



Roj: **STS 4025/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4025**

Id Cendoj: **28079110012025101267**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/09/2025**

Nº de Recurso: **3136/2020**

Nº de Resolución: **1264/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Terrassa, núm. 5, 06-09-2018 (proc. 284/2017),
SAP B 885/2020,
ATS 12429/2022,
STS 4025/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.264/2025

Fecha de sentencia: 18/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3136/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA. SECCIÓN 19.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3136/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1264/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 18 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Adela , representada por el procurador D. José Noguera Chaparro y bajo la dirección letrada de D. Francesc Isern García, contra la sentencia n.º 71/2020, de 19 de febrero, dictada por la Sección 19.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación n.º 613/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 284/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa, sobre reclamación contractual. La parte recurrida no se ha personado ante la sala.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D.^a Adela interpuso demanda de juicio ordinario contra D.^a Serafina , en la que solicitaba se dictara sentencia por la que declare:

«1.º) La resolución del contrato de compraventa celebrado en fechas 6 de octubre de 2015 entre Doña Adela y Doña Serafina acompañado como documento n.º UNO a la presente demanda, en virtud de cesión de derechos de fecha 19 de febrero de 2016, por incumplimiento del comprador, con abono de daños y perjuicios causados al vendedor, sustituidos por la pérdida de las cantidades entregadas a cuenta por la compradora.

»Y en su virtud, CONDENE a la demandada:

»1.º A estar y pasar por las anteriores declaraciones;

»2.º A restituir a mi mandante el inmueble objeto de la presente Litis;

»3.º Al pago de las costas que genere el presente proceso».

2.La demanda fue presentada el 17 de marzo de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa, fue registrada con el n.º 284/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.D.^a Serafina contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba se dicte sentencia «por la que se declare resuelto POR MUTUO ACUERDO el contrato de compraventa celebrado el pasado 6 de octubre de 2015 entre mi representada y D.^a Adela , por allanamiento de la demandada a tal pretensión, desestimándose el resto del suplico de la demanda, con imposición de costas a la actora».

También formuló demanda reconvenzional en la que terminó suplicando dictara sentencia por la que:

«1.- Se condene a pagar a mi representada la cantidad total de 148.000.- euros entregados en concepto del precio de la compraventa de 6 de octubre de 2015 suscrito entre las partes. A los intereses legales anuales (interés legal del dinero más dos puntos) desde el pasado 31 de Mayo de 2016 (fecha de la reclamación extrajudicial efectuada por la demandada) y hasta el día del dictado de la sentencia estimativa de la reconvencción y con los efectos resolutorios del art. 1.124 C.civil. Abonar a mí mandante los intereses legales anuales (igual al interés anual del dinero más dos puntos) del principal objeto de condena, desde la fecha del dictado de la sentencia estimativa de la presente demanda reconvenzional y hasta el día efectivo del pago, de conformidad con lo establecido en el art. 576 LEC.

»2.- Se declare el derecho de mi representada a retener la posesión de la finca objeto del aludido contrato de compraventa resuelto hasta la total percepción de las aludidas cantidades,

»3.- Sea condenada expresamente la demandada reconvenida a las costas de la presente demanda reconvenzional, declarándose expresamente la temeridad y mala fe de la misma».

4.D.^a Adela contestó a la anterior reconvencción solicitando la desestimación de la misma con expresa condena en costas a la demandada reconvenzional.

5.Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa dictó sentencia de fecha 24 de abril de 2018, con el siguiente fallo:

«Estimando totalmente la demanda interpuesta por Adela , declaro resuelto el contrato de compraventa suscrito el (sic) y condeno a Serafina a restituir a Adela la finca sita en Ullastrell, DIRECCION000 , hoy DIRECCION001 .

»Desestimo totalmente la demanda reconvenzional interpuesta por Serafina .

»Con imposición de costas a Serafina ».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Serafina .

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 19.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 613/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 19 de febrero de 2020, con el siguiente fallo:

«LA SALA ACUERDA: Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por Dña. Serafina contra la sentencia dictada en fecha 24 de abril de 2018 por el magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa, debemos REVOCAR y REVOCAMOS PARCIALMENTE la misma. En su lugar, se estima en parte la demanda interpuesta por Dña. Adela contra Dña. Serafina y de otro se estima en parte la reconvención formulada y se declara resuelto el contrato de compraventa suscrito en su día el 6 de octubre de 2015 por incumplimiento de la compradora debiendo de un lado la compradora devolver a la vendedora la posesión de la finca objeto de autos y de otro la vendedora devolver a la compradora la suma de 148.000€ e intereses del artículo 576 LEC desde la fecha de esta resolución; absolviendo a la contraria de los otros pedimentos formulados en demanda y reconvención, todo ello sin declaración de las costas de la instancia a ninguna de las partes. No se efectúa condena en costas en esta alzada».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación*

1.D.^a Adela interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Por infracción, en el proceso civil del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 CE, a que se hace referencia en el apartado 1, 4.º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

»Segundo.- Por infracción, en el proceso civil del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 CE, a que se hace referencia en el apartado 1, 4º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero: Infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la interpretación del contrato y sus cláusulas.

»El presente motivo se funda en la infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la interpretación del contrato, en cuanto proscribía la interpretación ilógica contraria al sentido literal de sus cláusulas. Vulnera el artículo 1.281-1º del Código Civil.

»Segundo: Infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la interpretación del contrato y sus cláusulas.

»La sentencia aplica de una forma contraria a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo el artículo 1289 CC. Dicho precepto es aplicable cuando "absolutamente" fuera imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos anteriores, y en los contratos onerosos, se resuelve en favor de la mayor reciprocidad de intereses».

2.Remitidas las actuaciones a esta sala por la Audiencia Provincial, las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó providencia de fecha 22 de junio de 2022, poniendo de manifiesto a las partes personadas las posibles causas de inadmisión. La parte recurrente presentó escrito de alegaciones.

3.El 14 de septiembre de 2022 se dictó auto de admisión, cuya parte dispositiva es como sigue

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso casación interpuesto por la representación procesal de Dña. Adela , contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 19 de febrero de 2020, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 19.^a, en el rollo de apelación n.º 613/2018, dimanante del juicio ordinario n.º 284/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa».

4.Por providencia de 4 de julio de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de septiembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

La parte demandante y recurrente en casación, vendedora de una finca rústica, impugna la interpretación efectuada por la Audiencia Provincial de la cláusula incluida en el contrato de compraventa para el caso de incumplimiento por parte de la compradora.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1. Adela interpuso una demanda contra Serafina por la que solicitó la declaración de resolución del contrato de compraventa que vinculaba a las partes por incumplimiento de la compradora, con abono de daños y perjuicios, sustituidos por la pérdida de las cantidades entregadas a cuenta por la compradora. Solicitaba, además, la condena a la demandada a restituir el inmueble objeto de la compraventa y al pago de las costas.

En la demanda, en síntesis, alegaba que la compradora había incumplido la obligación de cancelar la hipoteca que gravaba la finca vendida, en la que se explota un negocio de hípica. Explicaba que tal obligación estaba prevista en el contrato de compraventa celebrado el 6 de octubre de 2015 por la Sra. Adela con la Sra. Matilde, y que el contrato fue posteriormente cedido a la demandada en virtud de contrato de cesión celebrado el 19 de febrero de 2016, por el que la demandada, con el consentimiento de la Sra. Matilde y de la Sra. Adela, asumió todas las obligaciones de la parte compradora.

En el contrato de compraventa se estableció un precio de 450.000,00 euros, de los cuales 30.000 se entregaron antes de la fecha de la firma del contrato.

Tal como se recoge en el documento de cesión, en la fecha de la cesión la Sra. Matilde había pagado en total 148.000,00 euros, pagos que se declaraba que se entendían hechos por la Sra. Serafina, que se obligaba a abonar a la Sra. Adela «la cantidad restante a la firma de la escritura pública de compraventa como máximo el 14 de mayo de 2016, y que el importe es de 294.635,34 euros de la hipoteca y el restante, que asciende a 7.364,66 euros que será abonado por cheque».

En el contrato de compraventa de finca rústica de 6 de octubre de 2015 se incluían los siguientes pactos:

«Primero.- Que la vendedora tiene recibida ya con anterioridad a este acto la cantidad de 30.000 euros (Treinta mil euros) a cuenta del precio global ya descrito.

»Segundo.- Que la vendedora se compromete a entregar la finca libre de arrendatarios el próximo 14 de Octubre del presente, momento en que se percibirá el resto del precio convenido, quedando pendiente la subrogación o pago total de las cargas que recaen sobre el inmueble objeto de compraventa, de los préstamos hipotecarios NUM000 y NUM001 de la oficina 8115 del BBVA.

»Tercero.- En caso de que por parte de la vendedora no se pudiera entregar la finca en la fecha pactada libre de arrendatarios, se compromete a devolver duplicada la cantidad ya recibida y expresada en el pacto primero, al igual que la compradora se aviene a perder tal importe para el supuesto de no poner a disposición de la vendedora en la fecha indicada el diferencial del precio convenido, habiéndose descontado las cargas correspondientes.

»Cuarto.- Una vez que por las partes, respectivamente, se haya entregado el precio, descontadas las cargas correspondientes, y la posesión del inmueble, se conviene que se lleve a cabo la correspondiente escritura pública de compraventa el próximo día 14 de Mayo de 2016, momento en que la parte compradora ya habrá cancelado la segunda hipoteca que grava el inmueble y gestionado la correspondiente subrogación con respecto a la primera hipoteca.

»Quinto.- Se conviene resolver el presente contrato para el caso de que la compradora no hubiera cancelado el saldo del segundo préstamo con garantía hipotecaria antes del próximo 14 de mayo de dos mil dieciséis, dando por rescindido la vendedora el presente contrato por incumplimiento de la parte compradora, quedando ambas partes saldadas, sin derecho a pedir ni reclamar nada.

»Sexto.- La parte compradora se compromete, desde el próximo 1 de Noviembre de 2015, y hasta el momento de elevarse el presente contrato a escritura pública, a ingresar mensualmente en la cuenta corriente de la vendedora donde están domiciliados los préstamos hipotecarios (Oficina Terrassa Can Parellada Entidad 0182, Oficina 8115 DC 70 y cuenta NUM002 de BBVA) el importe correspondiente a las amortizaciones periódicas que vayan venciendo hasta tal momento de celebración de escritura pública, lo que se llevará a efecto en la Notaría que designe la parte compradora y que previamente se hará saber a su Letrado D. Enrique Yáñez».

En el documento de cesión de fecha 19 de febrero de 2016 se incluía una relación de los pagos efectuados por la compradora: el 29 de septiembre de 2015, 10.000 euros, 500 euros, 500 euros, 4.000 euros, 15.000 euros;

el 29 de septiembre de 2015, 15.000 euros (total 30.000 euros); el 9 de octubre de 2015, 82.000 euros, y el 13 de octubre 36.000 euros. Expresamente se indicaba como total acumulada la suma de 148.000 euros.

En la demanda se exponía que en la fecha convenida, 14 de octubre de 2015, la actora entregó las llaves y la posesión de la finca a la aquí demandada (en aquella fecha en su condición de representante de la compradora Sra. Matilde y desde el 19 de febrero de 2016 como compradora en virtud del contrato de cesión). Alegaba que la demandada había venido ocupando la finca desde aquella fecha hasta la actualidad, instalando allí su domicilio y dedicándola a la explotación de su negocio de hípica, y que no abonó el resto del precio pactado en la fecha comprometida.

La demandante refirió que, ante el incumplimiento de la obligación de la compradora, el 26 de mayo de 2016 remitió un requerimiento notarial por el que daba por rescindido (sic) el contrato de compraventa, y que el requerimiento fue contestado mediante comparecencia ante el mismo notario, en la que la demandada aceptó la resolución de la compraventa con efectos del 14 de mayo de 2016, pero condicionó la devolución de la finca a la restitución de toda la cantidad entregada hasta la fecha a cuenta del precio pactado.

La demandante argumentó en su demanda que la cláusula tercera y la quinta del contrato de compraventa en cuya virtud parecía apoyarse la pretensión de la demandada dicen precisamente lo contrario de lo que ella pretende para el caso de incumplimiento de la compradora: el contrato se rescinde por incumplimiento de la parte compradora, quedando ambas partes saldadas sin derecho a pedir ni reclamar nada, perdiendo la compradora las cantidades entregadas en aquella fecha.

Argumentó que la compradora ni había cancelado el préstamo hipotecario, ni había puesto a disposición de la vendedora el resto del precio convenido y continuaba disfrutando de la finca. Añadió que, además del contenido de la cláusula, debía tenerse en cuenta que la compradora estaba explotando la finca desde el 14 de octubre de 2015, y que la actora se había visto impedida de poder venderla y obligada a abonar el resto del préstamo hipotecario. Asimismo, que dado que se trata de una explotación hípica, a fin de evitar una situación grave de maltrato hacia los animales, había venido pagando el suministro de agua, que también había dejado de abonar la demandada, y que precisamente la cláusula que comporta la pérdida de las cantidades abonadas tenía su fundamento en los graves perjuicios que comportaba para la vendedora el incumplimiento del contrato.

2. La Sra. Serafina se opuso a la demanda y formuló reconvencción por la que solicitó la condena a la actora reconvenida a abonarle los 148.000 € entregados a cuenta del precio como consecuencia de la resolución de la compraventa, con intereses legales desde la fecha de la sentencia estimatoria de la demanda reconvenicional, así como que se declare el derecho de retención de la finca objeto del contrato de compraventa resulto hasta la total percepción de las mencionadas cantidades.

Argumentó que en el momento de la cesión había pagado a la actora 148.000 € a cuenta del precio de la compraventa (entre el 29 de septiembre y el 13 de octubre de 2015), y que no era verdad que se obligara a pagar el resto del precio el 14 de mayo de 2016, dado que la intención de los contratantes era que la compradora cancelara para esa fecha la segunda hipoteca y se subrogara en la primera, lo que no fue posible al no aceptar la entidad bancaria acreedora hipotecaria la subrogación que las partes habían convenido.

Argumentó que la cláusula tercera del contrato de compraventa dejó de tener efectos en el momento en el que se entregó la posesión de la finca y la parte vendedora recibió la diferencia de precio convenido descontadas las cargas hipotecarias. Alegó que no cabe confundir el pacto tercero con el contenido del pacto quinto del contrato, en el que se convino que, para el caso de que la compradora no hubiera podido cancelar el segundo préstamo hipotecario que grababa la finca, se resolvería el contrato, pero nunca se acordó que la parte compradora renunciara a la devolución de la cantidad de 148.000 euros percibidos a cuenta del precio. Señaló que, en todo caso, la oscuridad del pacto es imputable a la vendedora, quien se comprometió a no reclamar nada en concepto de daños, perjuicios, frutos y rentas, mientras que la compradora renunciaba a las mejoras llevadas a cabo en el inmueble para el caso de operar la resolución de la compraventa, siendo ese el espíritu y contenido de la cláusula quinta del contrato. Negó además que hubiera dejado de pagar los recibos, que se le hubiera impedido a la actora la venta de la finca, y que se hubiera ocasionado, en definitiva, ningún perjuicio.

3. En su oposición a la reconvencción, la actora refirió los perjuicios que le había ocasionado el incumplimiento del contrato por la compradora, pues para entregar la finca hubo de resolver de forma anticipada un contrato de arrendamiento, por lo que tuvo que indemnizar al arrendatario. También se refirió al pago de todos los consumos no efectuados por la demandada. Señaló además que fueron los asesores de la compradora, Sra. Matilde, los que redactaron la cláusula en cuestión, tal como resultaba del propio documento, en el que se fijaba como domicilio para notificaciones el de los abogados, y que en cualquier caso la demandada estaba disfrutando la finca desde el momento en que se entregó la posesión sin abonar gasto alguno.

4. El juzgado dictó una sentencia por la que estimó la demanda y desestimó la reconvencción.

En síntesis, la sentencia consideró que del tenor de la cláusula quinta del contrato de compraventa se desprende, sin dejar margen de duda, que el incumplimiento de la obligación de cancelar el préstamo hipotecario (parte del precio de la compraventa) determina, además de la rescisión (sic) del contrato, que ambas partes quedan "saldadas" sin derecho a pedir ni reclamar nada, de manera que supone la pérdida de la compradora de las cantidades entregadas a cuenta de la venta. El juzgado razonó que la interpretación que resultaba de la literalidad de la cláusula tenía su lógica atendiendo al hecho de que, de acuerdo con las condiciones pactadas por las partes, la vendedora entregaba la cosa vendida antes de que la compradora cumpliera con la totalidad de las obligaciones asumidas, de modo que era razonable en atención a la previa entrega que se contemplaran consecuencias punitivas en caso del incumplimiento posterior por parte de la compradora de sus obligaciones.

El juzgado entendió que cualquier otra interpretación era contraria al tenor literal de la cláusula y no sería plausible porque llevaría a una conclusión más propia de un contrato gratuito que de un contrato oneroso, al permitir que la compradora pudiera en caso de incumplir el contrato recuperar todo el dinero a pesar de haber estado ocupando la finca durante cinco meses sin pago de cantidad alguna.

El juzgado, además, descartó que pudiera hablarse de cláusula abusiva por no tratarse de un caso de condiciones generales de la contratación de un empresario con un consumidor, y concluyó que se trataba de una cláusula penal pactada libremente entre dos particulares en situación de igualdad.

5. La Sra. Serafina interpuso un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia.

6. La Audiencia Provincial dicta una sentencia por la que estima en parte el recurso de apelación, estima en parte la reconvencción y declara resuelto el contrato de compraventa suscrito en el 6 de octubre de 2015 por incumplimiento de la compradora, ordenando la devolución a la vendedora de la posesión de la finca y la devolución por parte de la vendedora a la compradora de la suma de 148.000 euros con intereses desde la fecha de la sentencia.

La decisión de la Audiencia se basa, en síntesis, en que de la generalidad de los términos empleados («quedando ambas partes saldadas, sin derecho a pedir ni reclamar nada») no podía deducirse que producido el incumplimiento de la compradora pudiera la vendedora conservar las cantidades entregadas a cuenta del precio, lo que debió establecerse expresamente, sin que la oscuridad en la redacción de la cláusula entre particulares pudiera despejarse acudiendo a una interpretación sistemática del clausulado, ni a la de unas cláusulas por las otras, ni a actos previos, coetáneos ni mucho menos posteriores al contrato. Entendió que, por ello, las dudas no despejadas con los anteriores criterios de interpretación contractual conducían al criterio de mayor reciprocidad sentado en el art. 1289 CC al tratarse de un contrato oneroso, debiéndose devolver la posesión de la finca por la compradora al vendedor y por este la restitución del precio abonado a cuenta del total por la compradora con carácter recíproco.

7. La Sra. Adela ha interpuesto un recurso por infracción procesal y un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial. Solo ha sido admitido el recurso de casación.

8. La parte demandada-recurrida no se ha personado.

SEGUNDO.- *Recurso de casación. Formulación de los motivos del recurso*

El recurso de casación se compone de dos motivos en los que la recurrente impugna la interpretación contractual realizada por la sentencia recurrida.

En el primer motivo se denuncia la infracción del art. 1281.1º CC. En su desarrollo, la actora ahora recurrente se refiere al carácter ilógico de la interpretación que hace la sentencia de la cláusula contractual que preveía una condición resolutoria expresa para el supuesto de que la compradora, llegada la fecha concertada para el otorgamiento de la escritura pública, no hubiera cumplido su obligación de cancelación de la hipoteca en la que figuraba como deudora la vendedora. La recurrente argumenta que los razonamientos de la sentencia recurrida que le llevan a concluir que la cláusula da derecho a la compradora a que se le restituyan las cantidades anticipadas como parte del precio se oponen a la doctrina de esta sala relativa a los casos en que los términos del contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes.

En su desarrollo, la recurrente alega que no se discute que hubo un incumplimiento de la obligación principal de la parte compradora y que consistía en la cancelación del préstamo hipotecario que grava la finca, y añade que para ese caso se preveía la resolución del contrato con la consecuencia de que quedaban ambas partes saldadas, sin derecho a pedir ni reclamar nada, de modo que la obligación de devolver a la compradora la totalidad de la cantidad entregada se aparta del sentido literal de la cláusula.

Añade que esta cláusula era coherente con que se entregara la posesión de la finca a la compradora y que esta retuviera el precio que le quedaba por pagar para cancelar la hipoteca que gravaba la finca y en la que

figuraba como deudora la vendedora, por lo que resulta ilógico que cuando ambas partes dijeron que quedaban saldadas sin derecho a pedir ni reclamar nada quisieran decir que la vendedora, a pesar del incumplimiento de la compradora, tuviera que devolverle todas las cantidades recibidas. Señala que la cláusula en cuestión era una garantía del cumplimiento del pago de la obligación principal y que la consecuencia del incumplimiento prevista por las partes es la que resulta del tenor literal del pacto, esto es, que las partes quedan saldadas sin derecho a reclamarse nada más. Termina diciendo que la sentencia recurrida, después de apartarse de la interpretación literal de la cláusula, acude al criterio de la mayor reciprocidad del art. 1289 CC, lo que también constituye un evidente error, pues da lugar a la utilización de la finca y la explotación del negocio de hípica por parte de la compradora sin contraprestación alguna durante el tiempo que media entre la entrega de la posesión y la resolución del contrato.

El segundo motivo denuncia la aplicación indebida del art. 1289 CC. En su desarrollo, la recurrente reitera que este precepto se aplica por la Audiencia de forma errónea, ya que la cláusula del contrato es clara, y la resolución del contrato y la obligación de la vendedora de devolver todas las cantidades recibidas que establece la Audiencia Provincial implica que la compradora pueda utilizar la finca y explotar el negocio de hípica de forma totalmente gratuita, y que dicha consecuencia no fue la querida por las partes ni representa una reciprocidad de intereses.

TERCERO.- Decisión de la sala. La interpretación de los contratos. Estimación del recurso

1. La sala ha venido reiterando que, aunque cabe fundar un motivo de casación en la infracción de las reglas de interpretación consagradas en los arts. 1281 y ss. del Código Civil, la infracción denunciada no debe ser una mera excusa para solicitar un nuevo enjuiciamiento del asunto y, en concreto, una revisión de la interpretación del contrato (por todas, sentencia 156/2020, de 6 de marzo). La interpretación de los contratos corresponde al tribunal de instancia y no puede ser revisada en casación en tanto no se haya producido una vulneración de la normativa que debe ser tenida en cuenta en la interpretación de los contratos. Queda fuera del ámbito del recurso toda interpretación que resulte respetuosa con los imperativos que disciplinan la labor del intérprete, aunque no sea la única admisible (sentencias 389/2013, de 12 de junio; y 786/2013, de 19 de diciembre).

La jurisprudencia sobre el alcance del criterio de interpretación gramatical, consagrado en el primer párrafo del art. 1281 CC, en relación con el resto de los criterios legales, se haya contenida en la sentencia 898/2021, de 21 de diciembre, que cita las anteriores sentencias 13/2016, de 1 de febrero, 294/2012, de 18 de mayo, y 27/2015, de 29 de enero:

«El principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes. Esta búsqueda de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, de ahí que la interpretación sistemática (art. 1285 CC) constituya un presupuesto lógico-jurídico de esta labor de interpretación.

»No obstante, el sentido literal, como criterio hermenéutico, es el presupuesto inicial, en cuanto que constituye el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negocial proyectado en el contrato.

»Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal no sólo es el punto de partida sino también el de llegada del fenómeno interpretativo, e impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. A ello responde la regla de interpretación contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC ("si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas").

»Pero, en otro caso, la interpretación literal también contribuye a mostrar que el contrato por su falta de claridad, por la existencia de contradicciones o vacíos, o por la propia conducta de los contratantes, contiene disposiciones interpretables, de suerte que la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance (arts. 1282 - 1289 CC), para poder dotar a aquellas disposiciones de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual».

De acuerdo con la sentencia 270/2025, de 19 de febrero, el art. 1281 CC establece una presunción a favor de la interpretación literal, pero no excluye la interpretación, de modo que debe estarse al tenor literal cuando proyecta la voluntad de las partes, sin que sea necesario acudir a medios de interpretación subsidiarios para determinar la intención común de los contratantes cuando la interpretación literal es clara y no parece contraria a su voluntad.

Después de sentar varios criterios de interpretación, el art. 1289 CC establece finalmente unas reglas para «cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes». Se trata, por tanto, de una regla de cierre de aplicación subsidiaria para cuando no puede averiguarse la intención común de las partes por aplicación de otros criterios de interpretación (sentencias 562/1992, de 8 junio, y 712/1993, de 6 julio). El precepto establece distinto criterio atendiendo a si las dudas recaen «sobre circunstancias accidentales del contrato» (art. 1289.I CC) o «sobre el objeto principal del contrato» (art. 1289.II CC).

2.El recurso de casación va a ser estimado porque no nos parece que el resultado interpretativo alcanzado por la sentencia recurrida se corresponda con la voluntad de las partes ni refleje razonablemente las consecuencias que quisieron establecer para el caso de que se diera la situación que finalmente tuvo lugar del incumplimiento por parte de la compradora por no haber asumido con anterioridad a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura la carga hipotecaria que gravaba la finca.

La cláusula quinta no establece con estas palabras que en el caso de incumplimiento de la compradora la vendedora, al resolver el contrato, podría retener las cantidades entregadas, pero si se ponen en relación los términos que utiliza (en caso de incumplimiento de la compradora por no cancelar el préstamo con garantía hipotecaria, la vendedora puede resolver el contrato «quedando ambas partes saldadas, sin derecho a pedir ni reclamar nada») con los actos de cumplimiento y obligaciones de pagos previstos en el contrato a cargo de cada una de las partes, así como con los plazos establecidos para ello, se alcanza fácilmente la conclusión de que la interpretación del juzgado es la única que se puede sostener.

En el contrato de 6 de octubre de 2015 se prevé que la entrega por la compradora a la vendedora de la finca (dedicada a una explotación hípica) libre de arrendatarios, tenga lugar a los pocos días de la firma del contrato si la compradora, que ya ha pagado 30.000 euros con anterioridad, pone a disposición de la vendedora (literalmente) «el diferencial del precio convenido, habiéndose descontado las cargas correspondientes». Si la vendedora no pudiera entregar la finca libre de arrendatarios (de hecho, hubo de indemnizar al arrendatario para poner fin al contrato de arrendamiento celebrado) quedaba obligada a devolver duplicada la cantidad entregada, y la compradora se avenía a perder tal importe para el caso de no poner a disposición de la vendedora el precio convenido (pactos segundo y tercero). Entregada la finca por la vendedora, solo subsistiría la obligación a cargo de la compradora (y luego de la cesionaria que ocupó su lugar), en la terminología del propio contrato, de «cancelar el saldo del segundo préstamo con garantía hipotecaria antes del próximo 14 de mayo de 2016» (pacto cuarto). Ello por cuanto, para entonces, ya estarían pagadas las cantidades a que se refería el pacto tercero del contrato privado de compraventa, y que coinciden con las que detalladamente se especificaban en el documento de cesión del contrato suscrito por las partes el 19 de febrero de 2016, cuando ya se habían efectuado tales pagos.

Es para este caso de incumplimiento de la compradora de esa obligación pendiente de subrogarse o cancelar la hipoteca para el que el pacto quinto no solo prevé la facultad del vendedor de resolver el contrato, sino que añade que ambas partes quedan saldadas y no tienen derecho a pedirse ni a reclamarse nada. Es decir, del pacto quinto resulta que las partes previeron que, después de entregadas por la compradora las cantidades que se reflejaban primero en el pacto tercero y luego en el documento de cesión (suscrito también por la ahora demandada al ocupar el lugar de la compradora cuando ya se habían satisfecho efectivamente), si no se cumplía por parte de la compradora la obligación pendiente, que era una obligación esencial, la resolución del contrato por parte de la vendedora daría lugar a que no pudieran pedirse ni reclamarse nada, lo que lógicamente comporta, dado su incumplimiento, que la compradora no pudiera exigir la devolución de las cantidades entregadas a cuenta.

No cabe duda de que la resolución del contrato da lugar a la restitución de las prestaciones entre las partes como regla general, y ello no es consecuencia, contra lo que apunta la sentencia recurrida, de una interpretación del contrato con arreglo al art. 1289 CC, sino de la propia eficacia restitutoria de la resolución. Y otra cosa es que, para el caso de resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes, estas hayan podido prever las consecuencias, que es a lo que se dirige la cláusula del contrato objeto de interpretación.

Esta interpretación, por lo demás, como advierte el juzgado, no solo está amparada por la letra del pacto quinto del contrato, sino que es lógica de acuerdo con lo acordado por las partes, en atención a que la vendedora, antes de cobrar todo el precio (del que, en la forma estipulada, comprendía la cantidad necesaria para quedar liberada de la carga hipotecaria que gravaba la finca) debía entregar la finca, destinada a negocio de hípica, previa extinción del contrato de arrendamiento concertado, mientras que la compradora (y luego la cesionaria que ocupó su lugar), la iba a tener a su disposición desde la firma del documento privado hasta el otorgamiento de la escritura, que no pudo otorgarse por su incumplimiento.



Por ello, estimamos el recurso de casación, casamos la sentencia recurrida y confirmamos la sentencia de primera instancia, que estimó la demanda de la Sra. Adela y desestimó la reconvencción de la Sra. Serafina .

CUARTO.- Costas y depósito

La estimación del recurso determina que no se impongan las costas devengadas a ninguna de las partes, con devolución del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 9.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Se imponen a la parte apelante las costas de la apelación, ya que su recurso debió ser desestimado.

Se mantiene la imposición de costas de la primera instancia que impuso el juzgado.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por Adela contra la sentencia dictada el 19 de febrero de 2020 por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 19.ª, en el rollo de apelación n.º 613/2018, dimanante del juicio ordinario n.º 284/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa.

2.º-Casar y anular la citada sentencia y en su lugar desestimar el recurso de apelación interpuesto por Serafina contra la sentencia 78/2018, de 24 de abril, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Terrassa, que confirmamos.

3.º-No hacer imposición de las costas devengadas por el recurso de casación y ordenar la devolución del depósito constituido para su interposición.

4.º-Imponer a Serafina las costas de las dos instancias y ordenar la pérdida del depósito constituido para interponer el recurso de apelación.

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

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.