



Roj: **ATS 7126/2015 - ECLI:ES:TS:2015:7126A**

Id Cendoj: **28079110012015202144**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/09/2015**

Nº de Recurso: **1622/2014**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Auto**

AUTO

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Septiembre de dos mil quince.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1.- La representación procesal de la mercantil "Polaris World Real Estate, S.L." presentó escrito de interposición de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal contra la sentencia dictada, con fecha 17 de febrero de 2014, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 1ª) en el rollo de apelación nº 638/2013 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 2873/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Murcia.

2.- Remitidos los autos por la Audiencia, previo emplazamiento de las partes, se han personado el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en nombre y representación de la entidad "Polaris World Real Estate, S.L." en calidad de parte recurrente, y el procurador D. Jacinto Gómez Simón, en nombre y representación de D. Jose Manuel y Dª Ángeles , como parte recurrida.

3.- Por providencia de fecha 10 de junio de 2015, se pusieron de manifiesto las posibles causas de inadmisión de los recursos a las partes personadas.

4.- Mediante escrito presentado el 25 de junio de 2015, la representación procesal de la parte recurrente se opuso a las causas de inadmisión puestas de manifiesto. La representación procesal de la parte recurrida, en su escrito de 29 de junio de 2015, interesó su inadmisión.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. **Eduardo Baena Ruiz** , a los solos efectos de este trámite.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Se ha interpuesto recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal frente a una sentencia dictada en segunda instancia en el seno de un juicio ordinario en el que se ejercitó acción declarativa de responsabilidad por incumplimiento contractual de la parte vendedora en un contrato de compraventa inmobiliaria.

El cauce de acceso al recurso elegido por la parte actora es el correcto al tramitarse el procedimiento por razón de la cuantía y no superar el importe de 600.000 euros.

De conformidad a lo dispuesto en la disposición final decimosexta de la LEC , el examen del recurso extraordinario por infracción procesal está condicionado a la previa admisibilidad del recurso de casación que será objeto de examen en primer lugar.

2.- El escrito de interposición, por lo que al recurso de casación se refiere, se articula en tres motivos. En el motivo primero se denuncia la infracción, por desconocimiento y consecuente inaplicación, de la doctrina jurisprudencial de esta Sala que determina que la publicidad, atendiendo al principio de indivisibilidad que ésta presenta y de su integración respecto de los contratos con ella relacionados, debe ser interpretada en su conjunto de igual forma que las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras,



atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, y ello a la hora de determinar si aquello que fue publicitado es lo que ha sido incumplido. Se denuncia la infracción del artículo 1285 CC, en orden a la interpretación sistemática del contrato. En su desarrollo, se argumenta que la sentencia recurrida desconoce la doctrina jurisprudencial de esta Sala (STS de 29 de septiembre de 2004) cuando interpreta la oferta publicitaria que obra en autos para determinar que era realmente lo que se estaba publicitando, al objeto de valorar qué concretos elementos tenían carácter vinculante para la entidad recurrente. En este sentido, se aduce que la Audiencia solo ha tenido en cuenta alguna de las previsiones de la oferta específicamente referidas al "Town Center", aislándola del resto de lo pactado y concluyendo erróneamente que su construcción a modo de "pueblecito andaluz" y contando con un hotel de cinco estrellas, constituían dos extremos claves en ella. En el motivo se sostiene, en aras a una correcta interpretación del precepto denunciado, que lo verdaderamente publicitado era la construcción y venta de lujosas viviendas en un entorno tranquilo, rodeado de zonas verdes que aportan un valor paisajístico al lugar, con un impecable campo de golf profesional, dentro de un perímetro cerrado y con todos los servicios necesarios para vivir día a día dentro de él.

En el motivo segundo se denuncia infracción, por desconocimiento y consecuente inaplicación, de la doctrina jurisprudencial de esta Sala que determina la necesidad de interpretar las palabras contenidas en un cláusula contractual de aquella manera que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato, la cual ha sido desconocida a la hora de interpretar el sentido del término "Town Center" contenido en los folletos publicitarios del residencial "El Valle Golf Resort", con infracción de lo dispuesto en el artículo 1286 CC. En su desarrollo se argumenta que la sentencia ha interpretado erróneamente "Town Centre" como un elemento esencial del resort sobre el que se pretende que se articule la vida social del mismo.

En el motivo tercero se denuncia la infracción, por desconocimiento y consecuente inaplicación, de la doctrina de esta Sala que determina que el incumplimiento contractual no genera el desencadenamiento inexorable de los daños y perjuicios y su necesaria reparación, con infracción de lo dispuesto en el artículo 1101 CC. En su desarrollo y en síntesis, se denuncia que aún aceptando la existencia de incumplimientos contractuales por no haber procedido a la construcción del hotel ni el "Town Centre" en su configuración inicialmente proyectada, de ello no derivaría automáticamente la existencia de los daños y perjuicios reclamados por la parte recurrida.

3.- A la vista de su planteamiento, el recurso de casación, en los tres motivos en los que se articula, no se admite por falta de concurrencia de los supuestos que determinan la admisibilidad del recurso en su modalidad de interés casacional por inexistencia de éste (art. 483.2º.3ª LEC). Esta causa se justifica por las siguientes razones:

Por lo que se refiere a los dos primeros motivos del recurso en los que se denuncia la infracción de concretas normas interpretativas, se ha de recordar que la interpretación es una facultad que corresponde a los órganos de instancia y las posibilidades de revisión en casación se limitan, más allá de la posibilidad de remover los hechos fijados en la instancia por el cauce limitado del recurso extraordinario por infracción procesal, a que la interpretación resulte del todo arbitraria, o bien, se infrinjan las reglas lógicas o directrices del proceso interpretativo. Este no es el caso. La sentencia recurrida, con remisión a la dictada en primera instancia, declara probado, en el marco del carácter vinculante de la oferta publicitaria y, por tanto, formando parte de la propia tipicidad contractual, que no se construyó el "Town Centre" ni el hotel de cinco estrellas, siendo estos elementos, en el contexto de la oferta de una urbanización de lujo, uno de los elementos centrales y esenciales de aquella. Con tal planteamiento y, en especial a la vista de los hechos declarados probados, se considera que la sentencia recurrida no vulnera las normas interpretativas denunciadas ya que, más allá de la disconformidad con las conclusiones obtenidas, se realiza una interpretación de conjunto o sistemática del conjunto de la oferta publicitaria del Resort. Al haberse respetado las normas que disciplinan el proceso interpretativo, tampoco resulta vulnerada la jurisprudencia de esta Sala en la correcta interpretación de estas normas legales, jurisprudencia que, además, se refiere a supuestos de enjuiciamiento que difieren del que se resuelve a través de este recurso.

Por último, en relación al tercer motivo, más allá del correcto anclaje de fallo en el artículo 219 LEC y dejando a un lado esta vertiente procesal de la controversia, la adecuada *ratio decidendi* de la sentencia se aleja de la infracción que se denuncia. Y es que la sentencia, en orden al planteamiento inicial de la parte actora, declara la existencia de un incumplimiento contractual imputable a la vendedora, si bien deja para otro juicio las concretas consecuencias del mismo, esto es, la existencia de los perjuicios que se puedan denunciar y su concreta cuantificación o fijación. De esta forma, la sentencia tampoco infringe la doctrina jurisprudencial invocada que se refieren a la posibilidad de la existencia daños producidos *in re ipsa*, extremo que en el concreto enjuiciamiento que realiza, la sentencia no afirma.

4.- La no admisión del recurso de casación del recurso de casación determina que deba inadmitirse el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto, puesto que, como se ha expuesto, mientras esté vigente el régimen provisional, la viabilidad de este último recurso está subordinada a la recurribilidad en casación de



la sentencia dictada en segunda instancia, conforme a lo taxativamente previsto en la Disposición final 16ª, apartado 1, párrafo primero y regla 5ª, párrafo segundo, de la LEC 2000 . Por ello, el recurso extraordinario por infracción procesal también debe ser inadmitido al concurrir la causa de inadmisión contemplada en el art. 473.2.1º, en relación con la mencionada Disposición final decimosexta, apartado 1, párrafo primero y regla 5ª, párrafo segundo, de la LEC , como recoge el mencionado Acuerdo de 30 de diciembre de 2011, sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, tras la reforma operada por Ley 37/2011 de 10 de octubre de Medidas de Agilización Procesal.

El planteamiento expuesto impide tomar en consideración las alegaciones realizadas por la parte recurrente tras la providencia que puso de manifiesto las causas de inadmisión, en la medida en que se oponen a lo aquí razonado. Por lo que respecta a la denuncia de indefensión en relación a aquella providencia, ésta no se produce al poner de manifiesto dos causas de inadmisión perfectamente delimitadas y de aplicación bastante generalizada y común por esta Sala. En relación a la alegación, también de indefensión, por la inadmisión formal del recurso extraordinario por infracción procesal, tampoco existe al limitarse la resolución a trasladar lo que dispone la LEC, en su disposición final 16ª, en orden a la falta de examen del recurso extraordinario por infracción procesal al estimarse que el interés casacional ha de estar referido a cuestiones sustantivas y no a cuestiones procesales. En cualquier caso, la contestación detallada que hace la parte a las causas de inadmisión, evidencia la ausencia de indefensión derivada de una posible falta de concreción y, por tanto, desconocimiento de las causas de inadmisión indicadas.

5.- Consecuentemente procede declarar inadmisibles los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, declarando firme la Sentencia, de conformidad con lo previsto en los arts. 473.2º y 483.4 LEC , cuyos siguientes apartados, el 3 y el 5, respectivamente, deja sentado que contra este Auto no cabe recurso alguno.

6.- Abierto el trámite de puesta de manifiesto contemplado en los arts. 473.2 y 483.3 de la LEC y presentado escrito de alegaciones por los recurridos procede imponer las costas a la parte recurrente.

7.- La inadmisión de los recursos determina la pérdida de los depósitos constituidos, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial .

LA SALA ACUERDA

1º) NO ADMITIR LOS RECURSOS EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN interpuestos por la representación procesal de la mercantil "Polaris World Real Estate, S.L." contra la sentencia dictada, con fecha 17 de febrero de 2014, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 1ª) en el rollo de apelación nº 638/2013 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 2873/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Murcia, con pérdida del depósito constituido.

2º) DECLARAR FIRME dicha Sentencia.

3º) IMPONER LAS COSTAS a la parte recurrente.

Y remitir las actuaciones, junto con testimonio de esta resolución al órgano de procedencia, llevándose a cabo la notificación de la presente resolución por este Tribunal a las partes comparecidas ante esta Sala.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

Así lo acuerdan, mandan y firman los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, de lo que como Secretario, certifico.