



Roj: **STS 6090/2012 - ECLI:ES:TS:2012:6090**

Id Cendoj: **28079110012012100524**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/09/2012**

Nº de Recurso: **2066/2009**

Nº de Resolución: **564/2012**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Huelva, Sección 2ª, 14-09-2009,
STS 6090/2012**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Septiembre de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 215/2009 por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Huelva, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1515/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña INMACULADA GARCÍA GONZÁLEZ en nombre y representación de don Juan Enrique y doña María Inmaculada, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Isabel Afonso Rodríguez en calidad de recurrente y el procurador don Miguel Angel de Cabo Picazo que fue posteriormente sustituido por la procuradora doña Paloma Ortiz-Cañavate Levenfield en nombre y representación de Dintel Domus S.A. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña Inmaculada García González en nombre y representación de don Juan Enrique y de doña María Inmaculada interpuso demanda de juicio ordinario de resolución de contrato por incumplimiento con devolución de cantidades entregadas a cuenta y de indemnización por daños y perjuicios, contra la sociedad mercantil Dintel Domus S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que <<se declare resuelto el contrato de compraventa de vivienda con devolución de las cantidades entregadas como parte del precio SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO CON OCHENTA Y DOS EUROS (73.345,82 ?), incrementada con el 6% anual con cargo a los avales del Banco de Santander nº NUM005 y nº NUM006 relacionados, más los intereses legales desde la interposición de la demanda, con más la cantidad de SEIS MIL OCHOCIENTOS EUROS (6.800 ?) de daños y perjuicios causados al comprador a resultas del retraso en la entrega de la vivienda con imposición de todas las costas causadas>>.

2.- El procurador don Fernando González Lancha, en nombre y representación de Dintel Domus S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que <<desestime íntegramente la demanda formulada de contrario, absolviendo a mi representada de los pedimentos de la misma, con expresa condena en costas al actor>>, y en el mismo escrito formula demanda reconvenicional contra los demandantes don Juan Enrique y doña María Inmaculada exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación suplica al juzgado dicte sentencia <<por la que, estimando la demanda reconvenicional, realice los siguientes pronunciamientos:



- a) Declare que mediante contrato privado de fecha 7 de marzo de 2007, D. Juan Enrique y D.^a María Inmaculada compraron a la entidad DINTEL DOMUS S.A. la vivienda nº NUM007 , tipo NUM008 NUM009 , de la manzana NUM010 , de la URBANIZACIÓN001 ", de la localidad de Ayamonte, finca registral NUM011 , por precio de 391.700 euros, más el importe de la repercusión del IVA, haciendo un total de 419.119 euros; del que abonaron la cantidad de 68.547,50 euros, más el IVA correspondiente, debiendo abonar otros 51.998,18 euros, IVA incluido, a la firma de Escritura Pública y entrega de llaves; y el resto de 293.775 euros, IVA incluido, mediante subrogación en el préstamo que, con la garantía hipotecaria de la finca, concertó la vendedora con el Banco de Santander.
- b) Declare que la compraventa quedó perfeccionada, estando obligadas las partes a cumplir lo convenido, debiendo los demandados aceptar la entrega de la finca objeto de litis y otorgar Escritura Pública de compraventa con subrogación en el préstamo hipotecario referido; satisfaciendo el importe del IVA que se devengue como consecuencia de dicho otorgamiento, así como, los honorarios notariales de la escritura y, los registrales de su inscripción hasta quedar perfeccionada la subrogación en el préstamo hipotecario.
- c) Condene los demandados a estar y pasar por dichas declaraciones y, en consecuencia, a cumplir el contrato y otorgar la Escritura Pública de Compraventa con subrogación en el referido préstamo hipotecario en plazo de diez días a partir de la fecha de la sentencia, bajo apercibimiento de otorgamiento de oficio; y, abonar los honorarios e impuestos referidos en el apartado b) anterior, que, en caso de otorgamiento de oficio, deberá reembolsar a la actora en el pago de tales conceptos, a determinar en fase de ejecución de sentencia. Condenándole igualmente a recibir de la actora la entrega de la finca dentro de los diez días siguientes a la expedición del certificado de Final de Obras; fechas hasta la que DINTEL DOMUS S.A. deberá asumir y satisfacer a su costa los intereses del préstamo hipotecario y, anticipar las amortizaciones del capital que serán reembolsadas por la demandada a la actora al tiempo de la entrega. Y en caso de otorgamiento de oficio de la Escritura, se establezca condición resolutoria expresa de la venta si, en plazo de dos meses a contar de la misma, los compradores demandados de reconversión no abonaron los 51.998,18 euros, IVA incluido, a cuyo pago quedaron obligados al tiempo de dicho otorgamiento.
- d) Por último, condene a los repetidos demandados al pago de las costas del proceso>>.

La procuradora doña Inmaculada García González en nombre y representación de Don. Juan Enrique y María Inmaculada contesta a la demanda reconvenional con los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación y suplica al juzgado dicte sentencia <<absolviendo a mi representado de todos los pedimentos deducidos de contrario, todo ello con expresa imposición de costas al demandante reconvenional>>.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva, dictó sentencia con fecha 7 de mayo de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO**

Que en la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales don Joaquín Domínguez Pérez en nombre y representación de DON Juan Enrique y DOÑA María Inmaculada representado por el Procurador de los Tribunales doña Inmaculada García González y asistido del Letrado don Jaime Morales Conde contra DINTEL DOMUS S.A.

1º.- Desestimo íntegramente la demanda reconvenional del presente procedimiento, absolviendo al demandado de los pedimentos formulados en su contra.

2º.- Que declaro resuelto el contrato de compraventa de vivienda firmado por las partes con devolución de las cantidades entregadas como parte del precio (73.345,82 euros) incrementadas con el 6% anual más los intereses legales desde la interposición de la demanda y hasta el completo pago de la deuda y la cantidad de 6.800 euros de daños y perjuicios.

3º.- Sin expresa imposición a ninguna de las partes de las costas causadas en la presente instancia.

SEGUNDO .- Interpuestos recursos de apelación por las representaciones procesales de ambas partes, la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Huelva, dictó sentencia con fecha 14 de septiembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS**

Estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de "Dintel Domus, S.A." y desestimando el interpuesto por D. Juan Enrique y D.^a María Inmaculada , contra la sentencia dictada por la lltma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Huelva en juicio ordinario 1515/08 revocamos dicha resolución, declarando no haber lugar a la resolución contractual instada y haber lugar a la rebaja del precio pactado en un total de 56.800 euros.

No procede efectuar especial pronunciamiento respecto de las causadas ni en primera instancia ni en la alzada.



TERCERO .- 1.- Por D. Juan Enrique y D^a. María Inmaculada , se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos:

1. Infracción por errónea aplicación del art. 1124 del Código Civil y de la jurisprudencia que lo desarrolla.
2. Infracción por inaplicación del art. 1281 del Código Civil y de la jurisprudencia que lo desarrolla.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 29 de Junio de 2010 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Miguel Angel de Cabo Picazo, en nombre y representación de Dintel Domus S.A. presentó escrito de impugnación al mismo y aportó nueva documental.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 11 de septiembre del 2012, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- No procede admitir prueba documental consistente en sentencias de esta Sala, al ser innecesarias por conocidas y al no estar prevista la proposición en el recurso de casación.

SEGUNDO .- De lo actuado resulta que los actores compraron la vivienda nº NUM007 , tipo NUM008 de la URBANIZACIÓN001 , en Ayamonte, a la promotora DINTEL DOMUS S.A. (demandada y reconviniente), por el precio de 419.119 & IVA, terminando el plazo de entrega pactado en diciembre de 2007, con una prórroga de tres meses que finalizaba en marzo de 2008. El 30 de marzo de 2009 se otorgó la licencia de primera ocupación, es decir, un año después de expirada la prórroga contractual y durante la sustanciación del procedimiento ante el Juzgado.

Cuando la promotora firma el contrato de compraventa, ya se había producido el deslizamiento de la ladera del Parador Nacional de Ayamonte, corrimiento de tierras que era imprevisible cuando se abordó la construcción de la promoción y que la ralentizó notoriamente, surgiendo nuevas incidencias durante la reparación, que afrontó la demandada para evitar una excesiva paralización de las obras.

Los actores vendieron su vivienda en Holanda para trasladarse a Ayamonte con carácter estable, escolarizando a sus hijas en dicha localidad, viéndose obligados a alquilar una vivienda al retrasarse la entrega de la vivienda adquirida. Transcurrido una semana desde el vencimiento del plazo de entrega los compradores instaron la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas.

En la sentencia recurrida se declara que el incumplimiento del plazo de entrega resulta imputable única y exclusivamente a DOMUS DINTEL, lo califica de grave pero niega que sea radical o esencial y fija una sustancial rebaja del precio en 50.000 euros, más 6.800 euros en concepto de alquileres abonados hasta la interposición de la demanda.

En el contrato figuran, transcritos en su tenor literal los siguientes pactos:

a) Estipulación séptima. Párrafo segundo: *En aplicación de lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley mencionada en el párrafo anterior, la Sociedad Vendedora se obliga, en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos o no se obtenga la licencia de primera ocupación, a la devolución a la parte COMPRADORA de las cantidades percibidas a cuenta del precio, más los intereses legales correspondientes.*

b) Cláusula quinta, párrafo primero: *Si cumplidos los plazos previstos para la entrega de la finca a la parte COMPRADORA, no se realizara la misma, este podrá optar por ejercitar los derechos que según la Ley le corresponde o autorizar una prórroga de los mismos que se haría constar como cláusula adicional al presente contrato.*

c) Cláusula octava, párrafo primero: *Ambas partes pactan, como condición resolutoria explícita de la compraventa, y conforme a lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil , cualquiera de los siguientes supuestos:*

a) *El no atender al requerimiento a que se hace referencia en la Estipulación Séptima para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa*

b) *La falta de pago de cualquiera de las cantidades correspondientes al precio aplazado pactado en el presente contrato.*



La Sociedad Vendedora notificará fehacientemente la resolución de la compraventa a la parte COMPRADORA, cuando esta haya incumplido cualquiera de los supuestos anteriormente expresados, en cuyo supuesto la parte COMPRADORA deberá desalojar la finca y ponerla a disposición de la vendedora, quién podrá disponer libremente de ella desde la fecha de la referida notificación .

TERCERO .- Motivo primero. *Infracción por errónea aplicación del art. 1124 del Código Civil y de la jurisprudencia que lo desarrolla .*

Motivo segundo. Infracción por inaplicación del art. 1281 del Código Civil y de la jurisprudencia que lo desarrolla .

Se desestiman los dos motivos .

Procede analizar conjuntamente los dos motivos dada su concatenación.

Dejando al margen cuestiones formales, es doctrina constante de esta Sala que la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario, sin que haya lugar a considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor hermenéutica abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial efectiva -por prescindir de las reglas de la lógica racional en la selección de las premisas, en la elaboración de las inferencias o en la obtención de las conclusiones-, el recurrente se limita en su recurso a justificar el desacierto de la apreciación -inherente a la labor interpretativa- realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto, ya que también se ha dicho reiteradamente por la jurisprudencia que lo discutible no es lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, siendo así que en estos casos deberá prevalecer el criterio del tribunal de instancia por no darse esa abierta contradicción aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS, entre las más recientes, de 6 de febrero de 2007 [RC n.º 941/2000], 13 de diciembre de 2007 [RC n.º 4994/2000], 21 de noviembre de 2008 [RC n.º 2690/2002], 20 de marzo de 2009 [RC n.º 128/2004], 19 de diciembre de 2009 [RC n.º 2790/1999], 5 de mayo de 2010 [RC n.º 699/2005], 1 de octubre de 2010 [RC n.º 633/2006] y 16 de marzo de 2011 [RC n.º 200/2007]).

A la vista de esta doctrina debemos convenir que de la redacción de las cláusulas contractuales no se advierte con claridad que las partes hubieren considerado el plazo contractual de entrega como una obligación esencial.

No es arbitraria la interpretación del tribunal cuando aún declarando que el incumplimiento es grave, no puede considerarse el mismo radical o esencial, habida cuenta de las circunstancias concurrentes como son las derivadas del deslizamiento de tierras que dificultó la continuación de la promoción, lo que bien es cierto que sabía la promotora cuando firmó el contrato, pero también es sabido que surgieron incidencias posteriores y que aún siéndole imputable el retraso a la promotora, ello no impide que se tenga en cuenta que lo padecido fue un error de cálculo en la duración de las obras de recuperación del terreno. Por otro lado, la vendedora al conocer de la pretensión resolutoria por los compradores, les ofreció la instalación del mobiliario de cocina y en todo momento continuó con la ejecución de la obra, sin paralizarla, por lo que era evidente que no se frustraba la finalidad del contrato que era la construcción de la vivienda.

En este sentido ha declarado esta Sala que: *La frustración del fin del contrato que a veces se expresa con otras fórmulas, como la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones o la quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico (sentencias 19 de noviembre de 1990 , 21 de febrero de 1991 , 15 de junio y 2 de octubre de 1995). Tales criterios para la determinación de la entidad o esencialidad del incumplimiento han sido resumidos por autorizada doctrina señalando varios parámetros, como la importancia para la economía de los interesados, la entidad del incumplimiento como obstáculo para impedir la satisfacción o para provocar la frustración, que ha de predicarse del fin o fin práctico del contrato, a lo que equivale la llamada "quiebra de la finalidad económica". Pero, en definitiva, ha de tratarse de un incumplimiento esencial, caracterizado por producir una insatisfacción de las expectativas o generar la frustración del fin". (STS, Civil sección 1 del 10 de Noviembre del 2011. Recurso: 271/2009).*

La interpretación del contrato lejos de ser irracional o ilógica aquilata las circunstancias, efectúa pronunciamientos taxativos en contra de la promotora, que a su vez llevan a que en la sentencia recurrida se establezca una ponderada y extensa indemnización, materializable como rebaja del precio, en la suma de 50.000 euros, por el retraso padecido, lo que a la postre establece un resultado equilibrado y que posibilita la conservación del contrato, eliminando perjuicios a los compradores (arts. 1281 y 1284 del C. Civil).

CUARTO .- Desestimado el recurso se imponen a los apelantes las costas de la casación (arts. 394 y 398 LEC).



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

FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACION interpuesto por D. Juan Enrique y D.^a María Inmaculada representada por la Procuradora Sra. Alfonso Rodríguez contra sentencia de 14 de septiembre de 2009 de la Sección segunda de la Audiencia Provincial de HUELVA .
2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.
3. Procede imposición en las costas del recurso de casación a los recurrentes.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios, Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Roman Garcia Varela, firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.