

Roj: STS 8161/2011  
Id Cendoj: 28079110012011100810  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1847/2008  
Nº de Resolución: 878/2011  
Procedimiento: Casación  
Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ  
Tipo de Resolución: Sentencia

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinticinco de Noviembre de dos mil once.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de la misma ciudad, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personaron en concepto de parte recurrente, el procurador D. José Ramón García García, en nombre y representación de "MV MORILLO VELARDE ASESORES, S.L."; siendo parte recurrida la Procuradora Dª. Esperanza Azpeitia Calvin, en nombre y representación del MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE SAN JOSE DE MEDINA DE RIOSECO (Monasterio Corazón de Jesús y San José).

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- 1.- El Procurador D. José Luis Moreno Gil, en nombre y representación de MV MORILLO VELARDE ASESORES, S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE SAN JOSE DE MEDINA DE RIOSECO y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que: *se condene a la parte demandada a abonar a la parte actora la cantidad de 160.000 euros, más los intereses legales y todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandada.*

2.- La Procuradora Dª Yolanda Rodríguez Lozano, en nombre y representación de MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE SAN JOSE DE MEDINA DE RIOSECO, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que *se desestimen los pedimentos de la demanda, se declare no haber lugar al pago de cantidad alguna por parte de sus representadas a la actora, todo ello con expresa imposición de costas a la demandante.*

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de 1ª instancia nº 4 de Valladolid, dictó sentencia con fecha 3 de septiembre de 2.007 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda presentada por el Procurador D. José Luis Moreno Gil, en nombre y representación de MV MORILLO VELARDE ASESORES, S.L. contra el MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE SAN JOSE DE MEDINA DE RIOSECO, representado por la Procuradora Dª Yolanda Rodríguez Lozano, se absuelve a la parte demandada de los pedimentos formulados contra ella, condenando a la parte demandante al pago de costas causadas en esta instancia.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de MV MORILLO VELARDE ASESORES S.L. MV ASESORES, la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictó sentencia con fecha 19 de junio de 2008 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: DESESTIMANDO INTEGRAMENTE el recurso de apelación formulado por MV MORILLO VELARDE ASESORES SL MV ASESORES, contra la sentencia de fecha 3 de Septiembre de 2007, dictada en autos de Juicio Ordinario nº 449/07 , del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Valladolid,*

DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, con imposición al apelante de las costas causadas en esta alzada.

**TERCERO .- 1.-** El Procurador D. Luis Diez-Astráin Foces, en nombre y representación de MV MORILLO VELARDE ASESORES, S.L., interpuso **recurso de casación** contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO .-** Vulneración de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso por infracción del *artículo 1281, párrafo primero del Código civil* . **SEGUNDO .-** Infracción por inaplicación del *artículo 1445 del Código civil*. **TERCERO .-** Infracción de la normativa sobre interpretación de contratos concretamente del *artículo 1281, párrafo primero del Código civil* .

**2 .-** Por Auto de fecha 1 de noviembre de 2009 se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

**3.-** Evacuado el traslado conferido, la Procuradora D<sup>a</sup>. Esperanza Azpeitia Calvin, en nombre y representación del Monasterio de Carmelitas Descalzas de San José de Medina de Rioseco, presentó escrito de impugnación al recurso de casación interpuesto de contrario.

**4 .-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 16 de noviembre del 2011, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .- 1.-** Los antecedentes fácticos y jurídicos del presente caso, a los efectos de resolver el recurso de casación que ha interpuesto la parte demandada en la instancia MV MORILLO VELARDE ASESORES, S.L, parte del *contrato de mediación* que celebró con la parte demandada en la instancia MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE SAN JOSE DE MEDINA DE RIOSECO, en fecha 5 de abril de 2005, que fue sustituido por el de 30 de mayo del mismo año y añadió al anterior el pacto de exclusividad. El texto del contrato es el siguiente:

*Que MV Asesores, será la encargada de la representación del inmueble en las negociaciones con las instituciones públicas locales y nacionales y de la intermediación y venta del MONASTERIO DE SAN JOSE DE LAS HERMANAS CARMELITAS DE RIOSECO, en Medina de Rioseco provincia de Valladolid, percibiendo como prestación el 4% sobre el precio de venta. Que este acuerdo conlleva exclusividad sobre la venta, tanto de los clientes presentados por MV Asesores como de los clientes que procedan de otra gestión, comprometiéndose al pago de la contrapartida establecida la propiedad del Convento de San José de las Hermanas Carmelitas de Rioseco, en el momento de la firma del contrato de compra-venta del inmueble.*

**2 -** Más tarde, el 6 de mayo de 2006 se celebra en documento privado el negocio jurídico que se encabeza con el título *contrato de opción de compra* entre la priora, representante del MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS demandado y la del "Convento de Carmelitas descalzas de Cristo crucificado" de Grajal de Campos (León) que no ha sido parte. En dicho negocio jurídico, el primero concede al segundo, como optante, la opción de compra sobre el inmueble referido en el anterior contrato de mediación, fijándose un precio para la opción, el precio de la compraventa definida y el plazo para el ejercicio de la opción. El texto literal, en lo que aquí interesa es el siguiente:

**ESTIPULACIONES: PRIMERA.-** SOR OLGA SANTAMARÍA, (en la representación que ostenta), otorga a la COMUNIDAD DE CARMELITAS DESCALZAS DE CRISTO CRUCIFICADO, representada en este acto por MARIA PAZ DEL ESPIRITU SANTO, PRIORA , una o de compra sobre la finca que se describe en la manifestación I y durante el plazo que se determina en la estipulación siguiente. **SEGUNDA.** La OPTANTE tiene el derecho de poder adquirir la finca objeto de este contrato en el plazo máximo de un mes, a contar desde la obtención de las correspondientes autorizaciones eclesiásticas, debiendo comunicar su voluntad al VENDEDOR antes de la finalización de dicho plazo. Finalizado dicho plazo se sobreentenderá que renuncia a su derecho de adquisición, quedando libre el VENDEDOR del compromiso adquirido en el presente contrato. La OPTANTE se compromete a solicitar la autorización del traslado de la su convento a su diocesano en el plazo de 5 días desde la firma de este contrato. **TERCERA.** El precio concertado para la venta de la finca se fija en la cantidad de CUATRO MILLONES DE EUROS (4.000.000 EUROS). **CUARTA.** La totalidad del precio concertado para la venta de la finca deberá ser abonado al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa. En ese momento se entregarán las llaves y plenos derechos sobre el inmueble a la OPTANTE. **QUINTA.** El precio de la opción de compra se cuantifica en la cantidad de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 EUROS.), cantidad que deberá hacerse efectiva en la c/e 2077 1060 36 3100095286 en el plazo de 5 días desde la firma de este contrato. Desde el momento que la OPTANTE ejerce la opción

de compra dentro del plazo estipulado en este contrato, dicha suma se considerará como parte del pago del precio total. En el supuesto de que la Comunidad OPTANTE no ejercitara la opción de compra, perderá la cantidad entregada a favor del VENDEDOR como compensación por los perjuicios causados.

3.- El precio fijado para el precontrato de opción, de un millón de euros, no fue pagado ni en el plazo estipulado de cinco días, ni nunca (estipulación quinta, primer párrafo) y, evidentemente, tampoco tuvo lugar el ejercicio del derecho de opción (estipulación segunda).

En fecha 12 de enero de 2012 un bufete de abogados en nombre de las Carmelitas Descalzas les dirige carta a MV ASESOES y les comunica lo siguiente:

*En relación con el contrato de mandato que les une a las clientes de este despacho, las hermanas Carmelitas Descalzas del Convento de San José respecto de la venta del convento que éstas poseen en Medina de Rioseco, quiero poner en su conocimiento que dicho contrato queda revocado a partir de la recepción de esta carta.*

A su vez, la priora de aquella comunidad optante " Convento de Carmelitas Descalzas de Cristo crucificado" dirige carta a MV ASESOES con este texto:

*Habiendo recibido el burofax, enviado por usted, le agradecemos la información recibida y le comunicamos que el incumplimiento de la cláusula quinta del contrato de opción de compra fue debida a no disponer de los medios económicos suficientes en el plazo de tiempo que se requería , por tanto el dicho contrato de opción de compra se invalidó por sí mismo y dejó de tener eficacia legal desde el mismo momento que transcurrió el plazo señalado para abonar la cantidad estipulada. Asimismo le notificamos que las MM. Carmelitas de Valladolid, hace ocho meses, recibieron un fax, en el que se les comunicaba la total renuncia, por parte de nuestra comunidad a seguir iniciando cualquier gestión encaminada a la compra- venta del Monasterio de Medina de Rioseco.*

Esta carta había sido precedida por una comunicación anterior de fecha 13 de mayo de 2006 en que la priora de las Carmelitas Descalzas de San José de Medina de Rioseco se dirigió a la priora de las de Grajal de Campos (León) comunicándole la extinción del precontrato de opción por el transcurso del plazo de caducidad que había sido estipulado.

Es evidente, por tanto, que el contrato de compraventa del inmueble nunca llegó a celebrarse.

**SEGUNDO** .- 1.- Tal como sintetiza la sentencia de esta Sala de 18 de marzo de 2010 , el *contrato de mediación o corretaje* es aquel por el que se encarga al mediador, que percibe una remuneración por ello, que indique la oportunidad de celebrar un determinado contrato o que consiga la celebración del mismo; el mediador no contacta con el tercero, sino que lo localiza y contacta con el mismo. Tal como dice la sentencia de 2 octubre de 1999 el núcleo del contrato es facilitar la aproximación entre comprador y vendedor, poniendo en relación a los futuros comprador y vendedor, teniendo como finalidad el lograr la celebración del contrato final.

*"Dicho contrato de mediación o corretaje, es un contrato atípico en nuestro derecho, que aunque tenga similitud o analogía con el de comisión, con el de mandato e incluso con el de prestación de servicios, sin embargo nunca responderá a una combinación formada con los elementos a dichas figuras contractuales típicas. Pero a pesar de ello su enorme práctica comercial y la importancia que ha adquirido en dicha área, hace preciso que se fijen las normas por las que se ha regir su nacimiento, desarrollo y producción de efectos. Para ello habrá que recurrir a lo pactado por las partes a tenor de la facultad otorgada por los artículos 1091 y 1.255 del Código Civil , después a las normas generales de las obligaciones y contratos comprendidos en los Títulos I y II del Libro Cuarto del Código Civil, mas tarde a los usos comerciales y normas complementarias, así como a la jurisprudencia pacífica y consolidada establecida por las sentencias de esta Sala; sin olvidar, en su caso, la doctrina científica y derecho comparado, recogidos en dicha jurisprudencia."*

Y, como precisan las sentencias de 30 de marzo de 2007 y 25 de mayo de 2009 :

*"el contrato de mediación se integra en los contratos de colaboración y gestión de intereses ajenos, cuya esencia reside en la prestación de servicios encaminados a la búsqueda, localización y aproximación de futuros contratantes, sin intervenir en el contrato ni actuar propiamente como mandatario ( SSTS de 10 de marzo de 1992 y 19 de octubre de 1993 ). Constituye un contrato atípico, consensual, bilateral y aleatorio, puesto que su resultado es incierto, y se rige por las estipulaciones de las partes que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público y, en lo no previsto, por los preceptos correspondientes a figuras afines, como el mandato, el arrendamiento de servicios o la comisión mercantil ( STS de 6 de octubre de 1990 , entre otras muchas). "*

Sobre la calificación como contrato de mediación del celebrado por las partes litigantes, no se plantea cuestión alguna. La que se ha planteado en la *litis* es el derecho a percibir la remuneración estipulada. Es, precisamente, el problema que se plantea con frecuencia.

Como dicen las sentencias de 13 de junio de 2006 , 30 de marzo de 2007 , 13 de octubre de 2011 , reiterando jurisprudencia y citando muchas sentencias anteriores: *esta Sala tiene declarado que dicho contrato está supeditado, en cuanto al devengo de honorarios, a la condición suspensiva de la celebración del contrato pretendido, salvo pacto expreso*. Lo cual no alcanza a la consumación del mismo y si posteriormente se resuelve, se anula o, por cualquier razón pierde su validez o eficacia, el contrato de mediación queda incólume; y es decir, como añaden estas mismas sentencias, *desde el momento en que se perfecciona en el contrato objeto de la mediación, el mediador ha cumplido y agotado su actividad intermediaria*.

Dicho a la inversa: el mediador no tiene derecho a la remuneración (1º) si el contrato encargado no llega a celebrarse (no se produce la perfección del mismo); (2º) si se ha celebrado pero no por la actividad del mediador (falta el nexo causal); y (3º) si se celebra una vez transcurrido el plazo pactado (es causa de extinción del contrato) a no ser que se pruebe que el contrato se celebró después, pero por razón de la actividad mediadora, con cuyo retraso las partes contratantes han querido evitar el pago al mediador.

En el presente caso, se celebró el precontrato de opción de compra; nunca llegó a perfeccionarse el de compraventa.

**2.-** El negocio jurídico que sí se celebró en el presente caso es el de *opción de compra*. Es una modalidad del precontrato: se pacta el contrato proyectado y las partes, en su momento, lo pondrán en vigor; el cumplimiento del precontrato implica la vigencia del contrato proyectado (en este sentido, sentencias de 22 de octubre de 1987 , 3 de marzo de 1992 , 23 de diciembre de 1995 , 11 de mayo de 1999 , 30 de enero de 2008 ). Sólo una parte viene obligada a poner en vigor el contrato y la otra tiene el derecho a exigirselo. El más típico de los precontratos es el de opción: una de las partes (el concedente) atribuye a la otra (el optante) el derecho que le permite decidir, dentro de un determinado plazo, la puesta en vigor del contrato proyectado ( sentencias de 21 de noviembre de 2000 , 5 de junio de 2003 , 3 de abril de 2006 , 23 de abril de 2010 , 7 de mayo de 2010). La sentencia citada , de 23 de abril de 2010 dice literalmente:

*"El precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo. En este sentido, sentencias de 21 de noviembre de 2000 ( "implica la concesión por una parte a la otra de la facultad exclusiva de decidir la celebración o no del contrato principal de compraventa", dice literalmente), 5 de junio de 2003, 26 de marzo de 2009. Por tanto, el efecto de produce es que si el optante ejercita su derecho, pone en vigor el precontrato y la otra parte, la concedente, tiene el deber jurídico de celebrarlo efectivamente. Y el optante, desde el momento en que declara su voluntad de ejercicio de la opción, puede exigir dicha celebración, que se hará de mutuo acuerdo por resolución judicial, tras el procedente proceso".*

De lo cual se desprende que son conceptos distintos el de opción de compra que es un precontrato y la compraventa es el contrato proyectado. Aquél, si se ejerce, da lugar a éste; si no se ejerce en plazo, no ha lugar a ninguna relación jurídica. Este, si llega a su perfección, origina derechos y obligaciones para las partes (obligación de entrega de la cosa, obligación de pago del precio); si no se perfecciona, no existe, no ha nacido a la vida jurídica.

**TERCERO** .- 1.- MV, MORILLO VELARDE ASESORES, S . L. interpuso *demanda* contra el MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE SAN JOSE DE MEDINA DE RIOSECO fundada en el contrato de mediación en la venta de un inmueble, indiscutido, y basada en la consideración de que se había obtenido el resultado; interesó -tal como consta literalmente en el antecedente de hecho primero de esta sentencia- que se condenara a la parte demandada al pago de la remuneración - porcentaje del 4% del precio de venta- pactada en aquel contrato consistente en la suma de 160.000#.

Tanto la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado número cuatro de Valladolid, el 3 de septiembre de 2007, como la de la Audiencia Provincial, Sección 3ª, de la misma ciudad, de 19 de junio de 2008 , desestimaron la demanda por entender que no se había producido el resultado previsto en el contrato de mediación, la compraventa.

**2.-** Contra esta última sentencia, confirmatoria de la anterior, la sociedad demandante ha formulado el presente *recurso de casación*, en tres motivos, todos ellos encaminados a mantener que sí se ha producido el cumplimiento del contrato de mediación, por lo que, habiendo cumplido esta parte recurrente su obligación mediadora, debe cumplir la demandada su obligación de pago de la remuneración.

En este sentido, el *motivo primero* se fundamenta en la vulneración de la normativa y de la jurisprudencia sobre interpretación de los contratos, concretamente del *artículo 1281, párrafo primero, del Código civil* en relación con el precontrato de opción de compra de 6 de mayo de 2006, con la consiguiente incidencia en cuanto a la consumación del contrato de mediación. En el desarrollo del motivo entra en el detalle de la interpretación de los contratos, estudia la opción de compra de la que afirma que "supone una compraventa concluida", analiza detalladamente la opción de compra de 6 de mayo de 2006 y concluye con la que denomina "cláusula de desistimiento" y otros extremos, como el otorgamiento de escritura, las cargas y gravámenes, así como gastos y pagos, condición a cumplir, identificación de las partes y cláusula de sumisión.

El motivo debe ser desestimado porque parte de un error de planteamiento, que no es, ni más ni menos, que pretender asimilar el precontrato de compra con el contrato de compraventa. Insiste en la interpretación del contrato (*rectius*, precontrato) de opción de compra, siendo así que no estamos ante un tema de interpretación, sino de calificación del contrato que corresponde, al igual que la interpretación, a la soberanía del Tribunal *a quo*, a no ser que sea arbitraria, ilógica o contraria a derecho la realizada por éste, que no es el caso (sentencias 2 de marzo 2007 , 20 de febrero de 2008 , entre otras muchísimas, anteriores). Además de ello, ya se ha apuntado en líneas anteriores que el precontrato, como el de autos, no crea una relación jurídica obligacional, sino da derecho a una sola de las partes a poner en vigor lo estipulado, que es, precisamente, la perfección del contrato proyectado.

El precontrato de autos no es el contrato de compraventa. Previó un precio para el precontrato que no llegó a pagarse y pactó un precio para aquella compraventa proyectada, que no llegó a otorgarse. La doctrina jurisprudencial es reiterada, antes apuntada, en el sentido de diferenciar el precontrato del contrato. Aquél es un proyecto; éste es la fuente de derechos y obligaciones. Se menciona en el desarrollo del motivo un desistimiento: no lo hay, se impone un plazo y, como efectivamente ocurrió, si no se ejercite la opción en el mismo, queda extinguido y la parte optante no desiste, sino que pierde el derecho a poner en vigor el contrato proyectado.

**3.-** El *segundo de los motivos del recurso de casación* se formula por infracción del *artículo 1445 del Código civil en relación con el contrato de opción de compra de 6 de mayo de 2006* , con la consiguiente incidencia en cuanto a la consumación del contrato de mediación existente entre las partes. En la propia enunciación del motivo se advierte la coincidencia con el motivo anterior, no ya desde el punto de vista de la interpretación (*rectius*, calificación) del contrato, sino desde la óptica del concepto de compraventa, que la parte recurrente mantiene desde el principio, al entender que aquel negocio jurídico de 6 de mayo de 2006 fue un contrato de compraventa, definido en el *artículo 1445 del Código civil* que considera infringido por la sentencia instancia al no aceptarlo así.

Ante todo, conviene recordar que no se admite como motivo de casación la infracción de un precepto genérico, tal como el *artículo 1445 del Código civil* que simplemente recoge el concepto del contrato de compraventa (sentencias de 3 de noviembre de 2010 , 4 de febrero de 2011 , 17 de junio de 2011 , 13 de octubre de 2011 , 20 de octubre de 2011 ), sin que pueda colegirse en qué extremo concreto se ha infringido la norma; no en balde se expone en el desarrollo del motivo prácticamente lo mismo que en el motivo anterior.

En efecto, en tal desarrollo se estudia el concepto y doctrina jurisprudencial del contrato de compraventa, lo que es impecable y concluye, lo que es erróneo, que en el contrato de 6 de mayo de 2006 se encuentran todos los elementos esenciales del contrato de compraventa y, al ser así, la sociedad demandante tiene el derecho a la remuneración pactada en el contrato de mediación.

No es así, tal como se ha dicho al rechazar el motivo anterior. La opción de compra no es asimilable a una compraventa; aquélla es un precontrato, ésta es un contrato. La diferencia es de concepto y de naturaleza; la primera, simplemente produce el efecto de que una parte tiene derecho a poner en vigor el contrato proyectado, que puede ser el de compraventa u otro; y la segunda, es un contrato que crea derechos y obligaciones desde el momento en que se perfecciona. Pretender su asimilación es una entelequia que no puede prosperar, por lo que el motivo se desestima.

**4.-** El *tercero de los motivos* aúna los dos anteriores. Se formula por infracción del *artículo 1281, párrafo primero, del Código civil, al igual que el motivo primero* , el cual reitera expresamente. El planteamiento es simple. Mantiene que el contrato de compraventa se celebró; por lo cual el contrato de mediación produce el efecto previsto de dar lugar al derecho del mediador a la remuneración.

No es así y el motivo se desestima. El contrato de mediación de 30 de mayo de 2005 al igual que el de 5 de abril del mismo año, prevé la mediación ("... la intermediación en la venta del Monasterio...") y la remuneración ("... como prestación el 4% sobre el precio de venta"). El objeto de la mediación es, pues,

la aproximación entre las CARMELITAS, como futuras vendedoras y el posible futuro comprador: facilitar la aproximación entre comprador y vendedor... teniendo como finalidad el lograr la celebración del contrato final ( sentencias de 2 de octubre de 1999 y 18 de marzo de 2010 ), supeditándose su eficacia y, por ende, el derecho del mediador a la remuneración, a la perfección del contrato proyectado ( sentencias de 13 de junio de 2006 y 30 de marzo de 2007 ). Es pues, una obligación de resultado: solamente se cumple si se obtiene el resultado previsto en el contrato de mediación, que no es otro, que la perfección del contrato proyectado.

En conclusión, en el caso presente se celebró un contrato de mediación, cuyo objeto era la celebración de la compraventa de un inmueble. Y este contrato no llegó a perfeccionarse. Se celebró un precontrato de opción de compra, con un precio y un plazo y transcurrió el plazo sin llegar a la perfección del contrato de compraventa. No se ha producido el resultado previsto; es el caso que contempla la sentencia de 13 de octubre de 2011 y el contrario de la sentencia de 18 de marzo 2010 en que sí se obtuvo el resultado.

Al desestimar este motivo, al igual que los anteriores, procede declarar no haber lugar al recurso de casación, con la condena en costas que impone el *artículo 398 .1 en su remisión al 394 .1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

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

## FALLAMOS

**Primero** .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de "MV MORILLO VELARDE ASESORES, SL." contra la sentencia dictada por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, en fecha 19 de junio de 2008 , que SE CONFIRMA.

**Segundo** .- Se condena al pago de las costas a la parte recurrente.

**Tercero**.- Líbrese a la mencionada Audiencia 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 .- **Juan Antonio Xiol Rios.-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Roman Garcia Varela.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Rubricados**.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , 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.