ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

Presidente Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

SENTENCIA

Sentencia Nº: 51/2014
Fecha Sentencia: 04/02/2014
CASACIÓN
Recurso Nº: 1840/2011
Fallo/Acuerdo: Sentencia Desestimando
Votación y Fallo: 28/01/2014
Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas
Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª
Secretaría de Sala: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García
Escrito por: L.C.S.
Nota:

RESOLUCIÓN DE CONTRATO. Condición resolutoria expresa, supeditada a opción que debía ejercer el comprador, quien debía comunicar si elegía el cumplimiento o la resolución.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

CASACIÓN Num.: **1840/2011**
Ponente Excmo. Sr. D.: **Francisco Javier Arroyo Fiestas**
Votación y Fallo: **28/01/2014**
Secretaría de Sala: **Ilmo. Sr. D. José María Llorente García**

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

SENTENCIA Nº: **51/2014**

Excmos. Sres.:

D. José Antonio Seijas Quintana
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Francisco Javier Orduña Moreno
D. Xavier O'Callaghan Muñoz

En la Villa de Madrid, a cuatro de Febrero de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 384/2011, por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 324/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Sagunto, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Vicente Adam Herrero en nombre y representación de doña compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Raúl Martínez Ostenero en calidad de recurrente y el procurador don Florencio Araez Martínez en nombre y representación de , en calidad de recurrido.

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El procurador don Vicente Adam Herrero, en nombre y representación de doña interpuso demanda de juicio ordinario reclamando la resolución de un contrato de compraventa, contra la mercantil , y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<en la que:

a) Se declare resuelto el contrato

b) Como consecuencia de dicha resolución, la demandada devuelva las cantidades entregadas a cuenta más el 6% anual desde la fecha de interposición de la demanda.

Y en su virtud, SE CONDENE a la mercantil . a pagar a mi mandante la cantidad de TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (30.475,81 €), que se corresponde con las cantidades entregadas a cuenta, más el interés del SEIS POR CIENTO ANUAL (6%), así como al pago de las costas y gastos del presente procedimiento>>.

2.- El procurador don Gonzalo Sancho Gaspar, en nombre y representación de ., contestó a la demanda e interpuso reconvención; contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se ACUERDE DESESTIMAR LA DEMANDA CON EXPRESA IMPOSICIÓN DE COSTAS A LA ACTORA; e interpuso reconvención basándose en los hechos y fundamentos de derecho que estimó convenientes suplicando al juzgado una sentencia <<por la que:

1.- CONDENE A D.ª y a la mercantil ., otorgando compraventa sobre los siguientes inmuebles:

FINCA 5.- URBANA.- ENTIDAD NÚMERO CINCO. VIVIENDA TIPO , ESCALERA , EN PLANTA , del edificio sito en , Plaza , número . Se compone de diversas dependencias, habitaciones y

CASACIÓN Num.: **1840/2011**
Ponente Excmo. Sr. D.: **Francisco Javier Arroyo Fiestas**
Votación y Fallo: **28/01/2014**
Secretaría de Sala: **Ilmo. Sr. D. José María Llorente García**

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

SENTENCIA Nº: **51/2014**

Excmos. Sres.:

D. José Antonio Seijas Quintana
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Francisco Javier Orduña Moreno
D. Xavier O'Callaghan Muñoz

En la Villa de Madrid, a cuatro de Febrero de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 384/2011, por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 324/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Sagunto, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Vicente Adam Herrero en nombre y representación de doña compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Raúl Martínez Ostenero en calidad de recurrente y el procurador don Florencio Araez Martínez en nombre y representación de , en calidad de recurrido.

, número . Se compone de diversas dependencias, habitaciones y servicios y tiene una superficie construida de sesenta metros y veinticuatro decímetros cuadrados (60,24 m^2) y útil de cincuenta metros y cuatro decímetros cuadrados 50,04 m^2). Linda: por su frente, tomando como tal su puerta de acceso, con pasillo de acceso; derecha, vivienda tipo ; izquierda, vivienda tipo ; y fondo, vuelo patio cubierto.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 1'454%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de nº , tomo , libro de , folio , finca .

FINCA . URBANA. ENTIDAD NÚMERO CINCUENTA Y OCHO. PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO , EN PLANTA SÓTANO , del edificio EN CONSTRUCCIÓN, sito en ( ), en Plaza , número . Tiene una superficie útil de nueve metros y noventa decímetros cuadrados (9,90 m^2). Linda: frente, con zona de paso y maniobra; por la derecha, entrando, con plaza de aparcamiento y zona de paso; por la izquierda, con plaza de aparcamiento ; y fondo, con trastero .

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0,55%.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de nº ., tomo , libro de , folio , finca .

4.- CONDENE A D.ª . al pago de los intereses legales desde la interposición de esta demanda.

5.- CONDENE A D.ª al pago de las costas causadas, a la demandante reconvenida, por su manifiesta temeridad y mala fe>>.

3.- El procurador don Vicente Adam Herrero, en nombre y representación de D.ª , contesta a la reconvención con los hechos y fundamentos de derecho expuestos en su escrito suplicando al juzgado se sirva dictar sentencia <<en la que:

a) Se desestime la reconvención formulada de contrario.

b) Se estimen todas las peticiones hechas por esta parte en la demanda.

Y en su virtud, SE CONDENE a la mercantil a pagar a mi mandante la cantidad de TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (30.475,81 €), que se corresponde con las cantidades entregadas a cuenta, más el interés del SEIS POR CIENTO ANUAL (6%), así como al pago de las costas y gastos del presente procedimiento.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Sagunto, dictó sentencia con fecha 30 de septiembre de 2010, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO.-*

ESTIMO en lo sustancial la demanda interpuesta por el procurador Vicente Adam Herrero, en nombre y representación de , contra la mercantil , representada por el procurador Gonzalo Sancho Gaspar, y en consecuencia:

1.- Declaro la resolución del contrato de compraventa que vinculaba a las partes, suscrito el pasado día 17 de enero de 2007.

2.- Condeno a , a devolver a , la suma de TREINTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (30.475,81 €), más el interés legal del dinero vigente hasta la fecha de la efectiva devolución.

Se imponen las costas causadas a la mercantil .

DESESTIMO la demanda reconvencional interpuesta por el procurador Gonzalo Sancho Gaspar en nombre y representación de , frente a , representada por el procurador Vicente Adam Herrero, y en consecuencia absuelvo a ésta última de los pedimentos en su contra deducidos.

Se imponen las costas de esta reconvención a la actora reconvencional.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada y demandante en reconvención, la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 17 de junio del 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS*

1. Estimamos el recurso interpuesto por

2. Revocamos la sentencia impugnada y en su lugar:

A) Desestimamos la demanda formulada por Dña. contra

B) Estimamos la reconvención formulada por

C) Absolvemos a la demandada . de las pretensiones que frente a ella contiene la demanda.

D) Condenamos a la demandada en reconvención Dña. a otorgar escritura de compraventa sobre los inmuebles objeto del contrato de 17 de enero de 2007, a pagar 121.903,27 euros con los intereses legales desde la fecha de la demanda.

E) Condenamos a Dña. al pago de las costas derivadas de su demanda y de la reconvención.

3. No hacemos expresa condena en costas en esta alzada.

4. Decretamos la devolución del depósito constituido para recurrir.

TERCERO.- **1**.- Por D.ª se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos.-

1º.- Infracción de lo dispuesto en los artículos 1.088, 1.089 y 1.091 del Código Civil en cuanto a las obligaciones derivadas de los contratos.

2º.- Infracción de los artículos 1.254 y 1.278 del Código Civil en cuanto a los contratos y las obligaciones que derivan de los mismos.

3º.- Infracción del artículo 1.124 del Código Civil en cuanto a la facultad de resolver las obligaciones recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

4º.- Infracción del artículo 3 de la Ley 57/1968 de 27 de julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en cuanto a la posibilidad de resolver el contrato de compraventa de viviendas en construcción, cuando llegado el plazo de entrega de la vivienda ésta no se hubiere efectuado; todo ello con devolución de las cantidades entregadas a cuenta incrementadas en un 6% anual.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 29 de mayo de 2012, se acordó admitir el recurso de casación interpuesto en sus cuatro primeros motivos y no admitir el quinto motivo y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Florencio Aráez Martínez, en nombre y representación de presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 28 de enero del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resulta acreditado y no controvertido que:

A) Con fecha 17 de enero de 2007, y la mercantil , firmaron un contrato privado de compraventa (documento 1 de la demanda) sobre la vivienda número , planta Bloque de la plaza número de , así como el garaje y trastero de dicha promoción.

B) En dicho contrato, junto con la especificación de la forma de pago pactada se fijó expresamente que la vivienda y los anexos objeto del contrato suscrito se entregarían a la parte compradora antes del día 31 de diciembre de 2008, siempre que la parte compradora tuviese abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha, expresándose que en el caso de que el vendedor no pudiese entregar la vivienda y anexos en la fecha previstas sería de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta (estipulación primera). Así la estipulación sexta del citado contrato disponía que:

6.1 Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública.

La entrega de la vivienda se efectuará como máximo en la fecha pactada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el notario a designar por la parte vendedora de la ciudad de .

De superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato.

C) la parte compradora pagó las cantidades correspondientes a todos los plazos pactados, si bien, en fecha 28 de enero de 2009, una vez transcurrida la fecha límite prevista para la entrega de la vivienda sin que hubiese sido entregada, la parte actora remitió escrito a la mercantil demandada en el que manifestaba su voluntad de resolver el contrato suscrito (documento número 7 de la demanda), exigiendo la devolución de las cantidades entregadas con un incremento del 6%.

.. recibió la comunicación el día 5 de febrero de 2009 (documento núm. 8 de la demanda).

D) La parte vendedora, mediante burofax remitido a la parte actora el día 18 de diciembre de 2008, le comunicaba que durante ese mes de diciembre se estaba llevando a cabo la escritura de los pisos del edificio de (documento número 2 de la contestación a la demanda), si bien, en la fecha en la que dicho burofax fue remitido a la parte compradora, la mercantil aún no había obtenido la licencia municipal de primera ocupación, documento aportado por la demandada en el acto de la audiencia previa al juicio y en el que claramente se refleja que la licencia fue concedida el día 16 de enero de 2009.

E) Con posterioridad a la recepción del citado burofax por la parte actora, la mercantil demandada remitió dos nuevos escritos (documentos 3 de la contestación), el primero, de fecha 15 de enero de 2009, y el segundo de fecha 6 de febrero de 2009, con la intención de comunicar a que se había procedido a reservar fecha en una Notaría con el fin de proceder al otorgamiento de la escritura pública referente al inmueble vendido y sus anexos.

El Juzgado estimó la demanda interpuesta por la compradora instando la resolución de la compraventa, y se desestimó la reconvención, al entender que se había pactado una condición resolutoria expresa para caso de no entrega de la vivienda en plazo, y la misma no lo fue en su término, al no haberse obtenido la licencia de primera ocupación.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación, desestimando la demanda y estimando la reconvención, condenando al cumplimiento del contrato, al entender que "cuando la actora requirió a la demandada de resolución del contrato y devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que fue el 5 de febrero de 2009, la licencia de primera ocupación ya estaba concedida y la vendedora en disposición de hacer entrega de la vivienda".

SEGUNDO.- *Motivos uno a cuarto*.

1º.- Infracción De lo dispuesto en los artículos 1.088, 1.089 y 1.091 del Código Civil en cuanto a las obligaciones derivadas de los contratos.

2º.- Infracción de los artículos 1.254 y 1.278 del Código Civil en cuanto a los contratos y las obligaciones que derivan de los mismos.

3º.- Infracción del artículo 1.124 del Código Civil en cuanto a la facultad de resolver las obligaciones recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

4º.- Infracción del artículo 3 de la Ley 57/1968 de 27 de julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en cuanto a la posibilidad de resolver el contrato de compraventa de viviendas en construcción, cuando llegado el plazo de entrega de la vivienda ésta no se hubiere efectuado; todo ello con devolución de las cantidades entregadas a cuenta incrementadas en un 6% anual.

Se desestiman los cuatro motivos que se analizan conjuntamente.

Alega la parte recurrente que se incumplió el contrato por la vendedora al entregar fuera de plazo la vivienda, siendo imputable a la vendedora el retraso. Que las partes pactaron el término como esencial por lo que sería intrascendente la graduación del incumplimiento.

Esta Sala debe declarar que encontrándonos ante una condición resolutoria expresa pactada, por tanto, entre las partes, se debe efectuar una interpretación estricta de la misma pues como declara la *Sentencia de 30 de abril de 2010 (rec. 677 de 2006)*, 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.* (STS 15-11-2012, rec. 765 de 2010).

Igualmente en sentencia de 29-11-2012 (rec. 788 de 2010) declaramos que *el hecho de haber pactado una condición resolutoria expresa es suficientemente indicativo de la trascendencia que las partes le dieron al término del cumplimiento del contrato, y dicho carácter esencial aboca a la estimación del recurso, y asumiendo la instancia, la de la demanda. Por el contrario, resulta desestimada la reconvención.*

A la vista de esta doctrina hemos de declarar que pactada una condición resolutoria expresa, subordinada al cumplimiento de un plazo, su incumplimiento puede generar la resolución del contrato en cuestión.

En el presente caso, se pactó que "de superarse la fecha prevista para la entrega la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato".

Es decir, la parte compradora debió optar, es decir, "escoger algo entre varias cosas" (Diccionario RAE) y lo hizo el 28 de enero de 2009 (notificada el 5 de febrero de 2009) instando la resolución del contrato, cuando en esa fecha la vendedora ya estaba en condiciones de entregar la vivienda, pues la licencia de primera ocupación se había obtenido el 16 de enero de 2009.

En resumen, para que la condición resolutoria expresa desarrollase sus efectos era preciso una opción y cuando se ejercitó el contrato ya había sido cumplido, con un retraso solo de dieciséis días sobre el término pactado.

TERCERO.- Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000).

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

F A L L A M O S

1. DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D.ª representada por el Procurador D. Raúl Martínez Ostenero contra sentencia de 17 de junio de 2011 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia.

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

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

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **José Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.**

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**, ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

CONSEJO GENERAL PROCURADORES DE ESPAÑA LEXNET

ARAEZ MARTINEZ, FLORENCIO - Procurador - [Madrid-Madrid] Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid

Rol : Procurador

Inicio >> Notificaciones recibidas >> Mensaje

Buzones | Escritos | Libreta

Carpetas :

- Notificaciones recibidas
  - Recogidas (7)
  - Asumidas por Colegio
- Traslados de copias
  - Recogidos
  - Asumidos por Colegio
- Acuses de recibo
  - Aceptados por SGP
  - Rechazados por SGP
- Inválidos
- Carpeta personal

Recogidas

Volver

Mover a : Seleccione Carpeta Mover Descargar

Imprimir

Tipo Mensaje: Notificación

Asunto: Resolucion

Remitente:
- **Órgano Judicial:** TRIBUNAL SUPREMO CIVIL SALA 1A. SECCION 4A. de Madrid , Madrid de Madrid
- **Tipo de Órgano:** T.S. SALA DE LO CIVIL

Destinatarios:
- **Usuario:** ARAEZ MARTINEZ, FLORENCIO [143]
- **Colegio de Procuradores:** Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid[P28079]

Fecha: 06/02/2014 - 13:32

Adjuntos:
- 00000133852014280791100412.RTF (PRINCIPAL)

Datos:
- **Tipo Procedimiento:** CAS
- **Nº procedimiento:** 0001840/2011
- **Tipo procedimiento origen:** RLL
- **Nºprocedimiento origen :** 0100384/2011
- **Detalle Acontecimiento:** NOTIFICACION
- **NIG:** 2807911120110002687
- **Identificador en LexNET:** 201410040100861