieron que, de la misma manera debía interpretarse, por exigencia de la normativa de protección del consumidor, que el comprador podía resolver en caso de que la entidad financiera no prestara su consentimiento a la subrogación. Explicaron que, por todo ello, después de la negativa de la entidad, no aceptaron suscribir un documento que les había presentado el promotor y, conforme al cual, el contrato se resolvía por incumplimiento de los compradores y con retención por el vendedor de las cantidades entregadas.

2. El juzgado de primera instancia desestimó la demanda de la promotora vendedora y estimó las demandas reconventionales de los compradores.

La desestimación de la demanda se basó, en síntesis, en la interpretación del contrato. Consideró el juzgado que, de la interpretación conjunta de las cláusulas, resultaba que la intención de las partes era que el comprador podía subrogarse, creando esa expectativa en los compradores. Advirtió que se trataba de un contrato de adhesión celebrado por un consumidor con una empresa del sector inmobiliario y que esta última tenía una comunicación fluida con la entidad financiera acerca de las subrogaciones hipotecarias que se concedían, de modo que conocía que, como consecuencia de la crisis, las condiciones de los compradores empeoraron enormemente y esa fue la razón de la negativa a la subrogación hipotecaria.

La estimación de la reconvenición dirigida a recuperar las cantidades abonadas por los compradores se basó en la consideración de que la cláusula contractual que, en caso de resolución por el vendedor, le permitía retener las cantidades percibidas, no preveía el supuesto inverso de resolución por el comprador en el caso de que fuera el comprador quien resolviera por incumplir el vendedor sus obligaciones, lo que tratándose en un contrato de adhesión, suponía una desproporción para el consumidor.

3. Apelada la sentencia de primera instancia, la Audiencia desestima el recurso.

La sentencia de apelación parte de que las consecuencias sobre la imposibilidad sobrevenida deben ponerse en relación con la condición de consumidor del comprador y la resolución a su favor de cualquier duda interpretativa. Explica que, a la vista de la prueba practicada, coincide con el juzgado en que los compradores estaban dispuestos a adquirir la vivienda siempre que se les permitiera la subrogación en la parte proporcional del préstamo hipotecario, que no hubo voluntad incumplidora (los compradores estaban dispuestos a otorgar la escritura de compra y pagar ellos a la promotora las cuotas periódicas del préstamo hipotecario, a lo que la promotora se negó), que los compradores en ningún momento tuvieron el efectivo necesario para pagar el resto del precio y esa fue la razón por la que en el contrato se estableció que se pagaría mediante la subrogación.

La sentencia considera que, de acuerdo con lo previsto en el documento privado de compraventa suscrito por las partes, el precio se satisfaría mediante la subrogación de los compradores en el préstamo a promotor que estaba gestionando la demandante de modo que, concedido el préstamo, fue la negativa del Banco a conceder la subrogación lo que impidió a los compradores abonar el precio, al variar las condiciones fijadas por las partes en el propio contrato. La sentencia interpreta que, de acuerdo con lo previsto en el contrato, solo en el caso de que la promotora no obtuviera el préstamo a promotor quedaban los compradores obligados al cumplimiento del contrato y al pago del precio en el momento de otorgarse las escrituras.

Concluye que, en atención a todo ello, procede acordar la resolución del contrato por imposibilidad sobrevenida y acordar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta.

Advirtiendo que no afecta a la solución adoptada, afirma que el contrato sí preveía la posibilidad de resolución por el comprador en caso de retraso del vendedor, de modo que no habría desproporción entre las partes en caso de incumplimiento de cualquiera de ellas.

4. La sentencia de apelación es recurrida en casación por la demandante, sobre la base de un motivo.

SEGUNDO. *Recurso de casación*

1. *Formulación del motivo.*

El motivo denuncia la infracción de los arts. 1105, 1124, 1182 y 1184 CC. Justifica el interés casacional mediante la cita de las sentencias 820/2013, de 17 de enero, 822/2012, de 18 de enero de 2013, y 383/2002, de 30 de abril.

En su desarrollo alega que la sentencia recurrida es contraria a la doctrina sobre la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento y a la aplicación de la regla "rebus sic stantibus". Afirma, en primer lugar, que la jurisprudencia de la sala sobre la "rebus" en el ámbito de la compraventa inmobiliaria no se funda solo en la crisis económica sino en un conjunto de circunstancias (situación económica en el momento de contraer la obligación y en el momento de cumplimiento, grado real de la imposibilidad de financiación) que, en el caso, no se han valorado;



en segundo lugar, que la imposibilidad liberatoria ha de ser posterior a la celebración del contrato y no un riesgo tomado en consideración por las partes al contratar, cosa que en el caso no sucede porque las partes previeron en el contrato que si los compradores no obtenían financiación mediante la subrogación pagarían el precio al firmar las escrituras; alega también que no procede la aplicación de la doctrina de la imposibilidad sobrevenida una vez que el deudor está en mora, como lo estaban los demandados desde que se les requirió para que otorgaran la escritura pública.

2. Las cláusulas contractuales de subrogación ofrecidas para la financiación de la adquisición.

2.1. En el presente caso no se discute la validez de una cláusula por la que un promotor impone a los compradores la obligación de subrogarse en el préstamo suscrito por él para financiar la construcción. Lo que se discute es el alcance de una cláusula contractual de subrogación ofrecida para facilitar la financiación de la adquisición.

2.2. En el Derecho estatal no existe una previsión legal que permita al comprador de inmuebles desistir del contrato de compraventa que prevé la financiación del precio por una entidad de crédito en caso de negativa de la entidad a conceder la financiación o a aceptar la subrogación en la hipoteca que grava el inmueble (como prevé, expresamente, el art. 621. 49 del Libro VI del código civil catalán, aprobado por la Ley 3/2017, de 15 de febrero, relativo a las obligaciones y los contratos y de modificación de los libros Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto).

No existe tampoco una disposición legal conforme a la cual, por el hecho de que en el contrato dirigido a la adquisición de un inmueble se prevea que el precio se financiará con un préstamo, deba entenderse que el contrato se ha celebrado bajo la condición suspensiva de la obtención de la financiación (así lo establece, en Derecho comparado, el art. L 312-16 del *code de la consommation* francés).

2.3. Como consecuencia de la crisis económica y las dificultades para conseguir financiación, en los últimos años esta sala se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre los efectos que para el contrato de compraventa de vivienda celebrado entre un promotor y un consumidor tiene que el comprador no pueda hacer uso de la cláusula de subrogación hipotecaria prevista en el contrato porque la entidad financiera no acepta la subrogación.

Del análisis de las decisiones de esta sala resulta lo siguiente:

i) Con carácter general, en supuestos de dificultad de financiación del comprador, esta sala ha reiterado que la imposibilidad liberatoria prevista en los arts. 1181 y 1184 CC no es aplicable a las deudas de pago de dinero (sentencias 822/2012, de 18 de enero, 266/2015, de 19 de mayo, y 447/2017, de 13 de julio).

ii) Más concretamente, en supuestos en los que el contrato preveía la decisión del comprador de subrogarse en el préstamo al promotor, la sala ha descartado que la mera invocación de la crisis y las consiguientes dificultades de financiación le permitieran desvincularse del contrato alegando imposibilidad sobrevenida como consecuencia de la negativa de la entidad a consentir la subrogación (sentencia 820/2013, de 17 de enero).

iii) Asimismo es doctrina de la sala que, salvo que las partes prevean otra cosa, el riesgo de financiación lo asume el deudor (sentencias 822/2012, de 18 de enero de 2013, y 447/2017, de 13 de julio), y que ofrecer la posibilidad de subrogación no significa que el vendedor la garantice (sentencia 568/2012, de 1 de octubre); por ello, no es riesgo del vendedor la falta de aceptación por el Banco de la subrogación ofrecida como una posibilidad, en especial cuando los compradores realizan compras especulativas (sentencias 597/2012, de 8 de octubre, y 227/2015, de 30 de abril).

iv) Pero cuando el riesgo de la falta de financiación ha sido asumido contractualmente por el vendedor, la denegación de la subrogación supone un incumplimiento del vendedor que permite al comprador resolver el contrato. Así lo han admitido las sentencias 805/2012, de 16 de enero, 251/2013, de 12 de abril, y 309/2013, de 26 de abril.

v) La conclusión de que la subrogación en el préstamo hipotecario no es una forma de pago que la vendedora ofrece como alternativa sino auténtico compromiso obligacional asumido por la vendedora es cuestión de interpretación del contrato (sentencias 521/2015, de 15 de septiembre, y 748/2015, de 30 de diciembre).

vi) Alcanzada la interpretación de que la promotora se obliga frente al comprador a que la entidad de crédito autorizará la subrogación en el préstamo, ya no es necesario analizar si concurren los presupuestos de la imposibilidad sobrevenida (si las dificultades de financiación eran imprevisibles, si el deudor agotó las posibilidades de financiación, etc.).

3. Decisión de la sala. Desestimación del recurso.



El recurso de casación debe ser desestimado por las siguientes razones.

i) De acuerdo con lo expuesto, es cuestión que depende de la voluntad de los contratantes, sometida por tanto a las reglas de interpretación, si la subrogación en el préstamo hipotecario es una alternativa, una opción que se ofrece al comprador, o una obligación asumida por el vendedor. Cabe añadir que, en particular, en las ventas de vivienda realizadas por vendedores profesionales, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las reglas especiales sobre información previa al contrato (en especial la referida al precio), sobre integración de la oferta, promoción y publicidad, y sobre interpretación e integración de los contratos con condiciones generales.

ii) Las reglas de interpretación que contienen los arts. 1281 a 1289 CC se dirigen al juez y las partes deben invocarlas cuando pretenden que el cumplimiento del contrato se lleve a cabo conforme a la interpretación que consideran correcta según las reglas de interpretación.

De esta forma, aunque esta sala ha venido reiterando que debe mantenerse la interpretación que del contrato haga el tribunal de instancia, aunque no sea la única posible, por ser "más objetiva y desinteresada" que la "más subjetiva y parcial" del recurrente, también ha precisado que es posible estimar el recurso de casación que plantea como cuestión jurídica la interpretación del contrato cuando la misma es absurda, arbitraria, ilógica o infrinja preceptos legales (así, en sentencias 498/2018, de 14 de septiembre, 82/2019, de 7 de febrero, 251/2019, de 6 de mayo, y 266/2019, de 10 de mayo).

iii) En el recurso de casación, la infracción de norma o jurisprudencia aplicable al caso que se invoque debe ser relevante para el fallo atendida la "ratio decidendi" de la sentencia recurrida. La sentencia 577/2019, de 5 de noviembre sintetiza la doctrina de la sala:

"Como recuerda la sentencia 453/2018, de 18 de julio, con cita de la sentencia 344/2018, de 7 junio, tiene declarado la sala, al decidir sobre la admisión de los recursos de casación, que debe combatirse en ellos únicamente los argumentos empleados para resolver las cuestiones objeto de debate que constituyan "ratio decidendi" (autos de 30 de octubre y 4 de diciembre de 2007). Quedan excluidos los argumentos "obiter", a "mayor abundamiento" o "de refuerzo" (SSTS número 362/2011 de 7 de junio, y 327/2010, de 22 de junio, entre otras). La impugnación debe dirigirse contra la fundamentación de la resolución que tenga carácter decisivo o determinante del fallo, es decir, que constituya "ratio decidendi" (SSTS 238/2007, de 27 de noviembre; 1348/2007, de 12 de diciembre; 53/2008 de 25 de enero; 58/2008, de 25 de enero; 597/2008, de 20 de junio, entre otras)".

iv) En el presente caso, la sentencia recurrida basa su decisión desestimatoria de la demanda y estimatoria de las reconveniones en la interpretación del contrato que lleva a cabo atendiendo a las cláusulas del contrato y al principio de que, en caso de duda, debe escogerse la interpretación más favorable al consumidor. Interpretando el contrato, la sentencia concluye que la cláusula que preveía la asunción personal de la deuda se refería solo al caso de que la promotora no obtuviera el préstamo que estaba negociando, pero no era aplicable si la promotora no obtenía financiación; de este modo, obtenida la financiación por el promotor, el único compromiso de la parte compradora fue asumir que el pago del precio se haría efectivo mediante la subrogación en el préstamo, pero la negativa del Banco lo impidió.

La recurrente basa su recurso de casación en la improcedencia de la doctrina de la imposibilidad indebida y de la cláusula rebus sin impugnar la interpretación del contrato y partiendo de un presupuesto que es contrario a la interpretación alcanzada por la sentencia recurrida.

El recurso carece por tanto de fundamento de forma manifiesta, pues se sustenta en una interpretación contraria a la mantenida por la sentencia recurrida sin combatir la interpretación en el motivo correspondiente de casación, justificando los requisitos que permiten revisar en casación la interpretación del tribunal "a quo".

Por todo ello, el recurso se desestima.

TERCERO. Costas

La desestimación del recurso de casación comporta la condena en costas a la parte recurrente.

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Widman S.L., contra sentencia dictada con fecha 7 de noviembre de 2016, por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 1.ª, en el rollo de apelación 524/2016, que confirmamos.

2.º- Imponer las costas de casación a la recurrente, que perderá el depósito constituido para recurrir.



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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ