



Roj: **STS 805/2016 - ECLI:ES:TS:2016:805**

Id Cendoj: **28079110012016100118**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/02/2016**

Nº de Recurso: **2352/2013**

Nº de Resolución: **106/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP S 1746/2013,**
STS 805/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Febrero de dos mil dieciséis.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por las demandantes D.^a Ofelia y D.^a Rita , representadas ante esta Sala por el procurador D. José Luis Pinto-Marabotto Ruiz, contra la sentencia dictada el 5 de junio de 2013 por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Cantabria en el recurso de apelación n.º 310/2012 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1845/2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santander, sobre resolución de contrato de compraventa de vivienda. Ha sido parte recurrida la mercantil demandada Norcasa, Casas del Norte, S.A., representada ante esta Sala por el procurador D. Fernando Ruiz de Velasco Martínez de Ercilla

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 17 de noviembre de 2010 se presentó demanda interpuesta por D.^a Ofelia y D.^a Rita contra Norcasa, Casas del Norte, S.A. solicitando se dictara sentencia en la que se la condenara a los siguientes pronunciamientos:

«a) Que se tenga por resuelto el contrato de compraventa de fecha 30 de enero de 2.007 suscrito entre las demandantes y NORCASA, CASAS DEL NORTE, S.A.

b) A la devolución de las cantidades entregadas por mis representadas hasta la fecha, SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTITRES EUROS (73.723'00,- ?), incrementadas en un 50 % según la estipulación 11.2 apartado b) del contrato de fecha 30 de enero de 2.007, en concepto de cláusula penal sustitutoria de daños y perjuicios.

c) Al pago de los intereses de demora devengados desde el día del incumplimiento contractual (23 de enero de 2.010, fecha en que se debió entregar los inmuebles) y con carácter subsidiario los devengados desde que se procedió a la reclamación extrajudicial de la obligación (fecha del 1º burofax: 3 de febrero de 2.010, enviado por las demandantes).

d) Al abono de las costas del presente procedimiento».

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santander, dando lugar a las actuaciones n.º 1845/2010 de juicio ordinario y emplazada la mercantil demandada, esta compareció y contestó a la demanda pidiendo su desestimación con condena en costas a la parte demandante. Además, formuló reconvenición solicitando «se condene a DOÑA Rita y DOÑA Ofelia al otorgamiento de escritura pública de la vivienda, garaje y trastero descritos, con pago de 275.600 ? en concepto del resto del precio y



22.048 ? en concepto de IVA, total de 297.648 ?, más los intereses correspondientes conforme al tipo pactado desde la fecha de esta reconvencción, con expresa imposición de costas a la adversa».

TERCERO.- Contestada la reconvencción por las demandantes iniciales solicitando su íntegra desestimación con expresa condena de costas a la reconviniente, recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada- juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 23 de febrero de 2012 con los siguientes pronunciamientos:

«Desestimar la demanda presentada por el procurador D. Ángel Vaquero García en nombre y representación de Dña. Ofelia y Dña. Rita y absolver a Norcasa Casas del Norte S.A. de los pedimentos de la demanda, imponiendo el pago de las costas derivadas de la misma a Dña. Ofelia y Dña. Rita .

Estimar la demanda reconvenccional presentada por la procuradora Dña. María de Llanos Benavent en nombre y representación de Norcasa Casas del Norte S.A y condenar a Dña. Ofelia y Dñar Rita a otorgar escritura pública de compraventa sobre la vivienda, garaje y trastero sitios en el EDIFICIO000 en el portal nº NUM000 , NUM001 (nivel 6), el garaje nº NUM002 (nivel 2) y el trastero nº NUM003 (nivel 2) de la c/ DIRECCION000 NUM004 de Santander, con pago del resto del precio y su correspondiente IVA, al tipo vigente en la actualidad, por tanto, al pago de doscientos noventa y siete mil seiscientos cuarenta y ocho euros (297.648), de los intereses en los términos expuestos en el fundamento de derecho quinto de la presente resolución y de las costas derivadas de la demanda reconvenccional».

CUARTO.- Interpuesto por la parte demandante-reconvenida contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 310/2012 de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria , esta dictó sentencia el 5 de junio de 2013 desestimando íntegramente el recurso de apelación con imposición de costas a la parte apelante.

QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandante-reconvenida y apelante interpuso recurso de casación por interés casacional al amparo del art. 477.2.3.º LEC y articulado en dos motivos (denominados alegaciones): el primero por infracción del art. 1504 CC y jurisprudencia de esta Sala sobre la obligación de que el requerimiento resolutorio del vendedor sea judicial o mediante acta notarial, exigencias que según la parte recurrente no rigen para el comprador, que puede resolver mediante burofax, y el segundo por infracción de la doctrina de esta Sala sobre el pacto de *lex commissoria* cuando las partes contemplan que el incumplimiento de una de ellas funcione como condición resolutoria determinante de una resolución automática.

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 30 de septiembre de 2014, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la íntegra desestimación del recurso con expresa imposición de las costas a la parte recurrente.

SÉPTIMO.- Por providencia de 2 de febrero del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el siguiente día 16, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso de casación se interpone en un litigio sobre contrato de compraventa de inmuebles en construcción en el que cada parte contratante alegó el incumplimiento de la contraria: la compradora, demandante inicial, para pedir la resolución del contrato por haberse retrasado la promotora-vendedora en la entrega de la vivienda y sus anejos al faltar la licencia de primera ocupación; y la promotora-vendedora, mediante reconvencción, para pedir la condena de la compradora a cumplir totalmente el contrato concurriendo al otorgamiento de escritura pública y pagando el resto pendiente del precio. La parte compradora demandante-apelante impugna ahora la decisión del tribunal de apelación que, confirmando el fallo de primera instancia, desestimó la pretensión resolutoria de la hoy recurrente y estimó la reconvencción.

Para la decisión del recurso debe partirse, en síntesis y por lo que ahora interesa, de los siguientes datos:

1.º- Con fecha 30 de enero de 2007 las hoy recurrentes, D.ª Ofelia y D.ª Rita , suscribieron con la entidad "Norcasa Casas del Norte S.A." (en adelante Norcasa) un contrato de compraventa de inmuebles en construcción (doc. 2 de la demanda) que tuvo por objeto una vivienda sita en Santander (nivel 6, del EDIFICIO000 », ubicado en la C/ DIRECCION000 , portal n.º NUM000 , NUM001) más garaje (nivel 2) y trastero (nivel 2) anejos.



2.º- El precio de la compraventa se fijó en 344.500 euros más IVA (cláusula segunda), cantidad que debía satisfacerse mediante diversos pagos a cuenta, con abono del resto en el momento de la firma de la escritura (cláusula tercera, d)). Las compradoras entregaron a cuenta la suma de 73.723? (IVA incluido).

3.º- El plazo de entrega se fijó en 36 meses desde la obtención de la licencia de obras (cláusula octava), que fue concedida por el Ayuntamiento de Santander el 11 de enero de 2007. Según la cláusula cuarta, si por cualquier causa imputable a la vendedora no se ultimase la construcción o no se realizase la entrega dentro del término pactado, debía estarse a lo dispuesto en la cláusula undécima («decimoprimera»), según la cual la compradora podía optar por el cumplimiento o por la resolución, previniéndose para este segundo caso: «11.2 b) En el supuesto de que la parte compradora opte por la resolución del contrato la misma se producirá de pleno derecho sin más requisitos que la notificación a la Mercantil Norcasa Casas del Norte, S.A. que previene el art. 1504 del Código Civil, en cuyo caso el comprador tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas hasta la fecha, incrementadas en un cincuenta por ciento en concepto de cláusula penal sustitutoria de daños y perjuicios». En caso de incumplimiento de la parte compradora, dicha cláusula, apartado 1, facultaba a la vendedora a resolver o a exigir el cumplimiento del contrato, en este caso con una penalización consistente en un interés igual al Euribor incrementado en el 1,5% desde la fecha del impago y hasta el completo pago de lo adeudado.

4.º- El certificado de final de obra se expidió el 27 de noviembre de 2009.

5.º- Con fecha 4 de diciembre de 2009 la vendedora solicitó la licencia de primera ocupación, que sería concedida el 24 de marzo de 2010 en los siguientes términos: no permitía el uso de los garajes en tanto no se obtuviera la licencia de actividad -la cual sería otorgada el 30 de marzo de 2010- y no se concedía respecto de las plazas de garaje del nivel 3 del edificio por no poder ser objeto de uso a causa de las obras de urbanización llevadas a cabo en el exterior por el Ayuntamiento de Santander (docs. 2, 9 y 10 de la contestación a la demanda). Esta limitación no afectaba a la plaza de garaje comprada por las demandantes- reconvenidas, situada en el nivel 2.

6.º- El 17 de diciembre de 2009 se procedió a la constancia notarial del fin de obra y al depósito del libro del edificio (doc. 4 de la contestación a la demanda).

7.º- Con fecha 3 de febrero de 2010 las compradoras remitieron un burofax a la vendedora comunicando su intención de resolver el contrato de compraventa con base en la cláusula 11.ª del mismo, por retraso en la entrega de la vivienda. La vendedora contestó por medio de burofax de fecha 10 de febrero de 2010 oponiéndose a la resolución por entender que las viviendas ya estaban en disposición de ser entregadas, faltando tan solo la concesión municipal de la licencia de primera ocupación (docs. 3 y 4 de la demanda, doc. 6 de la contestación).

8.º- Las compradoras remitieron un segundo burofax el 13 de abril de 2010 reiterando su voluntad resolutoria por incumplimiento del plazo de entrega, si bien en la parte final del mismo se hizo constar que estudiarían las propuestas de soluciones amistosas realizadas de contrario. La vendedora contestó el 22 de abril de 2010 oponiéndose de nuevo a la resolución, comunicando su voluntad de proceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa el 29 de abril de 2010 e indicando que las compradoras no habían acudido a la cita establecida para el día 25 de marzo de 2010 (docs. 5 y 6 de la demanda, doc. 6 de la contestación).

9.º- Con fecha 25 de marzo de 2010 y 29 de abril de 2010, la vendedora solicitó se procediera a levantar sendas actas notariales en las que se hiciera constar su comparecencia ante el notario para elevar a escritura pública el contrato de compraventa, aportando burofax remitido a las compradoras y dejando constancia de la incomparecencia de estas (docs. 11 y 13 de la contestación).

10.º- El 18 de mayo de 2010 las compradoras promovieron acto de conciliación, que se celebró sin avenencia el 6 de julio de 2010 al insistir la vendedora en el cumplimiento del contrato (doc. 7 de la demanda).

11.º- Con fecha 17 de noviembre de 2010 las compradoras interpusieron demanda contra la vendedora en ejercicio de acción resolutoria del contrato por incumplimiento del plazo de entrega. En apoyo de sus pretensiones alegaron, en síntesis, que dicho plazo había finalizado el 12 de enero de 2010, fecha en la cual la vivienda no contaba con licencia de primera ocupación, lo que de conformidad con la cláusula 11.ª las llevó a solicitar extrajudicialmente la resolución contractual, con devolución de cantidades anticipadas y entrega de aval o póliza de seguros en garantía, dirigiendo a la vendedora sendos burofaxes de 3 de febrero y 13 de abril de 2010 y papeleta de conciliación de 18 de mayo de 2010. En su fundamentación jurídica citaban fundamentalmente el art. 1124 CC, si bien también mencionaban el art. 3 de la Ley 57/1968 para negar que el plazo de entrega pactado hubiera sido prorrogado.

12.º- La demandada se opuso negando su propio incumplimiento porque la obra estaba materialmente concluida en plazo, que en todo caso no tenía carácter esencial, habiéndose producido un mero retraso en la



obtención de la licencia de primera ocupación sin eficacia resolutoria (ni siquiera según la Ley 57/1968). Alegó, además, que los requerimientos resolutorios extracontractuales de las compradoras no se habían ajustado a las exigencias del art. 1504 CC como se exigía en el contrato.

Con base en los mismos hechos y en el incumplimiento de las compradoras formuló reconvencción interesando que se las condenara a cumplir lo pactado (esto es, al otorgamiento de la escritura y al pago del precio restante -297.648 euros, IVA incluido- más intereses). La parte demandante-reconvenida se opuso a dicha demanda reconvenccional alegando que la propia vendedora admitía solapadamente haber incumplido el plazo de entrega pactado y que las compradoras estaban facultadas para interesar la resolución, lo que hicieron de modo fehaciente antes de que la vendedora las requiera a ellas para escriturar.

13.º- La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y desestimó la reconvencción. Tras relatar en su fundamento de derecho segundo los hechos que consideraba probados, razonó, en síntesis y en lo que ahora interesa, lo siguiente: a) la controversia principal atañe al cumplimiento o incumplimiento del plazo de entrega, fijado en 36 meses desde la obtención de la licencia de obras, por lo que finalizaba el 10 de enero de 2010, fecha en la cual aún no se había obtenido la licencia de primera ocupación; b) no obstante, para las viviendas y garajes de los niveles en los que se situaban la vivienda y garaje litigiosos la licencia de primera ocupación se concedió a finales del mes de marzo de 2010 (24 y 30 de marzo), por lo que, al no haberse pactado el plazo de entrega como esencial, debía considerarse que la vendedora tan solo había incurrido en un pequeño retraso (de dos meses y medio) que no justificaba la resolución contractual interesada por no frustrar las legítimas expectativas de la parte compradora; c) en este sentido, las compradoras nada habían dicho sobre la frustración de su interés hasta que contestaron a la reconvencción, y del tenor del segundo burofax de las compradoras, de 13 de abril de 2010, en el que dijeron admitir soluciones amistosas, resultaban dudas en torno a si su intención real, como dijo una testigo, fue tan solo la de obtener una rebaja en el precio; d) en consecuencia, procedía estimar la reconvencción y condenar a las demandadas a otorgar escritura pública y a pagar el precio restante, más el interés pactado desde la fecha de aquella.

14.º- La sentencia de segunda instancia, desestimando el recurso de apelación de las compradoras-reconvenidas, confirmó íntegramente el fallo de la sentencia apelada. En síntesis, y en lo que ahora interesa, razonó lo siguiente: a) en el primer motivo del recurso de apelación se aduce que en la demanda no se accionó con arreglo al art. 1124 CC sino con arreglo a la facultad resolutoria expresa contenida en la cláusula 11.ª del contrato, que vincula lisa y llanamente al incumplimiento por la vendedora de cualesquiera de sus obligaciones contractuales, entre ellas el plazo de entrega, con la consecuencia resolutoria; b) este motivo se desestima porque, según el tenor de dicha cláusula, el requerimiento resolutorio debía ajustarse a la forma que exige el art. 1504 CC, es decir, debía hacerse notarial o judicialmente, sin que a estos efectos pueda equipararse la resolución mediante burofax; c) la incorporación de dicha estipulación al contrato debe interpretarse en el sentido de que las partes quisieron que los inmuebles se pudieran entregar incluso vencido el plazo de entrega pactado mientras que la parte compradora no requiriera notarial o judicialmente a la parte vendedora, lo que supone que cuando se hizo el primer requerimiento ajustado a dicha formalidad (mediante acto de conciliación celebrado el 6 de julio de 2010) «la prestación prometida por la promotora estaba ya plenamente concluida»; d) el anterior razonamiento determina que los motivos segundo y tercero carezcan de transcendencia - en el segundo motivo se adujo que hubo mala fe de la promotora por no comunicar la realidad de lo que estaba sucediendo hasta que las compradoras dirigieron su primer burofax el 3 de febrero de 2010 y en el motivo tercero se cuestionó que se divagase sobre la verdadera intención de las compradoras); y e) también se desestima el motivo cuarto, en el que las apelantes solicitaban que no se les impusieran las costas por ser un caso jurídicamente dudoso, ya que el asunto, en opinión del tribunal de apelación, «no presenta una dificultad más intensa que la que es normal en cualquier clase de controversia judicial».

15.º- La parte compradora, demandante-reconvenida y apelante, ha recurrido en casación la sentencia de segunda instancia, habiéndose admitido el recurso al amparo del art. 477.2.3.º LEC.

SEGUNDO.- El escrito de interposición del recurso se estructura como un escrito de alegaciones en el que, tras una alegación preliminar («Previa») dedicada a resumir los antecedentes del pleito, se introducen dos alegaciones que operan como auténticos motivos de casación.

En la «Primera» se denuncia infracción del art. 1504 CC y de la jurisprudencia de esta Sala sobre las formalidades que debe respetar el requerimiento resolutorio del vendedor para que sea válido y eficaz (con cita de las SSTs de 10 de junio de 2011, 4 de julio de 2011 y 12 de noviembre de 2012), al entender la parte recurrente, en síntesis, que dichas formalidades no rigen cuando quien resuelve es el comprador, al que, por el contrario, le bastaría manifestar su voluntad resolutoria al vendedor mediante burofax.

En la alegación «Segunda» se denuncia infracción de la doctrina de esta Sala sobre el pacto de *lex commissoria* (con cita, por sus fechas, de las SSTs de 4 de mayo de 1972, 8 de febrero de 1980, 4 de abril de 1990 y 11 de



octubre de 2000), sosteniéndose al respecto, fundamentalmente, que cuando, como es el caso, hay cláusula contractual que regula y condiciona el ejercicio de la facultad resolutoria frente al incumplimiento de la parte contraria -cláusula undécima del contrato de compraventa litigioso, que, por su claridad, la recurrente entiende debe interpretarse en sentido literal- ello supone que el incumplimiento funcione como condición resolutoria explícita, produciéndose la resolución contractual de forma automática, sin necesidad de entrar a valorar si el plazo estipulado tenía o no carácter esencial o si su incumplimiento frustró las expectativas o el interés del comprador.

En trámite de oposición la parte recurrida ha alegado, en primer lugar, la concurrencia de diversas causas de inadmisión (que ahora habrían de operar como causas de desestimación) Dichas causas serían, a su juicio, las siguientes: a) la concurrencia de defectos de forma no subsanables por no indicar de modo expreso y claro la modalidad del recurso; b) la falta de clara y completa exposición y justificación de los supuestos que determinan la admisibilidad del recurso; c) la falta de indicación de norma sustantiva infringida o de la jurisprudencia o principio general del derecho vulnerados, no pudiendo deducirse claramente de su formulación; d) la falta de claridad por indebida acumulación de infracciones, con cita de preceptos genéricos y heterogéneos que generan ambigüedad o indefinición sobre la infracción alegada; e) la falta de claridad expositiva que permita la individualización del problema jurídico planteado; f) la falta de fundamentación suficiente sobre la infracción alegada; g) la falta de respeto a la valoración probatoria, con pretensión de que se revisen los hechos probados, convirtiendo la casación en una tercera instancia; h) la falta de indicación de la jurisprudencia que se propone como infringida o desconocida, siendo necesario para deducirla acudir al estudio de su fundamentación; i) tratándose de un recurso de casación por interés casacional, la falta de indicación en el encabezamiento o en la formulación del motivo del elemento, entre los que pueden integrar el interés casacional, en el que se funda la admisibilidad del recurso, siendo necesario para deducirlo acudir al estudio de su fundamentación; j) la falta de aportación del texto de las sentencias en las que se pretende apoyar la existencia de dicho interés casacional; k) la inexistencia de interés casacional al no oponerse la sentencia recurrida a la jurisprudencia de esta Sala Primera, no existir doctrina contradictoria de Audiencias Provinciales sobre la cuestión controvertida y no tratarse de la aplicación de una norma de vigencia inferior a cinco años; y l) la inexistencia de interés casacional por cuanto la pretendida oposición a la jurisprudencia de esta Sala carecería de relevancia atendida la *ratio decidendi*, por depender el criterio jurídico de las circunstancias del caso y porque la jurisprudencia que se dice infringida solo podría modificar el fallo mediante la omisión total o parcial de los hechos probados. En cuanto al fondo aduce, en síntesis, y en cuanto al primer motivo, que la sentencia recurrida, lejos de vulnerar la doctrina invocada, se ajusta a la jurisprudencia de esta Sala sobre el art. 1504 CC, pues entiende que fue la libre voluntad de las partes la que determinó que se extendieran al comprador las exigencias formales que dicho precepto contempla para la válida resolución a instancia del vendedor; y en cuanto al motivo segundo alega, en síntesis, que la impugnación formulada excede del ámbito y del objeto propio del recurso de casación al sostenerse sobre una interpretación contractual y sobre una valoración de la prueba que resultan contrarias a las que se contienen en la sentencia recurrida.

TERCERO.- No procede apreciar ninguno de los numerosos óbices de admisibilidad alegados por la parte recurrida, porque si bien es cierto que el recurso no es un modelo de cumplimiento de las exigencias formales del recurso de casación por interés casacional, también lo es que plantea con toda claridad una cuestión estrictamente jurídica: a saber, si la doctrina jurisprudencial sobre los requisitos del requerimiento contemplado en el art. 1504 CC es o no también aplicable a la resolución del contrato a instancia del comprador, por incumplimiento del vendedor, cuando en el contrato de compraventa se hubiera pactado expresamente la necesidad de ese requerimiento al vendedor por parte del comprador.

CUARTO.- Entrando por tanto al resolver los dos motivos o «alegaciones» del recurso conjuntamente, dada su estrecha relación, ambos deben ser desestimados por las siguientes razones:

1.ª) Aunque el art. 1504 CC se encuentra en el capítulo dedicado a las obligaciones del comprador, para establecer una especialidad en el régimen de la resolución del contrato de compraventa por impago del precio cuando el objeto de la compraventa fuese un bien inmueble, no hay impedimento legal alguno para que el comprador y el vendedor pacten libremente, al amparo del art. 1255 CC, que dicho artículo se aplique también a los casos de incumplimiento del vendedor.

2.ª) Eso fue lo que ocurrió en el presente caso, pues la cláusula 11.ª del contrato, ajustada en general a lo que dispone el art. 1124 CC, introducía algunas especialidades, entre las que se encontraba, para el caso de optar el comprador por la resolución del contrato si el vendedor incumplía sus obligaciones, la de supeditar la resolución a la «notificación» prevenida en el art. 1504 CC.

3.ª) En consecuencia, mientras no se produjera ese requerimiento o «notificación», el contrato no podía tenerse por resuelto, ya que hasta entonces el vendedor aún podía cumplir su obligación, en este caso la entrega de la vivienda y sus anejos con licencia de primera ocupación.



4.ª) El requerimiento apto para dar lugar a la resolución no podía hacerse por burofax, porque es doctrina jurisprudencial de esta Sala, desde su sentencia de Pleno de 4 de julio de 2011 (recurso 2228/2006), que el carácter notarial o judicial del requerimiento, exigido por el art. 1504 CC, es un requisito de estricta observancia por sus mayores garantías en relación con la trascendencia y graves efectos del requerimiento (SSTS 12 de noviembre de 2012, recurso 715/2010, y 7 de febrero de 2014, recurso 2213/2011).

5.ª) Por tanto el requerimiento por burofax de 10 de febrero de 2010, hecho cuando aún no se había obtenido la licencia de primera ocupación, no pudo determinar la resolución del contrato al no ser notarial ni judicial, y lo mismo sucedió con el de 13 de abril de 2010, por no ser tampoco judicial ni notarial y contar ya la vivienda y sus anejos por entonces con licencia de primera ocupación.

6.ª) En suma, antes de producirse el primer requerimiento en la forma pactada, que fue la solicitud de conciliación de 18 de mayo de 2010, la parte vendedora podía cumplir su obligación de entrega, y así lo intentó proponiendo a las compradoras, mediante burofax de 22 de abril de 2010, el otorgamiento de escritura pública de compraventa.

7.ª) A la vista de todas las anteriores consideraciones, la sentencia recurrida, lejos de oponerse a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, la aplicó muy correctamente en función de lo estipulado en el contrato, cuya interpretación por el tribunal sentenciador no ha sido impugnada en ningún motivo del recurso.

QUINTO.- Desestimado el recurso de casación, procede imponer las costas a la parte recurrente (arts. 394.1 y 398.1 LEC), que además, conforme al apdo. 9 de la d. adicional 15.ª LOPJ, perderá el depósito constituido.

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

FALLAMOS

1.º- Desestimar el recurso de casación por interés casacional interpuesto por las demandantes-reconvenidas D.ª Ofelia y D.ª Rita contra la sentencia dictada el 5 de junio de 2013 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Cantabria en el recurso de apelación nº 310/2012 .

2.º- E imponer las costas a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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 Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Fernando Pantaleon Prieto Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmada y rubricada. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.