



Roj: **STS 5689/2015 - ECLI:ES:TS:2015:5689**

Id Cendoj: **28079110012015100726**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/12/2015**

Nº de Recurso: **2478/2013**

Nº de Resolución: **736/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GU 368/2013,**  
**STS 5689/2015**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a treinta de Diciembre de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Guadalajara, Sección Primera, el 11 de julio de 2013, dimanante de los Autos de Juicio Ordinario número 460/2011, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Guadalajara.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente la procuradora doña M<sup>a</sup> Salud Jiménez Muñiz, en nombre y representación de la Sociedad Margón Gerstired, SL.

Ha comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora doña Laura Lozano Montalvo, en nombre y representación de Explotación Agropecuaria Valdemora.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **PRIMERO.- Tramitación en primera instancia.**

1. La procuradora de los tribunales doña María del Carmen Román García, en nombre y representación de MARGÓN GESTIRED SL, interpuso demanda de juicio ordinario contra la sociedad Agraria de Transformación 2215 Explotación Agropecuaria Valdemora, suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:

*«[...] que se declarase resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes en fecha 1 de diciembre de 2005, relativo a la parcela de terreno ya descrita convalidando juricialmente la resolución llevada a cabo por la actora en fecha 19 de octubre de 2010, por incumplimiento de la obligación de la demandada, MARGON GESTIRED SL, de pagar la parte de precio estipulado en el plazo convenido, con las consecuencias contractualmente previstas para tal eventualidad, es decir, la pérdida por la compradora de las cantidades entregadas hasta el momento, condenándola a estar y pasar por dicha declaración, condenándola, además al pago de las costas causadas en el presente procedimiento.»*

2. Por Decreto de 8 de junio de 2011 se admitió a trámite la demanda, acordando dar traslado de la misma a la parte demandada para contestar.

3. La procuradora doña María Sonsoles Calvo Blázquez, en nombre y representación de la Sociedad Agraria de Transformación nº 2215- Explotación Agropecuaria Valdemora, contestó a la demanda y suplicó al Juzgado:

*«Que teniendo presentado este escrito, con los documentos acompañados y sus copias, se sirva admitirlo, y en su virtud me tenga por personada y parte en nombre y representación de la Sociedad Agraria de Transformación nº 2215-Explotación Agropecuaria Valdemora, teniendo por contestada la demanda presentada contra mi mandante*



*por Margon Gestired, SL, y previos los trámites legales, dicte en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, absolviendo a mi representada de las pretensiones de contrario, y con expresa imposición de costas a la parte actora.»*

4. La representación procesal de Sociedad Agraria de Transformación nº 2215- Explotación Agropecuaria Valdemora, solicitó la acumulación de los autos de Juicio Ordinario nº 1010/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 74 de Madrid. El Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Guadalajara dictó Auto el 23 de septiembre de 2011 , acordando dicha acumulación .

#### **SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia.**

5. El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Guadalajara dictó sentencia el 28 de septiembre de 2012 , cuyo fallo es del siguiente tenor:

«Desestimo la demanda interpuesta por la Procuradora doña María del Carmen Román García, en nombre y representación de Margon Gestired SL, teniendo por resuelto el contrato de fecha 1 de diciembre de 2005 con pérdida de la cantidad entregada a Sociedad Agraria de Transformación 2215 Explotación Agropecuaria Valdemora.

con condena en costas a la actora.»

6. La representación procesal de Margon Gestired, SL, interpuso recurso de apelación contra la anterior resolución, correspondiendo su tramitación a la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Guadalajara que dictó sentencia el 11 de julio de 2013 , cuyo fallo dice:

«Que desestimando el recurso interpuesto debemos confirmar la resolución impugnada imponiendo a la parte apelante las costas de esta alzada, con pérdida, en su caso, del depósito constituido en el Juzgado de instancia.»

#### **TERCERO.- Interposición del recurso de casación.**

7. La representación procesal de Margon Gestired SL, interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia con base en los siguientes motivos:

Primero.- Infracción del artículo 1258 CC . Entiende el recurrente que el de hecho de que no se fijara una fecha límite en el contrato para la terminación de las obras de urbanización no permite interpretar que el contrato admitía una dilación indefinida de la urbanización, al resultar contrario a la buena fe, a los usos, a la lógica y al equilibrio de las prestaciones de un contrato oneroso.

Segundo.- Infracción del artículo 1256 CC . Sostiene la parte recurrente que el hecho de que no se fijara un plazo límite no supone que se pueda incumplir con la obligación de entregar el terreno urbanizado, y el retraso, desde 2007 hasta la actualidad, momento en el cual aún no se han terminado las obras, es tal que lo hace inaceptable.

Tercero.- Infracción del artículo 1281.1 CC . Interpretación de la cláusula 4.ª del contrato litigioso y determinación de si la misma prevé o no la posibilidad de prórroga de la obligación de entrega de la parcela urbanizada. Confusión por parte de la sentencia recurrida entre "terminación de las obras de urbanización" y "recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento".

Cuarto.- Infracción del artículo 1124 CC . En relación con las conclusiones alcanzadas en los tres motivos anteriores, determinar si la sociedad recurrida, vendedora, ha incumplido o no con su obligación de entregar la parcela totalmente urbanizada.

8. La Sala dictó Auto el 9 de septiembre de 2014, cuya parte dispositiva dice:

«1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la sociedad "Margoón Gestired, SL", contra la sentencia dictada por la audiencia Provincial de Guadalajara (Sección 1ª), con fecha 11 de julio de 2013, en el rollo de apelación nº 498/2012 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 460/2011 del juzgado de Primera Instancia nº 6 de Guadalajara.»

9. Dado traslado a la parte, la misma solicitó la desestimación del recurso interpuesto de contrario alegando los hechos que estimó oportunos.

10. No habiéndose solicitado por ambas partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso el 9 de diciembre de 2015 en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Eduardo Baena Ruiz** , Magistrado de Sala



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Resumen de Antecedentes.

**PRIMERO.-** Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los que a continuación se exponen:

1. El 1 de diciembre de 2005 se suscribió un contrato privado de compra-venta entre la Sociedad Agraria de Transformación Explotación Agropecuaria Valdemora y Margon Gestired S.L. por la que aquélla vendía a esta una parcela integrada en un Proyecto de Reparcelación ya aprobado definitivamente, pendiente de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Dicha parcela se vendía como libre de cargas y arrendamientos excepto los costes de urbanización y la hipoteca que grava la finca descrita en el expositivo 1, que será levantada por la vendedora antes del otorgamiento de la escritura pública de compra-venta.

2. Entre las estipulaciones del citado contrato destacan a los efectos del recurso las siguientes:

(i) El precio de la venta era de 8.866.957,38 ? y la parcela se vendía totalmente urbanizada y libre de cargas y arrendamientos.

(ii) La forma de pago era un 20% a la firma del contrato privado, esto es, 2.057.134,121 euros que fueron pagados en aquel acto; 50%, es decir, 4.433,478, 69 euros más IVA, a la firma de la escritura pública; 30% restante, a saber, 2.660.087,21 euros más IVA en en el momento en que el Ayuntamiento de Guadalajara recepcionase las obras de urbanización del SPP-11.

(iii) La escritura ante Notario se otorgaría dentro del plazo de 150 días naturales a contar desde la fecha del contrato, siempre que previamente haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura que protocoliza el proyecto de parcelación. En su defecto a los 30 días siguientes a la definitiva inscripción del proyecto.

(iv) La terminación de las obras estaban previstas para septiembre de 2007, según manifestación de la vendedora.

(v) Al otorgarse la escritura pública de compra-venta la compradora venía obligada a entregar un documento de aval con vencimiento el 30 de septiembre de 2008 que garantizase al vendedor el pago de la cantidad aplazada del 30% a que se ha hecho mención respecto al momento de recepción de la obra urbanizada por parte del Ayuntamiento.

(vi) El aval se prorrogaría semestralmente hasta que se produjese dicha recepción.

(vii) " El incumplimiento por las partes de las obligaciones fijadas en el presente contrato dará lugar a la resolución del mismo si por ello optare el perjudicado por el incumplimiento, perdiendo en este caso la compradora las cantidades entregadas y viniendo obligando el vendedor a devolverlas duplicadas, sin que esto signifique reconocimiento de la existencia de arras, toda vez que el presente contrato es de compra-venta".

3. Como existiese un litigio respecto de la finca entre Inmogestión y la vendedora, que había provocado una anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad, la compradora Margón, que había emplazado a la vendedora a la formalización de la escritura pública el día 14 de mayo de 2007, a causa de aquella carga no se avino a tal formalización.

4. Ante el fracaso de las gestiones seguidas entre las partes por tal circunstancia, Margón Gestired interpuso el 4 de julio de 2008 demanda contra SAT Valdemora solicitando la nulidad y en su defecto la resolución de dicho contrato, con fundamento en la existencia de la carga consistente en la anotación preventiva de demanda.

5. La demanda fue desestimada por el Juzgado de Primera instancia el 8 de octubre de 2010 no por negar la existencia de la carga sino el efecto postulado. Se interpuso recurso de apelación contra la sentencia, en fase de preparación, pero luego se renunció a su formalización y la sentencia fue declarada firme el 24 de noviembre de 2010 .

6. SAT Valdemora el 19 de octubre de 2010, mediante requerimiento notarial, resolvió el contrato por incumplir la compradora su obligación de otorgar escritura pública de compra-venta el 14 de mayo de 2007 y el pago del precio estipulado cuando tuviese lugar la formalización de tal escritura.

7. La compradora Margón Gestired SL contestó el requerimiento mostrando su conformidad a la resolución del contrato, pero no por causa atribuible a ella sino a la vendedora requirente que venía obligada a vender la parcela libre de cargas y no era así según el procedimiento judicial seguido entre ellas. Se añadió en esa fecha, como causa de resolución, la imposibilidad del cumplimiento del contrato por la paralización de las obras de urbanización.



8. La anotación preventiva de demanda consecuencia del litigio entre y Inmogestión Atico 2000 SA y SAT Valdemora, que como carga de la parcela litigiosa aparecía en el Registro de la Propiedad, se canceló el 24 de julio de 2009.
9. Con tales antecedentes la representación procesal de Margón Gestired SL ejercitó acción de resolución de contrato y de reclamación de cantidad contra la SAT 2015 Explotación Agropecuaria Valdemora interesando que se declarase resuelto el contrato suscrito entre las partes el 1 de diciembre de 2005 y se condenase a la demandada a reintegrar a la demandante la suma de 2. 057.134, 12 euros e intereses desde la interposición de la demanda:
10. A tal procedimiento se acumuló el seguido con la misma finalidad resolutoria por la entidad SAT 2015 Explotación Agropecuaria Valdemora contra Margón Gestired S.L. por su incumplimiento contractual, interesando además la pérdida por esta de las cantidades entregadas hasta el momento.
11. El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el 28 de septiembre de 2012 desestimando la demanda y teniendo por resuelto el contrato de fecha 1 de diciembre de 2005 con pérdida de la cantidad entregada a la Sociedad Agraria de Transformación 2015 Explotación Agropecuaria Valdemora.
12. La sentencia funda su decisión en que no considera el plazo de entrega como elemento esencial del contrato, ni relevante la demora sufrida en la finalización de las obras de urbanización, y, sin embargo, entiende que la compradora incumplió su obligación de otorgar escritura pública de compra-venta y consiguiente pago de la parte del precio coincidente con la formalización de ella.
13. La representación procesal de la parte actora interpuso recurso de apelación contra la anterior sentencia, cuyo conocimiento correspondió a la Sección nº 1 en la Audiencia Provincial de Guadalajara, que dictó sentencia el 11 de julio de 2013 desestimando el recurso.
14. En su motivación insiste en que la compradora venía obligada a otorgar escritura pública el día en que ambas partes se encontraban convocadas a tal fin, así como a apagar el plazo del precio coincidente, según lo convenido, con la elevación a documento público del contrato privado.
15. Argumenta que el plazo de entrega no era esencial, al no estar prevista la conclusión y recepción de la obra; por lo que la recurrente no puede fundar la resolución del contrato en la demora de aquella cuando había incumplido el presupuesto de otorgar escritura pública y, sin embargo, encontrarse la vendedora en condiciones de cumplir por haber finalizado prácticamente las obras de urbanización.
16. La representación procesal de Margón Gestired SL interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia que articuló en cuatro motivos.
17. La Sala dictó Auto el 9 de septiembre de 2014 por el que se admitía el recurso de casación interpuesto y, tras el oportuno traslado, fue impugnado por la parte recurrida, quien previamente alegó su inadmisibilidad por no respetar la valoración de la prueba efectuada en la sentencia recurrida, así como el ámbito de la discusión jurídica habida en la instancia, al fundamentarse los motivos de casación en hechos distintos a los declarados probados en la sentencia recurrida y también en la omisión total de hechos que la Audiencia Provincial ha considerado probados.

### **Recurso de Casación.**

**SEGUNDO.** Sobre la inadmisibilidad del recurso.

1. El objeto del recurso constituye una de las cuestiones más controvertidas y con un gran componente casuístico, surgiendo, fundamentalmente, la polémica cuando no se ha pactado de forma expresa una fecha concreta de entrega de la finca o de terminación de la obra, con el derecho del comprador de resolver el contrato si se incumple la obligación en el término fijado.
2. La sentencia de 19 de diciembre de 2014, Rc. 2558/2012, remite a la de 12 de marzo de 2009, Rc. 365/2004, que afirma que esta Sala tiene declarado, entre otras, en sentencia de 21 de mayo de 2001, que la trascendencia resolutoria de los incumplimientos contractuales «es verificable en casación porque la doctrina general que excluye de la misma los temas de cumplimiento o incumplimiento contractual debe ser circunscrita a los límites que corresponde a la "*questio facti*", pues además del error en la valoración de la prueba que permite la modificación de la base de otras, sentencias de 20 de julio y 30 de diciembre 1996 y 18 de abril, 17 de octubre y 8 de noviembre de 1997, también cabe verificar en el recurso la trascendencia o significación jurídica de los hechos ejecutados (sentencias 23 de abril y 7 de julio de 1992, 26 de mayo, 31 de mayo y 31 de diciembre de 1996, 30 de junio de 1997, y 19 de enero y 30 de octubre de 1998), todo ello sin perjuicio de que, en su caso, prevalezca la interpretación del juzgador de instancia a menos que sea ilógica o falta de mínima racionalidad (por todas, las sentencias de 2 y 30 de diciembre 1999)».



3. Corolario de lo expuesto es que sea procedente ofrecer respuesta al recurso de casación y decidir sobre él con respeto a la "questio facti" acreditada como probada en la instancia.

### **TERCERO. Motivo Primero. Enunciación y desarrollo.**

Se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 LEC , por infracción de las normas aplicables para resolver el objeto del proceso. Infracción de lo dispuesto en el artículo 1258 CC .

En el desarrollo argumental del motivo la parte recurrente alega que la sentencia de instancia infringe el artículo del Código Civil antes citado, al considerar que la parte vendedora no venía obligada a entregar las obras de urbanización terminadas en una fecha próxima a la pactada para su ejecución, que era septiembre de 2007.

Cita en apoyo del motivo las sentencias de 13 de marzo de 2013 , 31 de enero de 2013 , 28 de junio de 2012 , 21 de marzo de 2013 , 20 marzo 2013 , 25 de junio de 2009 , para concluir que el hecho de que no se fijara una fecha límite en el contrato para la terminación de las obras de urbanización no permite interpretar que el contrato admitía una dilación indefinida de la urbanización, por ser ello contrario a la buena fe, a los usos, a la lógica y al equilibrio de las prestaciones de un contrato oneroso, ya que de lo contrario se está contraviniendo el fin objetivo perseguido a través del contrato, con beneficio y provecho exclusivo de una sola de las partes intervinientes.

La entrega del terreno urbanizado en un tiempo razonable era una obligación inherente a la naturaleza y fin último del contrato.

### **CUARTO. Decisión de la Sala.**

1. Para la adecuada inteligencia de la cuestión jurídica a enjuiciar es necesario tener en cuenta el contenido de la estipulación sexta del contrato privado de compra-venta de fecha uno de diciembre de 2005.

En ella, según se ha expuesto en el resumen de antecedentes de esta resolución, se acuerda que "el incumplimiento por las partes de las obligaciones fijadas en el presente contrato dará lugar a la resolución del mismo si por ello optare el perjudicado por el incumplimiento, perdiendo en este caso la compradora las cantidades entregadas y viniendo obligado el vendedor a devolverlas duplicadas, sin que esto signifique reconocimiento de la existencia de arras, toda vez que el presente contrato es de compra-venta".

2. Contiene tal estipulación una condición resolutoria expresa en beneficio de ambas partes por el incumplimiento de la otra de sus obligaciones contractuales; y precisamente ese reproche cruzado entre las partes contratantes constituye el fundamento de las acciones resolutorias ejercitadas por ambas.

3. La Sala en sentencia de 28 de junio de 2015, Rc. 2665/2013 , decía que: «Hemos de considerar que una cosa es la condición resolutoria expresa, propia de las obligaciones condicionales ( art. 1113 , 1114 , 1123 ) y otra la condición resolutoria tácita o implícita que confiere al acreedor el art. 1124 del C.C . pues esta tiene su origen en la ley y aquella en la voluntad de las partes.

La tácita, a diferencia de la condición resolutoria propia, no actúa automáticamente sino que únicamente faculta a la otra parte para resolver el contrato. No obstante, ambos actúan con efecto retroactivo.

Todo ello hace pensar a la doctrina científica que la facultad resolutoria tácita no tenga relación con las obligaciones condicionales ni por su origen ni por su mecanismo, concluyendo que nada justifica que el Código Civil incluya el artículo 1.124 en la sección relativa a las obligaciones condicionales.

Consecuencia de lo anterior son las declaraciones que ha hecho nuestro Tribunal Supremo sobre la cuestión.

Sin ánimo exhaustivo la sentencia de 4 de abril de 1990 recoge que: Es doctrina reiterada de esta Sala que no procede la aplicación del artículo 1.124 del C.C por no entrar en juego su reglamentación, cuando en el contrato existe pacto de *lex commissoria* , es decir, cuando hay cláusula establecida por las partes que regula y condiciona el ejercicio de la resolución (5 4- 5-72 ); y si se dispone que el incumplimiento de la prestación funcione como condición resolutoria, entonces la resolución se produce automáticamente y no por la 'facultad' de resolver que otorga el dicho artículo 1124 (S.S. 1-5-46, 18-12-56, 23-11-64, 8- 5-65, 24-2-66 y 30-5-76 ).

La de 31 de diciembre de 1991 manifiesta que: Basta una lectura detenida del suplico de la demanda para comprobar que la acción ejercitada en la misma no es, como erróneamente entienden las resoluciones de instancia, la resolución contractual con amparo en lo previsto con carácter genérico en el art. 1124 del CC , sino la resolución específica pactada en la cláusula quinta , apartado b), por interrupción injustificada de la demandada CSL en la prestación de sus servicios, acción esta última a diferencia de la primera, no exige un incumplimiento total y pleno de la obligación principal del contrato, sino que procede en cuantos supuestos se cumpla la condición a cuya existencia se haya subordinado la resolución pactada.

También puede traerse a colación al respecto la sentencia de 11 de octubre de 2000 .



Esta Sala ha declarado en Sentencia de 30 de abril de 2010 (Rc. 677/2006 ), que el art. 1255 del CC permite a las partes contratantes tipificar determinados incumplimientos como resolutorios al margen de que objetivamente puedan considerarse o no graves o, si se quiere, al margen de que conforme al art. 1124 del CC tengan o no trascendencia resolutoria. Igualmente en sentencia de 15 de enero de 2012, recurso 765/2010 , se declaró que lo que en principio puede calificarse como obligación accesoria puede constituirse en obligación esencial del contrato, al configurarlo las partes como condición resolutoria expresa ( art. 1281 CC ), diseñando las consecuencias del incumplimiento a través de una cláusula penal.

En suma, no es necesario valorar si un mero retraso puede generar la resolución del contrato, cuando son las propias partes las que contractualmente determinan los efectos del incumplimiento.»

**4.** Si se traspone la anterior tesis al caso enjuiciado se ha de estar al pacto de *lex comisoria* que regula y condiciona el ejercicio de la resolución y, en consecuencia, investigar si la vendedora ha incumplido su obligación de terminación de la obra y entrega en los términos en que se comprometió.

**5.** Si se atiende a la interpretación conjunta de las estipulaciones del contrato, y no a inferir consecuencias aisladas de alguna de ellas sin armonizarlas con el resto, se colige algo que parece crear confusión en la sentencia recurrida, a saber, que una cosa es la "terminación de las obras de urbanización" y otra "el momento de recepción por el Ayuntamiento de las mismas".

Según la estipulación primera la parcela se compra "totalmente urbanizada", y según la estipulación cuarta está "prevista" la terminación de las obras de urbanización para septiembre 2007.

Si se atiende a la forma de pago y a la anterior previsión cuando se alcanzase el mes de septiembre de 2007 estaría todo pagado y sólo restaría el 30% del total del precio de la compra-venta a satisfacer en el momento en que el Ayuntamiento recepcionase las obras de urbanización.

Esta cantidad era la que era avalada por la compradora, previéndose prórrogas si se demoraba la recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Consecuencia de esa armónica interpretación era que lo que menos se podía fijar como término preciso era el de la recepción de las obras. El de la terminación de ellas, necesario para que la compradora pudiese acometer su proceso de edificación, objeto evidente de la adquisición, no se fijó con precisión, pero tampoco con carácter indefinido, pues de ser así se hubiese pactado cautelas para que no quedase al libre arbitrio de la vendedora la entrega del bien en las condiciones estipuladas (totalmente urbanizada).

Por tanto, colegir de las prórrogas del aval en función de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, que la vendedora no estaba sujeta a plazo para la terminación de las mismas, supone una inferencia ilógica y poco razonable.

**6.** Alcanzado este desarrollo argumental hay que distinguir que se fije un término preciso de terminación de la obra, configurado como esencial, que no es el caso, y otra cuestión distinta que el retraso pueda considerarse o no resolutorio en función de que se frustre la finalidad del contrato o bien no suceda así por seguir, a pesar del mismo, siendo útil e idóneo para la satisfacción de los intereses de la parte ( STS de 11 de abril de 2013, número 221/2013 ).

La sentencia de 22 de abril 2011, Rc. 2499/2011 , declara a tal fin que «[...] interesa analizar la cuestión interpretativa relativa al alcance del plazo establecido para la ejecución de las obras de la urbanización correspondientes a las fincas objeto de esta litis, pues si de dicha interpretación se infiere la calificación de término esencial del plazo establecido la resolución del contrato, tras pasado dicho plazo, vendría plenamente justificada. Cuestión que debe diferenciarse de la posible trascendencia resolutoria que pueda derivarse del retardo en la ejecución de la obra pues, entre otros extremos, solo si previamente no se aprecia el carácter esencial del plazo entraría en juego la posible trascendencia resolutoria del retardo; del mismo modo que, en esta línea, la valoración de este último entronca con el plano satisfactivo del acreedor, relacionándose con la perspectiva del incumplimiento esencial (frustración del contrato), mientras que la del término esencial se dibuja en el marco de los incumplimientos prestacionales derivados del contrato celebrado.»

**7.** Como señalamos en la sentencia 604/2013, de 22 de octubre , las consecuencias, liberatoria y restitutoria, que la resolución produce, así como la conveniencia de potenciar el respeto a la palabra dada - *pacta sunt servanda* - y de conservar en sus términos el negocio - *favor contractus* -, llevan a excluir que cualquier clase de incumplimiento baste para resolver el vínculo - sentencias de 16 de enero de 1975 , 25 de febrero de 1978 , 7 de marzo de 1983 , 22 de marzo de 1985 , entre otras muchas -.

En las sentencias 366/2008, de 19 de mayo , 35/2012, de 14 de febrero , 162/2012, de 29 de marzo , entre otras muchas, hemos precisado que, para reconocerle esa fuerza resolutoria, el incumplimiento, además de no excusable, ha de ser esencial, ya porque la estricta observancia de la obligación forme parte de lo pactado



- en reconocimiento de la potencialidad normativa creadora de los contratantes y de la fuerza vinculante de la " *lex privata* " -; ya, en su defecto, porque el incumplimiento prive sustancialmente a la parte perjudicada de aquello que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato, a menos que la otra parte no hubiera previsto ni podido prever razonablemente tal resultado; ya porque, siendo intencional el comportamiento del deudor, la parte perjudicada crea razonablemente que no puede confiar en un cumplimiento futuro.

**8.** En la sentencia de 19 de diciembre de 2014, recursos 2558/2012 , recordábamos la jurisprudencia de esta Sala en materia de resolución por retraso en la entrega de la vivienda (que sería trasladable al retraso en la terminación de las obras del supuesto que enjuiciamos), tanto cuando no se hubiese pactado a favor del comprador una condición resolutoria expresa en torno a un plazo de entrega fijado por las partes como esencial, como cuando si hubiese mediado tal pacto, y decíamos: «La STS de 1 de abril de 2014 (Recurso 475/2012 recoge que: "Por lo que respecta a los efectos resolutorios del incumplimiento del plazo de entrega, la jurisprudencia más reciente (por ejemplo, SSTS de 14 de junio de 2011, Rc. 369/2008 , 21 de marzo 2012, Rc. 931/2009 , y 25 de octubre de 2013, Rc.1666/2010 ) viene interpretando la norma general en materia de resolución de obligaciones recíprocas ( artículo 1124 CC ) en el sentido de que el incumplimiento que constituye su presupuesto ha de ser grave o sustancial, lo que no supone una tenaz y persistente resistencia renuente al cumplimiento pero sí que origine la frustración del fin del contrato, esto es, que se malogren las legítimas aspiraciones de la contraparte, cosa que ocurre, en los términos de los Principios de Unidroit (art. 7.3.1 cuando se «priva sustancialmente» al contratante, en este caso al comprador, «de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato», encontrándose sin duda entre las lógicas expectativas del comprador el recibir la cosa en el tiempo, lugar y forma que se hubieran estipulado y en condiciones para ser usada conforme su naturaleza, pues, no en vano, la de entrega constituye la obligación esencial y más característica de la compraventa para el vendedor ( artículo 1461 CC , en relación con el artículo 1445 CC ).

En esta línea se viene afirmando por esta Sala que el mero retraso en el pago o en la entrega de la cosa no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos al incumplimiento. Como declara la STS de 12 de abril de 2011 Rc. 2100/2007 la situación de retraso en el cumplimiento puede dar lugar a la constitución en mora, cuando se dan los presupuestos que entre otros señala el artículo 1101 , 1096 y 1182 del Código civil , pero no necesariamente a la resolución. Su carácter de remedio excepcional, frente al principio de conservación del negocio, se ha traducido en que la jurisprudencia haya venido exigiendo, además de que quien promueve la resolución cuando se funda en las obligaciones que le correspondían, que se aprecie en quien insta la resolución un «Interés jurídicamente atendible», expresión mediante la cual se expresa la posibilidad de apreciar el carácter abusivo o contrario a la buena fe, o incluso doloso, que puede tener la pretensión de resolución cuando se funda en un incumplimiento más aparente que real por no afectar al interés del acreedor en términos sustanciales o encubrir la posibilidad de conseguir un nuevo negocio que determinaría un nuevo beneficio. Reglas parecidas se encuentran en vigor en España a partir de la Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías, hecha en Viena el 11 de abril de 1980 y ratificada por España en 1991. Así en el artículo 49.1, al tratar del incumplimiento del vendedor, se dice que se podrá resolver cuando esta conducta constituya «un incumplimiento esencial del contrato», pero en el apartado 2 se precisa que si el plazo de entrega no se ha pactado (por ejemplo, SSTS de 28 de junio de 2012 , Rc. 1154/2009 de 28 de junio 2012 , Rc. 75/2010 , 17 de enero de 2014 , Rc. 2235/2011 , y 5 de febrero de 2014 , Rc. 2435/2011 ) o, en su defecto, que sea de tal entidad, grave y esencial, como para que con él se frustre el fin del contrato o la finalidad económica del mismo, esto es, capaz de producir insatisfacción de las expectativas de la parte perjudicada por el mismo ( SSTS de 25 de junio de 2009, Rc. 2694/2004 / y 12 de abril de 2011, Rc 2100/2007 ), lo que hace necesario examinar el valor del plazo en este tipo de contratos y si su inobservancia debe llevar indefectiblemente al incumplimiento definitivo del contrato ( STS de 17 de diciembre de 2008, Rc. 2241/2003 ).»

**9.** Que la finalidad del contrato se han frustrado lo reconoció incluso la propia parte vendedora que, lejos de exigir su cumplimiento, instó su resolución el 19 de octubre de 2010, consciente de la dificultad de cumplir su obligación, si bien amparase aquélla en un incumplimiento de la compradora.

Aunque fuese a título orientativo se previó como fecha de terminación de la obra de urbanización el mes de septiembre de 2007, y según el certificado obrante al folio 647, citado por la sentencia recurrida, la finalización de la obra estaba teniendo lugar el 11 de abril de 2012 y restaba la posterior recepción de las obras por el Ayuntamiento.

Se aprecia casi cinco años de retraso en la terminación de la obra, conforme a la previsión inicial, tiempo más que excesivo como para comprender que la compradora se haya visto privada de aquello que podía esperar como consecuencia del contrato, con unos cambios sustanciales durante ese largo retraso dentro de su objeto social, con evidente frustración en su financiación y comercialización.

Precisamente por ello estipuló que la parcela que compraba estuviese "totalmente urbanizada".



10. Se alega que la parte compradora no puede instar la resolución del contrato por incumplimiento obligacional de la vendedora, en atención a que ella habría incumplido previamente su obligación de pago.

11. Tampoco comparte la Sala tal conclusión.

La vendedora se comprometió a que la parcela la vendía totalmente urbanizada y «libre de cargas».

A la fecha en que se había de otorgar escritura pública de compra venta, que se fijó para el 14 mayo 2007, la parcela no se encontraba libre de cargas, pues pesaba sobre ella una anotación preventiva de demanda a instancia de inmo-gestión como consecuencia de un litigio iniciado por esta contra SAT Valdemora.

Tal anotación preventiva, a consecuencia de demorarse el pleito como consecuencia de los recursos interpuestos, no se canceló hasta el 24 de julio de 2009.

Es cierto que la existencia de esa carga no se consideró causa de resolución del contrato, recayendo sentencia firme en ese sentido, pero ello no significa que, aunque sin trascendencia resolutoria, la vendedora no incumplirse su obligación de entregar la parcela libre de cargas; por lo que hasta qué tal liberalización no fuese efectiva no podía compeler a la compradora a otorgar la escritura pública de compra venta, y todo ello en estricto cumplimiento de las estipulaciones del contrato y, por ende, sin que se puedan tomar en consideración las argumentaciones de la sentencia recurrida en orden a que pudo la compradora otorgar la escritura en cuestión.

Lo expuesto niega valor al requerimiento al que concede tanta relevancia la sentencia de instancia, por cuanto por variada que fuese la documentación que se presentase en la Notaría y manifestaciones que se hiciesen ante el señor Notario, lo cierto es que la carga subsistía en el Registro de la Propiedad, incumpléndose la obligación estipulada en la venta, siendo, además, una máxima de experiencia que toda empresa promotora necesita financiación para acometer su actividad negocial y difícilmente va a obtenerla con la garantía del terreno si sobre este pesa una anotación preventiva de demanda por fundadas que sean las esperanzas de que se cancelara.

**QUINTO.-** En atención a lo expuesto se estima el motivo del recurso, que conlleva la estimación de éste, haciendo innecesario el enjuiciamiento de los restantes.

**SEXTO.** - Consecuencia de la estimación del recurso es que la Sala asuma la instancia, y al obrar así procede estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Margon Gestired SL, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Guadalajara el 28 septiembre de 2012 , que se revoca, acordando estimar la demanda interpuesta por Margón Gestired SL contra la Sociedad Agraria de Transformación 2215 Explotación Agropecuaria Valdemora y, en consecuencia, declarar resuelto el contrato suscrito entre las partes el 1 de diciembre de 2005, condenando a la demandada a reintegrar a la actora la suma de 2.057.134,12 euros e intereses desde la interposición de la demanda.

**SÉPTIMO.-** Conforme disponen los artículos 394.1. 3981 de la LEC no ha lugar a imponer las costas del recurso, con devolución del depósito constituido para recurrir.

**OCTAVO.-** Procede, en aplicación de los mismos preceptos, condenar a la parte demandada al pago de las costas de la Primera Instancia, sin hacer expresa condena de las causadas en el recurso de apelación.

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

## FALLAMOS

1. Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Sociedad Margón Gerstired, SL, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Guadalajara, Sección Primera, el 11 de julio de 2013 , dimanante de los Autos de Juicio Ordinario número 460/2011, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Guadalajara.

2. Casar la sentencia.

3. En su lugar estimar, asumiendo la instancia, el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Margón Gestired SL contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Guadalajara el 28 de septiembre de 2012 , en el procedimiento 460/2011, con revocación de la misma.

Se acuerda estimar la demanda interpuesta por Margón Gestired SL contra la Sociedad Agraria de transformación 2215 Explotación Agropecuaria Valdemora y, en consecuencia, declaraR resuelto el contrato suscrito entre las partes el 1 de diciembre de 2005, condenando a la demandada a reintegrar a la actora la suma de 2.057.134,12 euros e intereses desde la interposición de la demanda.





4. No se imponen las costas del recurso, con devolución del depósito constituido para recurrir.
5. Se condena a la parte demandada al pago de las costas causadas en la primera instancia, sin hacer expresa condena de las causadas en el recurso de apelación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Firmado y Rubricado.-Francisco Marin Castan .- Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Eduardo Baena Ruiz .- Xavier O'Callaghan Muñoz.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Eduardo Baena Ruiz** , 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 Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ