

Roj: **STS 2038/2014 - ECLI:ES:TS:2014:2038**Id Cendoj: **28079110012014100225**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **05/05/2014**Nº de Recurso: **328/2012**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP V 6871/2011,**
STS 2038/2014

. SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cinco de Mayo de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo constituida en pleno, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 21 de diciembre de 2011 dictada en el recurso de apelación núm. 543/2011 por la Sección 11 de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 254/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña Montserrat de Nalda Martínez en nombre y representación de don Agapito y doña Fátima, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña María Concepción Villaescusa Sanz en calidad de recurrente y la procuradora doña Laura Casado de las Heras en nombre y representación de Casa Amiga Promoresidencial S.L. en calidad de recurrido.

Esta Sala admitió el recurso de casación, exclusivamente, en cuanto a las infracciones denunciadas en los subapartados 1 y 2 del apartado A) del escrito de interposición (respecto a los que en el apartado B) del recurso se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales). Y no admitió el recurso de casación interpuesto en cuanto a las infracciones denunciadas en los subapartados 3, 4 y 5, del apartado A) del escrito de interposición, ni tampoco ha admitido el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto todo ello por la misma parte litigante contra la sentencia en el anterior párrafo indicada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Ramón Biforcós Sancho en nombre y representación de la entidad mercantil Casa Amiga Promoresidencial S.L., interpuso demanda de juicio ordinario por reclamación de cantidad y otras declaraciones, contra doña Fátima y don Agapito y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia en la que <<declare:

a).- El incumplimiento contractual de doña Fátima y don Agapito en relación al contrato de compraventa objeto del presente proceso.

b).- Condene a la contraparte, por mitades, al pago de la cantidad de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL VEINTINUEVE EUROS Y OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (189.029,87 ?), (IVA incluido), establecida como parte del precio aplazado, a cuyo pago se comprometieron los demandados, en virtud del contrato que nos ocupa, otorgando el plazo prudencial que, por el juzgado, se estime conveniente, a fin de que, la compradora, opte por la correspondiente subrogación hipotecaria o, alternativamente, por el pago del precio aplazado a mi mandante, entendiéndose que se opta por el pago directo, sin subrogación hipotecaria, para el



caso de que, la demandada, no optase por ninguna de las dos posibilidades en el plazo otorgado por el juzgado, o para el caso de que habiéndose optado por la subrogación hipotecaria, la misma no fuese consentida por la entidad financiera.

c).- Se condene a la contraparte, por mitades, al pago de los intereses de demora, calculados a partir de la fecha de interposición de la demanda, mediante la adición de cuatro puntos porcentuales al tipo de interés pactado en el préstamo hipotecario, más los tributos aplicables.

d).- Condene a la contraparte, una vez verificado el cobro de las cantidades reseñadas en el apartado b) que antecede, al otorgamiento de escritura pública de compraventa de la vivienda objeto del presente procedimiento a su favor, realizando cuantos actos sean necesarios a tal fin, en el plazo prudencial que a tal efecto se estime por el juzgador, debiendo tener por emitida la declaración de voluntad transcurrido el citado plazo sin que ello se haya verificado, todo ello de conformidad con el artículo 708 de la LEC .

e).- Se impongan, en todos los casos, las costas a la contraparte>>.

2.- La procuradora doña Montserrat de Nalda Martínez, en nombre y representación de doña Fátima y don Agapito , formuló contestación y reconvención a la demanda, y solicitud de acumulación al presente juicio ordinario el también ordinario incoado con el nº 624/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Valencia.

En su escrito con carácter previo solicitó la acumulación del procedimiento señalado en el párrafo anterior, contestó a la demanda oponiéndose a los hechos de la misma correlativamente e interpuso reconvención alegando los antecedentes y fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia <<por la que estimando la presente contestación y reconvención en la que declare:

a).- RESCINDIDO POR INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR, el contrato de compraventa suscrito entre las partes el pasado 28 de agosto de 2007, por el que los demandantes se comprometían a comprar siguiente elemento inmobiliario: vivienda nº. NUM000 , escalera NUM001 , planta NUM002 , tipo NUM003 , con el garaje nº NUM004 , sótano NUM002 y el trastero nº NUM005 , sótano NUM002 , del residencial DIRECCION000 , conforme a la opción por la que se decantaron los demandantes, y que fue notificada a la demandada el 8 de OCTUBRE de 2009, pese a lo que ha hecho caso omiso al ejercicio de este derecho irrenunciable establecido en el artículo 3 de la Ley 57/1968 .

b).- Se condene a la demandante reconvencida a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas en el interés correspondiente desde su entrega.

c).- Se condene a la demandante reconvencida al pago de las costas de este juicio>>.

3.- Mediante auto de 5 de julio de 2010, se acordó la acumulación del juicio ordinario 624/2010 del Juzgado de Primera Instancia 10 de Valencia , solicitando su remisión.

4.- El procurador don Ramón Biforcós Sancho en nombre y representación de la entidad Casa Amiga Promoresidencial S.L., se opone a la demanda reconvencional con los hechos y fundamentos jurídicos que juzga pertinentes suplicando al juzgado dicte sentencia <<mediante la que, con desestimación íntegramente de la demanda reconvencional formulada de contrario, estime íntegramente la formulada por esta parte, todo ello con expresa condena en costas para la adversa>>.

5.- Recibidas las actuaciones de juicio ordinario 624/2010 del Juzgado de Primera Instancia 10 de Valencia, se constata que su incoación proviene de demanda de juicio ordinario, en la que se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa, formulada por la procuradora doña Montserrat de Nalda Martínez en nombre y representación de doña Fátima y don Agapito contra la demandada Casa Amiga Promoresidencial S.L., y en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que se estimó pertinentes se suplica al juzgado que en su día se dicte sentencia <<por la que estimando la demanda, se declare:

a).- RESCINDIDO por INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR, el contrato de compraventa suscrito entre las partes el pasado 28 de agosto de 2007, por el que los demandantes se comprometían a comprar siguiente elemento inmobiliario: VIVIENDA nº NUM000 , ESCALERA NUM001 , PLANTA NUM002 , TIPO NUM003 , con el garaje nº NUM004 , sótano NUM002 , y el trastero nº NUM005 , sótano NUM002 , del Residencial DIRECCION000 , conforme a la opción por la que se decantaron los demandantes, y que fue notificada a la demandada el 8 de octubre de 2009 pese a lo que ha hecho caso omiso al ejercicio de este derecho irrenunciable establecido en el art. 3 de la Ley 57/1968 , o bien subsidiariamente.

RESUELTO el contrato de compraventa suscrito entre las partes el pasado 28 de agosto de 2007, por el que los demandantes se comprometían a comprar siguiente elemento inmobiliario: VIVIENDA nº NUM000 , escalera NUM001 , planta NUM002 , Tipo NUM003 , con el garaje nº NUM004 , sótano NUM002 y el trastero nº NUM005 , sótano NUM002 , del Residencial DIRECCION000 , por INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR,



conforme a las reglas generales sobre obligaciones y contratos establecidas en el Código Civil, en especial los artículos 1124 y 1461 del Código Civil, al no haberse entregado dentro del plazo pactado el inmueble, entre otros incumplimientos, debido a que las obras de edificación todavía no han sido concluidas.

b).- Se condene a la demandada a la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas en el interés correspondiente desde su entrega.

c).- Se condene a la demandada al pago de las costas de este juicio>>.

Se observa que el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Valencia no admitió a trámite la demanda y por providencia de 30 de julio el Juez de Primera Instancia nº 17, subsanó esta admisión emplazando a la demandada de acumulación para que contestara.

6.- El procurador don Ramón Biforcós Sancho en nombre y representación de Casa Amiga Promoresidencial S.L. se opone a la demanda del ordinario 624/2010 acumulado a las presentes actuaciones, y alegando los antecedentes y fundamentos legales que estimó pertinentes suplicó al juzgado sentencia <<mediante la que, con desestimación íntegra de la demanda formulada de contrario, estime íntegramente la formulada por esta parte, todo ello con expresa condena en costas para la adversa>>.

7.- 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 17 de Valencia, dictó sentencia con fecha 11 de febrero de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO**

Que desestimando la demanda y reconvención interpuestas por el procurador D. Ramón Biforcós Sancho, en representación de la entidad Casa Amiga Promoresidencial, S.L., y estimando la demanda y reconvención formuladas por la procuradora D.ª Montserrat de Nalda Martínez, en representación de D.ª Fátima y D. Agapito; DECLARO resuelto el contrato de compraventa suscrito por las partes el día 28 de agosto de 2007, y en consecuencia debo condenar y condeno a la entidad Casa Amiga Promoresidencial, S.L. a abonar a D.ª Fátima y D. Agapito, la suma de las cantidades entregadas, más intereses legales desde la fecha de la interposición judicial con expresa imposición de costas de esta instancia a Casa Amiga Promoresidencial, S.L., tanto por la demanda principal como por la reconvención seguidas en esta instancia.

Y con fecha 1 de marzo de 2011, dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

Que estimando la solicitud de rectificación de errores mecanográficos, procede la misma; se modifica la fecha del fundamento jurídico segundo y tercero de la sentencia, que es la de 5 de octubre de 2009; por los motivos fundamentados en esta resolución.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por ambas representaciones procesales de la parte demandante y demandada, la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 21 de diciembre de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO**

PRIMERO.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los tribunales don Ramón Biforcós Sancho, en nombre y representación de Casa Amiga Promoresidencial, S.L., contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Valencia el 11 de febrero de 2011, aclarada por auto del 1º de marzo siguiente, en el juicio ordinario 254/10, al que se acumuló el juicio de igual clase seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 del propio partido y registrado al número 621/10.

SEGUNDO.- Desestimar el propio remedio deducido contra idéntica resolución por la procuradora de los tribunales doña Montserrat de Nalda Martínez, en la representación que ostenta de don Agapito y de doña Fátima.

TERCERO.- Revocar parcialmente la dicha sentencia. Y, en su lugar:

A) Se desestiman la demanda y la reconvención deducidas por don Agapito y por doña Fátima contra Casa Amiga Promoresidencial, S.L., con imposición a aquéllos de las costas procesales causadas en la primera instancia derivadas de dichas demanda y reconvención.

B) Se estima parcialmente la demanda formulada por Casa Amiga Promoresidencial S.L. contra don Agapito y doña Fátima, sin hacer declaración en orden a las costas procesales que de ella traigan causa.

C) Se declara que don Agapito y doña Fátima han incumplido el contrato que les vincula con la actora Casa Amiga Promoresidencial, S.L., de 27 de agosto de 2007, de compraventa de la vivienda sita en Bétera, Residencial DIRECCION000, en CARRETERA000 esquina AVENIDA000 número NUM006 NUM003, identificada como NUM000, escalera NUM001, planta NUM002, tipo NUM003, y de la plaza de garaje número NUM004 y trastero signado como NUM005, ambos en sótano NUM002.



D) Se condena solidariamente a don Agapito y a doña Fátima a abonar en el órgano jurisdiccional prudencialmente señale el resto del precio, esto es, 176.663,38 euros más el impuesto que grave la operación, con simultánea entrega de la posesión de los inmuebles mediante la elevación a público del contrato de compraventa de 28 de agosto de 2007.

CUARTO.- Y no hacer especial declaración en lo que a las costas causadas en esta alzada afecta, excepción hecha de las que traigan causa del recurso de apelación interpuesto por la procuradora de los tribunales doña Montserrat de Nalda Martínez, en la representación que ostenta de don Agapito y de doña Fátima, que se imponen a dicha parte recurrente.

QUINTO.- Devuélvase el depósito en su día constituido por Casa Amiga Promoresidencial, S.L..

TERCERO .- 1.- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 29 de enero de 2013 se acordó admitir el recurso de casación, exclusivamente, en cuanto a las infracciones denunciadas en los subapartados 1 y 2 del apartado A) del escrito de interposición -respecto a los que en el apartado B) del recurso se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, y no admitir el recurso de casación interpuesto en cuanto a las infracciones denunciadas en los subapartados 3,4 y 5, del apartado A) del escrito de interposición, ni tampoco admitir el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto todo ello por la misma parte litigante contra la sentencia en el anterior párrafo indicada y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

Por D. Agapito y D.^a Fátima, se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos admitidos:

1. Infracción de lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. En concreto de sus arts. 1, 3 y 7, por aplicación indebida.
 2. Infracción de lo dispuesto en los arts. 1290, 1291, 1295 y 1299 del Código Civil, respecto a la rescisión de los contratos, por aplicación indebida.
 3. Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la interpretación de las referidas normas.
- 2.- Evacuado el traslado conferido para oposición a los apartados admitidos del recurso de casación, la procuradora doña Laura Casado de las Heras, en nombre y representación de Casa Amiga Promoresidencial S.L., presentó el correspondiente escrito.
- 3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día dieciocho de febrero del 2014, fecha en la que se decidió someterlo al pleno de la Sala por lo que se suspendió y se volvió a señalar para pleno el día tres de abril del 2014 en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- En la sentencia de la Audiencia Provincial, que se recurre, se declara probado que:

<<El día 28 de agosto de 2007, Casa Amiga Promoresidencial S.L. vende a don Agapito y a doña Fátima la vivienda número NUM000, escalera NUM001, planta NUM002, tipo NUM003, así como la plaza de garaje número NUM004 del sótano NUM002 y el trastero signado como 4 del propio sótano, todo ello del complejo residencial cuya promoción tiene acometida aquélla, sito en Bétera y conocido como DIRECCION000 por determinado precio. En el contrato (a los folios 501 y 517) se conviene, bajo la rúbrica "plazo de entrega y escritura", "la finalización de las obras está prevista para mayo de 2009" y que "la entrega de las llaves y posesión (...) se ofrecerá en el plazo máximo de 90 días a partir de la conclusión de las obras, salvo interrupciones o retrasos en el cómputo del plazo para la ejecución o entrega debido a causas no imputables a la promotora o de fuerza mayor o caso fortuito".

La constructora contratada por la promotora para la ejecución del proyecto acometido, abandonó la obra el 6 de marzo de 2008, siendo aquélla (la promotora) directamente la que realizó los actos necesarios para su culminación.

El 15 de junio de 2009 los técnicos directores de la ejecución, firman el certificado final de obra de una de las fases, concretamente de aquélla en que se ubica la vivienda adquirida por los compradores.

El 24 de septiembre siguiente se otorga por el Ayuntamiento licencia de primera ocupación parcial para 32 viviendas, entre las que se encuentra la de la compradora en el presente procedimiento (a los folios 553 y siguientes).



El 5 de octubre de 2009 la vendedora requiere a la compradora de otorgamiento de escritura pública y pago del resto del precio pactado, sin que se haya llegado a elevar el contrato a público.

El 8 de octubre, la parte compradora insta la resolución contractual por incumplimiento del plazo pactado para la entrega.

El 23 de octubre del propio 2009 y el 24 de febrero de 2010, los exteriores de los edificios que integran el residencial presentan indicios de hallarse pendientes de ejecución de algunas partidas de obra (documental a los folios 563 a 595 y 622 a 629).

El 17 de noviembre de 2009, el Ayuntamiento otorga licencia de apertura del garaje.

Y, finalmente, queda por abonar el resto del precio pactado, esto es, 176.663,38 euros más los tributos que graven la operación, no habiéndose elevado a pública la relación contractual ni entregado la vivienda>>.

SEGUNDO .- En la sentencia del Juzgado se desestima la demanda del vendedor y se estima la acumulada de los compradores, al entender que debía resolverse el contrato de compraventa por retraso en la entrega de la obra, dado que la obra debió entregarse el 31 de agosto de 2009 y al comprador le fue puesta a disposición la vivienda con fecha 5 de octubre de 2009.

Recurrieron en apelación ambas partes, A) el vendedor al entender que lo procedente era la condena al cumplimiento del contrato de compraventa y B) los compradores, pues pese a que se estimó su demanda, entendió que se había imprejuizado la acción de rescisión recogida en la Ley 57/1968, y que era la principal ejercitada.

La sentencia de la Audiencia Provincial estimó el recurso de la vendedora y desestimó el de los compradores al entender que el contrato había sido cumplido, y que <<de la prueba practicada ha de concluirse la falta de voluntad incumplidora por parte del vendedor, habida cuenta que el certificado final de obra se emite el 15 de junio, esto es, 15 días después de la fecha prevista para el fin de las obras (31 de mayo), y se requiere de recepción de la obra a los compradores el 5 de octubre, es decir, con 35 días de retraso respecto del plazo previsto, que finalizaba el 31 de agosto, habiendo obtenido la licencia de primera ocupación parcial el 24 de septiembre. En consecuencia, no puede hablarse de una voluntad incumplidora o rebelde al cumplimiento, y ello aún cuando resulte probado que no sería sino hasta el 17 de noviembre que el vendedor obtuviera la licencia de apertura del aparcamiento y fuera uno de los inmuebles objeto de compraventa una plaza de garaje, considerando, no sólo que nos hallamos ante un elemento accesorio a la vivienda, sino también que aun cuando se reputa esencial en la formación de la voluntad contractual, el retraso no se convertiría en culpable, pues tan sólo lo sería de dos meses y medio respecto de la fecha prevista para entrega. Es más, la emisión por el comprador de su voluntad resolutoria se produce el 5 de octubre de 2009 cuando la vivienda no solo está físicamente terminada, sino que ha obtenido incluso la licencia de primera ocupación, o lo que es lo mismo, habiendo cumplido la parte vendedora con las obligaciones para ella dimanantes del contrato de compraventa, no hallándose, por tanto, la compradora legitimada para el ejercicio de la acción resolutoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil . Y ello aun cuando resulte probado que determinadas obras en elementos exteriores no se hallaban terminadas, pues, en definitiva, las relativas a su vivienda sí y se había acometido la promoción en dos fases>>.

TERCERO .- *Motivos primero a tercero.*

1. *Infracción de lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. En concreto de sus arts. 1 , 3 y 7 , por aplicación indebida.*

2. *Infracción de lo dispuesto en los arts. 1290 , 1291 , 1295 y 1299 del Código Civil , respecto a la rescisión de los contratos, por aplicación indebida.*

3. *Existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la interpretación de las referidas normas .*

Se desestiman los tres motivos .

Alegan los recurrentes y compradores que en la Ley 57/1968 el plazo de entrega se constituye en esencial, por lo que no puede ser rebasado bajo sanción de "rescisión", en tanto causa autónoma y desligada del art. 1124 del C. Civil . Según los recurrentes una vez verificado el retraso en la entrega no es posible acudir a causas justificativas o exoneradoras del incumplimiento, ni valorar la existencia de voluntad de cumplir ni la frustración del fin contractual, porque la ley menciona como causa autónoma y única para la rescisión, el retraso en la entrega.

Refieren los recurrentes varias sentencias de las Audiencias Provinciales contradictorias, en orden a acreditar el interés casacional.

1. Sentencia contraria a la postura del recurrente:

SAP de Murcia, Sección Quinta de 10 de marzo de 2009 , que establece que la acción del art. 3 de la Ley 57/1968 se ha de poner en conexión con el art. 1124 el C. Civil .

2. Sentencias favorables a la postura de los recurrentes:

A) SAP de la Sección Séptima de Valencia de 9 de marzo de 2009 .

En esta sentencia, se declara que las obras debieron terminarse en septiembre de 2007 y el 20 de junio de 2008 cuando se presentó la demanda no se habían terminado las obras ni se había obtenido la licencia de primera ocupación.

B) SAP de la Sección Séptima de Asturias de 15 de febrero de 2010 .

En ella se sigue la misma postura postulada por los recurrentes pues ante un retraso en la entrega, se entiende que es un término esencial de acuerdo con el contrato y la Ley 57/1968 de modo que no es posible tener en cuenta los parámetros del art. 1124 del C. Civil .

C) SAP de la Sección Octava de Alicante de 14 de enero de 2009 .

También se sustenta en la misma doctrina argüida por los recurrentes, pero con la salvedad de que el retraso en la entrega fue de ocho meses y que además se constituyó un aval inoperante por su fecha de caducidad.

D) SAP de la Sección Primera de Zamora de 10 de junio de 2010 .

También sirve de apoyatura a los recurrentes, pero con la particularidad de que se recoge un plazo de retraso en la entrega de seis meses.

CUARTO .- Establece el art. tercero de la Ley 57/1968 :

"Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda". (Sin perjuicio de la modificación en orden al interés legal de la Disposición Adicional Primera de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

De la propia redacción del precepto mencionado se deduce que en el artículo se trata de la rescisión (entiéndase resolución) y recoge la posibilidad de que se pueda conceder una prórroga para la terminación de la obra. Se ha de entender como resolución, dado que la acción de rescisión es subsidiaria (art. 1294 C. Civil) y por razones distintas del incumplimiento contractual.

La resolución contractual instada se basa en el incumplimiento del plazo de la obligación de entrega, y lo que se ha de entender por entrega queda definido con claridad en la jurisprudencia.

QUINTO .- Es determinante para la solución de la presente cuestión que el comprador requiere de resolución al vendedor cuando la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada. Es decir, cuando el vendedor es requerido de resolución la vivienda estaba físicamente terminada y con licencia de primera ocupación (STS de 14-11-2013, rec. 1899/2008), por lo que la resolución no podía plantearse por el comprador una vez que la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada, habiendo requerido previamente el vendedor para la consumación del contrato.

La compradora debió optar entre la resolución o la prórroga del contrato y cuando opta, la vendedora ya estaba en condiciones de entregar la vivienda, es decir, el contrato había sido cumplido por la vendedora (STS 4-2-2014, rec. 1840/2011).

SEXTO.- .- Conforme dispone el art. 398 de la LEC de 2000 , procede imponer las costas de la casación al recurrente al desestimarse el recurso.

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

FALLAMOS

1.- DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por DON Agapito Y DOÑA Fátima , representados por la procuradora doña Montserrat de Nalda Martínez, contra la sentencia de fecha 21 de diciembre de 2011 de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia .

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.



3. Procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol. 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ