



Roj: **STS 1325/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1325**

Id Cendoj: **28079110012016100197**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **01/04/2016**

Nº de Recurso: **2925/2013**

Nº de Resolución: **204/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TO 851/2013,**  
**STS 1325/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a uno de Abril 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 los demandantes D. Mariano y D.<sup>a</sup> Manuela , representados ante esta Sala por la procuradora D.<sup>a</sup> María Dolores Moreno Gómez, contra la sentencia dictada el 4 de noviembre de 2013 por la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Toledo en el recurso de apelación n.º 249/2012 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 498/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Quintanar de la Orden sobre acción de resolución de contrato de compraventa y reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la mercantil demandada Edificios Villacañas S.L., representada ante esta Sala por la procuradora D.<sup>a</sup> María Lydia Leiva Cavero.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 5 de junio de 2009 se presentó demanda interpuesta por D. Mariano y D.<sup>a</sup> Manuela contra la mercantil Edificios Villacañas, S.L. solicitando se dictara sentencia en la que:

«1º. Se declare resuelto el contrato de compraventa concertado en fecha 30-05-2007, entre mis mandantes y la demandada respecto de los bienes inmuebles que se determinan en el cuerpo de este escrito.

2º. Se declare la devolución a los demandantes de la cantidad de VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (26.685,80 €), por representar esta el total de las cantidades entregadas a cuenta del total.

3º. Se acuerde haber lugar al pago de los intereses pactados, devengados según la estipulación décima del contrato, y que se determinarán en ejecución de Sentencia.

4º. Se condene a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones.

5º. Se condene a la demandada al pago de las costas procesales».

**SEGUNDO.-** Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Quintanar de la Orden, dando lugar a las actuaciones n.º 498/2009 de juicio ordinario, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda, sin formular reconvencción, pidiendo su íntegra desestimación y solicitando:

«1.- Se declare vigente el contrato privado de compraventa concertado en fecha 30-5-2007 entre los demandantes y mi representada.



2.- Se declare la obligación de los demandantes de otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y el pago del resto del precio pactado en el citado contrato de compraventa y que asciende a la cantidad de 111.760,00 euros más el I.V.A. vigente a la formalización de la escritura pública de compraventa.

3.- Se declare la imposición de costas a los demandantes».

**TERCERO.-** Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 9 de abril de 2012 con el siguiente fallo:

«Estimo la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Cruz López Lara, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Manuela y D. Mariano , contra Edificios Villacañas, S.L., y declaro resuelto el contrato privado de compraventa celebrado entre las partes el día 20 de Mayo de 2007, y condeno a la parte demandada a la devolución de la cantidad de 26.685,80 euros, más el interés legal de estas cantidades incrementado en dos puntos, desde la fecha de la entrega, en concepto de daños y perjuicios, así como a abonar las costas del presente procedimiento».

**CUARTO.-** Interpuesto por la mercantil demandada contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 249/2012 de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Toledo , esta dictó sentencia el 4 de noviembre de 2013 con el siguiente fallo:

«Que ESTIMANDO el recurso de apelación que ha sido interpuesto por la representación procesal de EDIFICIOS VILLACAÑAS, S.L., debemos REVOCAR Y REVOCAMOS la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Quintanar de la Orden, con fecha 9 de abril de 2012, en el procedimiento núm. 498/09, de que dimana este rollo, y en su lugar DESESTIMANDO íntegramente la demanda formulada por los apelados Manuela y Mariano contra la apelante EDIFICIOS VILLACAÑAS S.L. debemos acordar y acordamos absolver a dicho apelante-demandado de todos los pedimentos esgrimidos frente al mismo de contrario en la demanda iniciadora del este pleito, todo ello imponiendo a los demandantes-apelados el pago de las costas procesales causadas en la primera instancia, sin imponer a ninguna de las partes el pago de las costas procesales devengadas en esta alzada ordenando la devolución al recurrente del depósito constituido para recurrir».

**QUINTO.-** Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandante-apelada interpuso recurso de casación ante el tribunal sentenciador articulado en tres motivos: el primero por infracción del art. 414.1, párrafo tercero, de la LEC en relación con el art. 281.3 de la misma ley , el segundo por infracción de los arts. 1091 , 1124 , 1256 y 1258 CC y el tercero por infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la licencia de primera ocupación como elemento integrante de la pretensión de entrega del vendedor en la compraventa de viviendas.

**SEXTO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de las procuradoras mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 18 de marzo de 2015, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia recurrida en todos sus extremos, con imposición de costas a la parte recurrente.

**SÉPTIMO.-** Por providencia de 4 de marzo 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 17, en que ha tenido lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .-** El presente litigio versa sobre la resolución, a instancia de la parte compradora, de un contrato privado de compraventa de vivienda en construcción, con plaza de garaje, en una promoción de Villacañas (Toledo), celebrado el 30 de mayo de 2007.

La demanda se interpuso por los compradores contra la promotora-vendedora, una sociedad limitada, pidiendo la declaración de resolución del contrato, por incumplimiento del plazo de entrega, y la condena de la demandada a devolver la cantidad de 26.685,80 euros, anticipada por los compradores a cuenta del precio (133.429 euros, IVA incluido), más los intereses pactados en la estipulación décima del contrato.

La demandada contestó a la demanda pidiendo no solo su desestimación sino también, aunque sin formular reconvencción, que se declarase vigente el contrato y se declarase la obligación de los compradores de otorgar escritura pública y pagar el resto del precio.

La sentencia de primera instancia, limitando su decisión a la estimación o desestimación de la demanda, puesto que la promotora demandada no había formulado reconvencción, estimó íntegramente la demanda



razonando, en esencia, que la entrega de la vivienda estaba prevista en el contrato para el mes de diciembre de 2008, que no había concurrido fuerza mayor impeditiva del cumplimiento de ese plazo, esencial y de cumplimiento forzoso por la parte vendedora, y que esta no había comunicado a los compradores la terminación de la vivienda hasta septiembre de 2009, después de que en febrero del mismo año los compradores hubieran interesado la resolución del contrato por incumplimiento del plazo de entrega y la vendedora se hubiera opuesto alegando que el retraso no le era imputable.

Interpuesto recurso de apelación por la vendedora demandada sin reiterar su petición de la contestación a la demanda relativa a la vigencia del contrato y al otorgamiento de escritura pública con pago del resto del precio, la sentencia de segunda instancia, estimando el recurso, revocó la sentencia apelada para, en su lugar, desestimar totalmente la demanda. Sus fundamentos son, en síntesis, que no hubo fuerza mayor determinante del retraso en la entrega; que, no obstante, el retraso máximo apreciable (nueve meses) no tenía «la gravedad suficiente, tanto en el aspecto económico como en el jurídico»; que la cláusula décima del contrato, relativa a su resolución por retraso en la entrega, «no es aplicable al caso de retraso en la edificación que impide la entrega por causa dimanante del promotor y ajena al ámbito administrativo», pues el concepto «paralizaciones de obra» debía entenderse conectado con «causas administrativas» como «calificaciones urbanísticas» o resoluciones de organismos locales, autonómicos o estatales; que no había concurrido «un incumplimiento total o esencial» que autorizara la resolución del contrato a instancia de los compradores; que estos ya manifestaron su voluntad de resolver «menos de dos meses después de terminar el plazo», pero sin justificar que el contrato hubiera perdido sus fines; y en fin, que no cabía sostener que los compradores hubieran visto frustradas sus expectativas por la crisis del mercado inmobiliario.

Contra la sentencia de segunda instancia han recurrido en casación los compradores demandantes al amparo del art. 477. 2-3.º LEC , articulando su recurso en tres motivos.

**SEGUNDO.-** El motivo primero, fundado en infracción del art. 414.1, párrafo tercero, de la LEC en relación con el art. 281.3 de la propia LEC , ha de ser desestimado por no fundarse en la infracción de ninguna norma sustantiva («normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso», art. 477.1 LEC y reiteradísima doctrina de esta Sala) y sí en la de normas procesales cuya vulneración solo es posible alegar interponiendo el correspondiente recurso extraordinario por infracción procesal, por lo que no son necesarios más razonamientos para justificar la desestimación de este motivo.

**TERCERO.-** El motivo segundo, fundado en infracción de los arts. 1091 y 1124 CC «en cuanto a los incumplimientos resolutorios probados y su eficacia resolutoria» y de los arts. 1256 y 1258 CC «sobre las obligaciones de las partes», y el motivo tercero y último, fundado en infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, también han de ser desestimados por la falta de relación de la doctrina jurisprudencial invocada, relativa a la licencia de primera ocupación como elemento que integra la obligación de entrega del vendedor en la compraventa de viviendas, con las cuestiones objeto de debate, ya que ni en la demanda de los hoy recurrentes ni en su oposición al recurso de apelación de la vendedora se hizo valer la falta de licencia de primera ocupación como incumplimiento de la vendedora que justificara la resolución del contrato a instancia de los compradores.

En consecuencia, es materialmente imposible que la sentencia recurrida pueda oponerse a la doctrina jurisprudencial invocada en justificación del interés casacional, pues la propia parte hoy recurrente prescindió en su momento de la relevancia de la falta de licencia de primera ocupación.

Si a lo anterior se une, primero, que no cabía recurrir en casación por razón de la cuantía litigiosa ( art. 477.2-2.º LEC ); segundo, que no se impugna la interpretación del contrato hecha por el tribunal sentenciador citando la parte recurrente como infringida alguna norma del CC sobre interpretación de los contratos y ateniéndose a los requisitos establecidos por la doctrina de esta Sala para que la interpretación del contrato pueda revisarse en casación; y tercero, que la doctrina jurisprudencial citada como infringida se refiere a retrasos en la licencia de primera ocupación debidos a infracciones urbanísticas, lo que no es el caso, la desestimación de estos dos motivos, y con ellos del recurso, no viene sino a corroborarse.

**CUARTO.-** Conforme a los arts. 487.3 y 398.1 en relación con el 394.1, todos de la LEC , procede imponer las costas a la parte recurrente, que además, conforme a lo previsto en el 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 los demandantes D. Mariano y D.ª Manuela contra la sentencia dictada el 4 de noviembre de 2013 por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Toledo en el recurso de apelación n.º 249/2012 .

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

Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos 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. Ignacio Sancho Gargallo. Francisco Javier Orduña Moreno. Rafael Saraza Jimena. Pedro Jose Vela Torres. 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.

FONDO DOCUMENTAL CEND