



Roj: **STS 411/2018** - ECLI: **ES:TS:2018:411**

Id Cendoj: **28079110012018100076**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/02/2018**

Nº de Recurso: **2267/2015**

Nº de Resolución: **77/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 77/2018**

Fecha de sentencia: 14/02/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2267/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 31/01/2018

Voto Particular

Ponente: Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**

Procedencia: Audiencia Provincial de Sevilla (5ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2267/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 77/2018**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. **Francisco Javier Orduña Moreno**

D. Rafael Saraza Jimena

D. Pedro Jose Vela Torres

En Madrid, a 14 de febrero de 2018.



Esta sala ha visto el recurso de casación, interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 4274/2014 por la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1136/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por el procurador D. Mauricio Gordillo Cañas en nombre y representación de Urbiespar S.L, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador D. Jorge Deleito García en calidad de recurrente bajo la dirección letrada de D. Pedro Medina Muñoz y, el procurador D. Juan Antonio Escrivá de Romani Vereterra en nombre y representación de Disbromat S.L., en calidad de recurrido, bajo la dirección letrada de D. Juan Manuel Góngora.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El procurador don Francisco Rivero Navarro en nombre y representación de Disbromant S.L, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Urbiespar S.L., bajo la dirección letrada de D. Juan Manuel Góngora y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare:

«[...]Sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos:

- »1.- Declare la resolución del contrato de compraventa de fecha 10 de febrero de 2006 por incumplimiento de la vendedora demandada de la obligación de entrega de la PARCELA.
- »2.- Condene a la demandada a que devuelva a mi representado las cantidades percibidas por importe de CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (49.257,59€), más intereses legales de la misma.
- »3.- Condene en costas a la demandada.»

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda y previo a la contestación de la misma, por la representación procesal de la actora Disbromant, S.L., se presenta escrito de fecha 2 de diciembre de 2012, en el que se solicita la acumulación de los autos 1514/11-4E que se tramita en el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Sevilla, seguidos por las mismas partes.

**TERCERO.-** La representación procesal del demandado Urbiespar, S.L. contestó a la demanda seguida con el número 1136/10, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

«...Sentencia por parte de ese Ilustre Juzgado por la cual se desestimen todos y cada uno de los pronunciamientos esgrimidos de contrario, condenándose expresamente a la entidad Disbromant, S.L. al pago íntegro de las costas devengadas por el presente procedimiento»

Al tiempo que formulaba reconvencción, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado dicte en su día sentencia por la que se declare:

- »1.- El incumplimiento por parte de la citada mercantil, "Disbromant, S.L." del contrato suscrito con mi mandante el 10 de febrero de 2006 (aportado a la presente como documentos número 2).
- »2.- Que el incumplimiento por parte de "Disbromant, S.L." de los términos del citado contrato faculta a mi patrocinada para exigir su cumplimiento en todos sus términos, con el abono de los daños y perjuicios causados.
- »3.- Que, en ejercicio de la anterior opción, se declare que "Disbromant, S.L." debe dar cumplimiento al contrato de compraventa y, en consecuencia, abonar mi mandante el resto del precio pactado, que asciende a la suma de CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (57.904,80 €) más el IVA correspondiente, que al tipo vigente del 21% equivale a DOCE MIL CIENTO SESENTA EUROS -12.160.- €-).
- »4.- Que de igual modo, se declare la obligación de "Disbromant, S.L." de comparecer (en el término que prudencialmente indique S.S.) en la Notaría de D. José Luis Ferrero Hormigo (sita en la Avenida de Blas de Infante n.º 6, 2 de la ciudad de Sevilla) con el fin de que, simultáneamente al pago del resto del precio del contrato de compraventa, otorgue la escritura pública a las que se refiere el citado contrato recibiendo la posesión del inmueble (finca registral 10.969 del Registro de la Propiedad número ocho de Sevilla).
- »5.- Que se declare la obligación de "Disbromant, S.L.\* de abonar a mi representada los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento, cifrados en TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS CON TREINTA Y



DOS CÉNTIMOS DE EURO (3.860,32 €), equivalente al 10% de las cantidades abonadas hasta la fecha (Cláusula sexta in fine del contrato).

»6.- Que se condene a "Disbromant, S.L." a estar y pasar por las anteriores declaraciones, abonando a mi patrocinada las cantidades referenciadas que deberán verse incrementadas con el interés procesal establecido en el Art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

»7.- Que, se condene a "Disbromant, S.L." al pago de las costas causadas por el procedimiento, en el caso de que a tales pretensiones se opusiera.»

**CUARTO.-** Conferido traslado de la demanda reconvenicional formulada de contrario a la parte actora, ésta la contestó alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó convenientes y terminó suplicando:

«... y para no ser reiterativos, ratificamos nuestros escritos de contestación a la demanda y reconvenición obrantes en los autos del Juzgado de Primera Instancia nº 5 y escrito de demanda que dio origen a los presentes autos.»

**QUINTO.-** Por resolución de fecha 6 de noviembre de 2012, se acordó la acumulación de los autos de juicio ordinario n.º 1514/2011-4E seguidos en el Juzgado de igual clase número 5 de Sevilla, solicitando la parte actora Urbiespar S.L. se dicte sentencia en la que se declare:

»1.- El incumplimiento por parte de la citada mercantil, "Disbromant, S.L." del contrato suscrito con mi mandante el 10 de febrero de 2006 (aportado a la presente como documentos número 2).

»2.- Que el incumplimiento por parte de "Disbromant, S.L." de los términos del citado contrato faculta a mi patrocinada para exigir su cumplimiento en todos sus términos, con el abono de los daños y perjuicios causados.

»3.- Que, en ejercicio de la anterior opción, se declare que "Disbromant, S.L." debe dar cumplimiento al contrato de compraventa y, en consecuencia, abonar mi mandante el resto del precio pactado, que asciende a la suma de CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (57.904,80 €) más el IVA correspondiente, que al tipo vigente del 18% equivale a DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO -10.422,86 €-).

»4.- Que de igual modo, se declare la obligación de "Disbromant, S.L." de comparecer (en el término que prudencialmente indique S.S.) en la Notaría de D. José Luis Ferrero Hormigo (sita en la Avenida de Blas de Infante nº 6, 2 de la ciudad de Sevilla) con el fin de que, simultáneamente al pago del resto del precio del contrato de compraventa, otorgue la escritura pública a las que se refiere el citado contrato recibiendo la posesión del inmueble (finca registral 10.969 del Registro de la Propiedad número ocho de Sevilla).

»5.- Que se declare la obligación de "Disbromant, S.L.\* de abonar a mi representada los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento, cifrados en TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (3.860,32 €), equivalente al 10% de las cantidades abonadas hasta la fecha (Cláusula sexta in fine del contrato).

»6.- Que se condene a "Disbromant, S.L." a estar y pasar por las anteriores declaraciones, abonando a mi patrocinada las cantidades referenciadas que deberán verse incrementadas con el interés procesal establecido en el Art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

»7.- Que, se condene a "Disbromant, S.L." al pago de las costas causadas por el procedimiento, en el caso de que a tales pretensiones se opusiera.»

**SEXTO.-** Dado traslado de la demanda del procedimiento 1514/2011 a la representación procesal de la demandada Disbromant S.L., se contestó, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado:

«... dicte Sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos:

»1.- Desestime íntegramente las peticiones tendentes a exigir el cumplimiento del contrato de fecha 10 de febrero de 2006 por mi representado y las derivadas del mismo en las que se interesa la condena al pago de la suma de 57.904,80 € más IVA, la elevación a escritura pública, el pago de una indemnización de daños y perjuicios en cuantía de 3.860,32 € y el pago de los intereses procesales, por encontrarse dicho contrato debidamente resuelto por incumplimiento de la parte vendedora demandante.

»3.- (sic) Imponga a la entidad actora expresa condena en costas.»

Al mismo tiempo presentaba demanda reconvenicional que es reproducción de la acción de resolución contractual seguida en los presentes autos de juicio ordinario número 1136/2010- 4M.



**SÉPTIMO.**- Previos los trámites procesales correspondientes y la práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla, dictó sentencia con fecha 17 de enero de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que estimado íntegramente la demanda acumulada interpuesta por la entidad Urbiespar S.L., y con íntegra desestimación de la demanda formulada por ésta contra aquella, declaro la obligación de la compradora Disbromant S.L. de dar cumplimiento al contrato de compra-venta de fecha 10 de Febrero de 2006 suscrito entre ambas litigantes, en relación a la parcela 8.B.3 del Parque Industrial y de Servicios El Esparragal de Guillena (Sevilla), con condena a la citada Disbromant S.L., al abono a Urbiespar S.L. del precio pendiente convenido, a razón de 57.904'80 euros más el IVA correspondiente al momento de su devengo, debiendo comparecer la condenada ante la Notaría de Sevilla del sr. Ferrero Hormigo, con el fin de que simultáneamente al pago del referido precio, se proceda al otorgamiento de escritura pública y reciba la posesión del inmueble. Asimismo se condena a la citada Disbromant S.L., al abono de 3.860'32 euros, en concepto de daños y perjuicios pactados contractualmente, más al pago de los intereses procesales devengados por las expresadas sumas desde la fecha el emplazamiento, y todo ello con expresa condena a la entidad Disbromant S.L. al pago de las costas procesales causadas.»

**OCTAVO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Disbromant S.L. , la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 19 de mayo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que estimando el recurso de apelación interpuesto y revocando la Sentencia que, con fecha 17 de Enero de 2014, dictó el Juzgado de primera Instancia número 9 de Sevilla , en los autos de juicio ordinario núm. 1136/10 de que el presente rollo dimana, debemos declarar y declaramos resuelto el contrato de compraventa que celebraron Disbromant, S.L., como compradora y Urbiespar, S.L., como vendedora, condenando a ésta a la devolución a aquella de la suma de 49.257,69 euros que entregó a cuenta del precio, con los intereses legales de la misma, desde la fecha de presentación de la demanda, así como al pago de las costas causadas en la primera instancia, sin que se haga imposición, en cambio, de las de esa alzada.»

**NOVENO** .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de Urbiespar S.L. con apoyo en el siguiente motivo: ÚNICO:- Infracción de los artículos 1.281 , 1.258 , 1.256 y 1.124 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo en sentencias de 13-07-2013 (rec. 2233/2010 ), 15-07-2013 (rec. 516/2011 y 19-05-2014 (rec. 1147/2012 ), en cuanto a la interpretación de la determinabilidad del plazo de entrega, ausencia de arbitrio de uno de los contratantes y resolución cotractual por incumplimiento.

**DÉCIMO** .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 4 de octubre de 2017 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador D. Juan Antonio Escrivá de Romani Vereterra, en nombre y representación del Disbromant S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

**UNDECIMO** .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 31 de enero del 2018, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la interpretación de un contrato de compraventa de parcela en relación a la determinación del plazo establecido para su entrega y el arbitrio del vendedor en el cumplimiento obligacional del mismo (1256 del Código Civil).

2. En el contrato privado objeto de esta litis, de 10 de febrero de 2006, la cláusula objeto de la cuestión planteada, presenta el siguiente tenor:

« [...] TERCERA.- ENTREGA DE LA FINCA Y OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La parcela se entregará dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que concluyan las obras de urbanización total o parcialmente de forma que la parcela cuente con todos los servicios.

»La entrega de la finca se hará coincidir con la firma de la escritura pública de compraventa, que deberá otorgarse en la fecha establecida por Urbiespar, S.L. en la comunicación que dirija a tal efecto al comprador. No obstante, cuando por causa justificada no pueda el comprador comparecer en la fecha establecida por el vendedor, deberá notificarlo así y fijar otra fecha dentro de los diez días siguientes para su otorgamiento.



»No obstante podrá el comprador solicitar su entrega y el otorgamiento de la escritura pública antes de la conclusión de las obras de urbanización, siempre que haya abonado la totalidad del precio. En este caso el vendedor asumirá el pago de los costes de urbanización. El comprador podrá interesar del Ayuntamiento licencia de obras para construir al mismo tiempo que se ejecuta la urbanización, siempre que cumpla los requisitos legalmente previstos y aporte el aval que le pueda exigir, asumiendo igualmente la responsabilidad de reponer la urbanización que se vea afectada por la construcción que ejecute.»

**3.** En síntesis, la entidad Disbromant, S.L., compradora y aquí recurrida, interpuso contra la entidad Urbiespar, S.L., vendedora y aquí recurrente, una demanda en la que solicitaba que se declarase la resolución del contrato de compraventa suscrito y, en consecuencia, se condenara a la vendedora a la devolución de la cantidad anticipada como parte del precio (44.449,72 euros), más un 10% adicional de dicha suma en concepto de daños y perjuicios convenidos en el contrato. Justificaba sus pretensiones con base en el incumplimiento grave de la vendedora por retraso en la entrega de la parcela objeto de venta (4 años y 4 meses desde la concesión de la licencia o aprobación del proyecto de ejecución), pues dicho plazo no podía quedar al arbitrio de una de las partes contratantes.

La vendedora se opuso a la demanda y formuló demanda reconvenional en la que, sobre la base del incumplimiento de la compradora, solicitaba el cumplimiento del contrato, así como el pago de los daños y perjuicios previstos contractualmente.

**4.** La sentencia de primera instancia desestimó la demanda de la compradora y estimó íntegramente la demanda reconvenional de la vendedora. En este sentido consideró lo siguiente:

«[...] En el presente caso, resulta especialmente llamativo que pese al supuesto *incumplimiento* esencial de la vendedora motivado por el retraso en la entrega del inmueble, invocado por la compradora como elemento legitimador de su voluntad resolutoria, no exista constancia en las actuaciones de requerimiento alguno en dicho sentido cursado por la compradora a la vendedora supuestamente incumplidora, anterior al librado, por ésta a fin de dar cumplimiento a lo pactado, de fecha 15 de Marzo, de 2.010 referido *ut supra*, cuyo desconocimiento no puede ser válidamente invocado con base en el principio de Buena Fe contractual, que informa el cumplimiento de obligaciones conforme al art. 1.258 C.C., toda vez que fue remitido al domicilio en que la compradora sitúa su domicilio social en el acta de requerimiento remitida a la vendedora de fecha 15 de Abril de 2.010 a que se ha hecho referencia con anterioridad.

»Dicho hecho, unido a la desatención por parte de la entidad compradora, relativa a los requerimientos posteriores efectuados por la vendedora Urbiespar S.L. a fin de dar cumplimiento a lo pactado, evidencian un palmario abandono por parte de la compradora Disbromant S.L. respecto de las obligaciones de pago asumidas, con la vendedora Urbiespar S.L., por lo que no existiendo prueba alguna en los Autos que permita concluir, ni tan siquiera indiciariamente, que el cumplimiento la obligación de entrega del inmueble resultara imposible para la vendedora en el momento de las distintas convocatorias notariales remitidas a la demandada, no cabrá otra solución que la de estimar la pretensión de la referida vendedora, con base en lo dispuesto en el art. 1091 CC. y concordantes, con expresa desestimación de la demanda formulada de contrario que origina las presentes actuaciones, declarando haber lugar a la condena de la citada entidad Disbromant S.L., a fin de dar cumplimiento al contrato suscrito con la entidad Urbiespar S.L., así como al abono de la cantidad solicitada en concepto de indemnización por perjuicios, la cual se considera objetivada contractualmente y conforme con el principio de libertad de pacto.»

**5.** Interpuesto recurso de apelación por la compradora, la sentencia de la Audiencia estimó dicho recurso y revocó la sentencia de primera instancia. En este sentido, consideró lo siguiente:

»[...] Que, estimando el recurso de apelación interpuesto y revocando la Sentencia que, con fecha 17 de enero de 2014, dictó el Juzgado de Primera Instancia de Sevilla, en los autos de juicio ordinario núm. 1136/10 de que el presente rollo dimana, debemos declarar y declaramos resuelto el contrato de compraventa que celebraron Disbromant, S.L., como compradora y Urbiespar, S.L., como vendedora, condenando a esta a la devolución a aquélla de la suma de 49.257,69 euros que entregó a cuenta del precio, con los intereses legales de la misma, desde la fecha de presentación de la demanda, así como al pago de las costas causadas en la primera instancia, sin que se haga imposición, en cambio, de las de esta alzada.

**6.** Frente a la sentencia de apelación, la vendedora interpone recurso de casación.

**SEGUNDO.-** *Compraventa de parcela. Interpretación del contrato. Determinabilidad del plazo de entrega y ausencia de arbitrio de uno de los contratantes ( art. 1256 del Código Civil ). Imprudencia de la resolución contractual ( art. 1124 del Código Civil ). Doctrina jurisprudencial aplicable.*

**1.** La vendedora, al amparo del ordinal 3.º del art. 477.2 L.E.C., por oposición a la jurisprudencia de esta sala, interpone recurso de casación que articula en un único motivo.





En dicho motivo la vendedora denuncia la infracción de los arts. 1281 , 1258 , 1256 y **1124** del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial establecida por esta sala en las sentencias de 12 de julio de 2013 , 15 de julio de 2013 y 19 de mayo de 2014 . Todo ello con relación a la interpretación de la cláusula objeto de la *litis* respecto de la determinabilidad del plazo, la ausencia de arbitrio de uno de los contratos y la restitución contractual por incumplimiento de la compradora.

## 2. El motivo debe ser estimado.

Con carácter previo debe destacarse que esta sala, en sus sentencias 461/2013 de 12 de junio , 465/2013, de 15 de junio y 248/2014, de 29 de mayo , ya se ha pronunciado sobre la cuestión objeto de esta *litis* . Así, en la sentencia 465/2013, de 15 de julio se declaraba lo siguiente:

«[...] En efecto, en relación al análisis de la cuestión de fondo, determinante de la *ratio decidendi* (razón de la decisión) del presente caso, la citada sentencia de esta Sala ya declaró que aunque no cabe duda que nuestro Código Civil, artículos 1261 en relación con los artículos 1271 , 1272 y 1273 , no obstante, y en esta misma línea, la interpretación de los citados preceptos permite concluir, sin especial dificultad, que dicho presupuesto se considera cumplido tanto si el objeto se encuentra determinado en todos sus extremos, como si su concreción se produce conforme a criterios de determinabilidad que operen dicho resultado sin necesidad de subsanación o de la realización de un nuevo convenio a tal efecto ( STS 11 de abril de 2013, nº 221/2013 ). Dicha consecuencia viene además reforzada por / a aplicación del principio de conservación de los contratos que esta Sala toma en consideración no sólo como criterio interpretativo, sino también como principio general del derecho ( STS de 15 de enero de 2013, nº 827/2013 ).

»En el presente caso, al igual que el de referencia, estipulación tercera del contrato privado de compraventa, conforme a la interpretación gramatical referida al "sentido literal" que dispone el artículo 1281 del Código Civil , como criterio impulsor del fenómeno interpretativo, entre otras, sentencia de esta Sala *de 18 de mayo de 2012* , nº 294/2012 ), la determinación del plazo de entrega, pese a no establecerse como una fecha concreta o término esencial al respecto, quedó configurado con un criterio claro de determinabilidad: "a los dos meses siguientes a la fecha en que concluyan las obras de urbanización total o parcialmente de forma que la parcela cuente con todos sus servicios", todo ello conforme al desenvolvimiento de los proyectos de urbanización y reparcelación previstos.

»A su vez, y a mayor abundamiento, la propia interpretación sistemática de la citada cláusula (párrafo último) despeja toda incertidumbre acerca de la determinabilidad del plazo de entrega, al permitir al comprador anticiparlo a la conclusión de las obras de urbanización con la carga de abonar la totalidad del precio pactado. La valoración interpretativa del contrato, conforme también al principio de buena fe contractual (1258 del Código Civil), resulta concluyente tanto en orden a la determinabilidad del plazo establecido, como también en la ausencia, dadas las posibilidades de actuación ofrecidas al comprador, del arbitrio del vendedor en orden al cumplimiento de la obligación misma de la entrega de la parcela ( artículo 1256 del Código Civil ).

» Lo anteriormente expuesto condiciona el alcance del pretendido retraso en su consideración de incumplimiento resolutorio del artículo **1124** del Código Civil que, en todo caso, tal y como alega la parte recurrente, no procede declararse de un modo automático, pues al igual que ocurre con el mero retraso, ya en el pago o en la entrega de la cosa, la *pretensión resolutoria debe de sustentarse en un interés jurídicamente atendible*, esto es, constatable en una pretensión no abusiva o contraria al principio de buena fe contractual, conforme a la naturaleza y alcance de la relación negocial programada, y al desenvolvimiento y ejecución del contenido contractual establecido ( *STS de 28 de junio de 2012* , nº 440/2012 ). Cuestión que en el presente caso no se da habida cuenta de la propia determinación del plazo en el contexto señalado, de la falta de esencialidad en relación a la frustración del fin práctico del contrato celebrado y, sobre todo, de las propias prerrogativas dispuestas a favor del comprador para operar dicha entrega.»

En el presente caso, dada la identidad de la cuestión objeto de la *litis* , con las resuelta en las sentencias indicadas, la doctrina jurisprudencial expuesta no debe ser modificada.

En primer lugar, porque la razón de fondo para apreciar la falta del arbitrio de uno de los contratantes permanece incólume también en el presente caso. En este sentido, por definición, no puede haber arbitrio de una de las partes en el cumplimiento del contrato cuando de la valoración causal del mismo se desprende que la parte que lo alega tenía reconocida, expresamente, la posibilidad de realizar el cumplimiento desde su propia esfera de actuación. Supuesto del presente caso, en donde el comprador, al margen de las facultades que le asisten de cara a la mora o al cumplimiento tardío de la obligación, pudo, si así lo hubiese querido, anticipar el plazo de entrega para asumir el proceso de urbanización de la parcela. Alternativa que resultaba equilibrada para sus intereses, pues si bien tenía que pagar el resto del precio no anticipado, el vendedor asumía el pago de los costes de urbanización que fueran necesarios.



En segundo lugar, porque la argumentación que sustenta la sentencia recurrida para justificar su decisión discordante con las sentencias de esta sala, tampoco resulta correcta o acertada.

En efecto, la sentencia recurrida considera que, a diferencia de los otros casos resueltos, las circunstancias del presente caso, especialmente el largo tiempo transcurrido desde que se celebró el contrato, hasta que fue instada la resolución por la compradora, justifica que el retraso producido sea calificado de esencial.

Dicho argumento es incorrecto por las siguientes razones.

En primer lugar, tal y como destaca la sentencia de primera instancia, y como expresamente se desarrolla en las sentencias citadas de esta sala, porque la pretensión resolutoria del art. 1124 del Código Civil debe sustentarse en un interés jurídicamente atendible, esto es, que no sea constitutiva de una pretensión abusiva o contraria al principio de buena fe contractual; conforme a la naturaleza y contenido de la relación comercial programada y al desenvolvimiento de la ejecución o cumplimiento. Condición que de un modo claro no se da en el presente caso, en donde la compradora, contrariamente al principio de buena fe, insta la resolución contractual cuando la vendedora precisamente le ofrece el cumplimiento de lo pactado en el contrato. Sin que con anterioridad a dicho ofrecimiento, se haya producido requerimiento alguno de la compradora acerca de la trascendencia del retraso producido, ni haya atendido los requerimientos posteriores que le hizo la vendedora a los efectos de dar cumplimiento a lo pactado.

En segundo lugar, porque las posibles deficiencias de determinados aspectos que pudiera presentar la urbanización de la parcela, si bien puede justificar el rechazo de la compradora a aceptar la entrega de la misma, no comporta *per se* la resolución automática de la relación contractual; máxime cuando el mismo contrato prevé que dicha entrega, aunque no reúna todas las condiciones programadas, pueda anticiparse a los efectos de que la compradora asuma directamente la gestión de la urbanización resultante de la parcela.

**TERCERO.- Costas y depósito.**

1.- La estimación del recurso de casación comporta que las costas causadas por el mismo no se impongan a ninguna de las partes, de conformidad con lo dispuesto con el art. 398.2 L.E.C .

2.- La estimación del recurso de casación comporta la desestimación del recurso de apelación interpuesto por la demandante, la entidad Disbromant, S.L., por lo que procede imponerle las costas de su recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 398.1 L.E.C .

3. Procede ordenar la devolución del depósito constituido para la interposición del recurso de casación, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional 15ª L.O.P.J ..

## FALLO

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

1. Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la entidad Urbiespar, S.L., contra la sentencia dictada, con fecha 19 de mayo de 2015 por la Audiencia Provincial de Sevilla, sección 5.ª, en el rollo de apelación núm. 4274/2014 -T, que casamos y anulamos para en su lugar confirmar la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Sevilla, de 7 de enero de 2014 , dictada en el juicio ordinario núm. 1136/2010.

2. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.

3. Condenar a la demandante apelante a las costas de su apelación.

4. Ordenar la devolución del depósito constituido para la interposición del recurso de casación.

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.

## TRIBUNAL SUPREMO

**Sala de lo Civil**

## VOTO PARTICULAR

QUE FORMULA EL MAGISTRADO EXCMO. SR. D. Rafael Saraza Jimena



Discrepo respetuosamente de la opinión mayoritaria de la sala expresada en la sentencia. Expongo a continuación las razones de mi discrepancia.

**1.-** La sentencia mayoritaria considera que el contrato predispuesto por la vendedora prevé el momento en que la vendedora debe cumplir su prestación porque ese momento «quedó configurado con un criterio claro de determinabilidad: "a los dos meses siguientes a la fecha en que concluyan las obras de urbanización total o parcialmente de forma que la parcela cuente con todos sus servicios", todo ello conforme al desenvolvimiento de los proyectos de urbanización y reparcelación previstos».

La sentencia mayoritaria también afirma que el contrato «despeja toda incertidumbre acerca de la determinabilidad del plazo de entrega, al permitir al comprador anticiparlo a la conclusión de las obras de urbanización con la carga de abonar la totalidad del precio pactado».

Y añade: «La valoración interpretativa del contrato, conforme también al principio de buena fe contractual (1258 del Código Civil), resulta concluyente tanto en orden a la determinabilidad del plazo establecido, como también en la ausencia, dadas las posibilidades de actuación ofrecidas al comprador, del arbitrio del vendedor en orden al cumplimiento de la obligación misma de la entrega de la parcela ( artículo 1256 del Código Civil )».

**2.-** Discrepo de estas afirmaciones y considero que no se acomodan a las exigencias derivadas de los arts. 1256 , 1258 y 1288 del Código Civil y 6.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación ni son acordes con la jurisprudencia de esta sala.

**3.-** En primer lugar, no puede considerarse correctamente determinada la fecha en que el predisponente ha de cumplir con su prestación cuando esa fecha depende de circunstancias que quedan al puro arbitrio del predisponente o que dependen de la diligencia que observe en su conducta.

Dado que el objeto de la compraventa fue una parcela de suelo urbanizado, en un parque industrial, que debía contar con todos los servicios propios de esa calificación, prever que «la parcela se entregará dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que concluyan las obras de urbanización total o parcialmente de forma que la parcela cuente con todos los servicios» supone hacer depender la fecha de entrega de la cosa vendida de la voluntad del predisponente o de su mayor o menor diligencia en el cumplimiento de su obligación de urbanizar la parcela y dotarla de todos los servicios.

**4.-** Añadir que el contrato «despeja toda incertidumbre acerca de la determinabilidad del plazo de entrega, al permitir al comprador anticiparlo a la conclusión de las obras de urbanización con la carga de abonar la totalidad del precio pactado» me parece, cuanto menos, injustificado.

Si de lo que se trata es de poder determinar el momento en que el predisponente debe cumplir su prestación, tal como viene determinada en el contrato (entrega de una parcela de suelo industrial en un polígono industrial adecuadamente urbanizado), no entiendo cómo puede ayudar a determinar ese momento una cláusula que permite que el predisponente cobre la totalidad del precio sin entregar la parcela en esas condiciones. Porque lo que se está previendo en esa condición general (predispuesta, no lo olvidemos, por el vendedor) es que, ante el retraso del vendedor en cumplir su prestación, el comprador puede optar porque se le entregue la parcela sin que esta esté urbanizada, sin que cuente con los servicios propios de tal calificación (suministro eléctrico y de agua, alcantarillado, alumbrado, pavimentado de calles y aceras, etc.) y sin que, en consecuencia, se le entregue la cosa en estado de servir al uso a que iba destinada. Pero a cambio, y pese al incumplimiento del vendedor, debe abonarle el precio íntegro, como si la prestación estuviera cumplida por este.

Afirmar, como hace la sentencia mayoritaria, que una condición general con ese contenido implica la «determinabilidad» del plazo de entrega, no resulta, en mi opinión, correcto.

**5.-** Por otra parte, considero que, para alcanzar la conclusión reflejada en el fallo, la sentencia mayoritaria se aparta de la base fáctica fijada por la Audiencia Provincial. De acuerdo con el relato fáctico fijado en la sentencia de la Audiencia Provincial, cuando la vendedora requirió a la compradora para que firmara la escritura pública de compraventa y le abonara el resto del precio, pasados unos cuatro años desde la firma del contrato, y la compradora se negó y ejercitó su facultad resolutoria, la parcela no estaba urbanizada y no contaba con los servicios necesarios para que pudiera ser utilizada por el comprador, puesto que, afirma expresamente la sentencia, la recepción del parque industrial por el Ayuntamiento a la finalización de las obras de urbanización y dotación de los servicios no se produjo hasta dos años más tarde de que se realizara ese requerimiento. E incluso en esta última fecha, consta que el terreno en cuestión aún no contaba con todos los servicios propios de una parcela urbanizada.

**6.-** Considero que en casos como este, en que la ambigüedad respecto de la entrega de la cosa vendida no responde al interés de la compradora o de ambas partes (como era el caso objeto de las sentencias 75/2016,





de 18 de febrero, y 336/2016, de 20 de mayo), la oscuridad que supone este tipo de condiciones generales no puede beneficiar al predisponente que la ha provocado.

Ha de realizarse una interpretación integrativa del contrato, conforme a las exigencias de la buena fe ( art. 1258 del Código Civil ), y en este caso esa interpretación ha de llevar a la conclusión de que, habiéndose previsto el pago escalonado del 40% del precio de la parcela durante varios meses a partir de la firma del contrato, la entrega de la parcela, urbanizada y dotada de los servicios y suministros necesarios para su uso, debía realizarse en las fechas inmediatamente posteriores a la finalización del pago de la parte anticipada del precio, que tuvo lugar pasado año y medio de la firma del contrato, pero no casi seis años después. Es lo que la sentencia 406/2016, de 15 de junio, que cita a su vez las anteriores sentencias 37/2014, de 30 de enero, y 742/2014, de 11 de diciembre, denomina el «plazo natural a tal efecto [entrega del inmueble en construcción], conforme a la *lex artis* de la construcción».

7.- Que en el contrato no se fijara el plazo de entrega como condición esencial del contrato (es impensable que así fuera, dado que se trataba de un contrato predispuesto por quien tenía la obligación de realizar tal entrega) no obsta a que la entrega de la cosa vendida constituya la obligación esencial y más característica de la compraventa para el vendedor ( artículo 1461 del Código Civil , en relación con el artículo 1445), y que el principal derecho que de ese contrato resulta para el comprador es el de recibir la cosa en el tiempo y forma que se hubiera estipulado (o que resultara de las exigencias de la buena fe , art. 1258 del Código Civil ) y en condiciones para ser usada conforme a su naturaleza.

El retraso del vendedor en el cumplimiento de sus obligaciones, una vez que el comprador ha cumplido las que le incumbían (el pago anticipado de una parte considerable del precio) puede considerarse como un supuesto de incumplimiento resolutorio cuando es de tal entidad que con él se frustra el fin del contrato o la finalidad económica del mismo, esto es, que resulta apto para frustrar la satisfacción de las expectativas de la parte perjudicada por el mismo, porque le priva sustancialmente de aquello que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato.

8.- En el caso objeto del recurso, sobre la base de los hechos fijados por la Audiencia Provincial, consideró que está justificado el ejercicio por el comprador de la facultad resolutoria porque pasados unos cuatro años desde la firma del contrato y más de treinta meses desde que la sociedad compradora terminó de pagar el 40% del precio de la compraventa, se le requiere por la vendedora para que firme la escritura pública de compraventa y pague el resto del precio, pese a que «la promotora no se encontraba aún en condiciones de poder entregar la parcela, puesto que, como se ha acreditado, el acta de recepción provisional, por parte del Ayuntamiento de Guillena, de las obras de urbanización, no se produjo hasta el día 9 de febrero de 2012, es decir, casi dos años después y cuando ya habían transcurrido 5 años y 6 meses desde la celebración del contrato de compraventa [en realidad, 6 años pues el contrato es de 10 de febrero de 2006], y, como resulta de dicha acta de recepción, aún estaban pendientes de ejecución determinados aspectos de las redes de telecomunicaciones, suministros eléctricos y alumbrado público», según afirma literalmente la sentencia de la Audiencia Provincial.

9.- En estas circunstancias, la afirmación de que el ejercicio por parte de la compradora de la facultad resolutoria resulta contrario a la buena fe resulta injustificada. Por el contrario, se trata de un ejercicio plenamente justificado de tal facultad resolutoria.

Quien ha faltado a las exigencias de la buena fe ha sido la parte vendedora al redactar de una forma ambigua las condiciones generales del contrato relativo a la entrega de la parcela urbanizada, de manera que el cumplimiento de su obligación principal quedaba a su arbitrio o a resultas de la mayor o menor diligencia de su conducta empresarial; al prever que si la compradora quería que la parcela le fuera entregada en un plazo razonable, debía aceptar la entrega de una parcela sin urbanizar y sin suministros pero pagando la totalidad del precio; y al pretender que la compradora firmara la escritura y pagara el precio cuando, pasados cuatro años de la firma del contrato, la parcela todavía no se encontraba urbanizada ni dotada de los servicios y suministros necesarios para ser utilizada por el comprador.

10.- Por último, considero un contrasentido que, cuando en los últimos años hemos hecho referencia, de modo reiterado, a la naturaleza del fenómeno jurídico de las condiciones generales, como un modo de contratar, claramente diferenciado de la naturaleza y régimen del paradigma del contrato por negociación, en un caso como el presente, en que el contrato integrado por condiciones generales establece un régimen contractual en que se deja al arbitrio del predisponente la determinación del momento en que debe cumplir su obligación principal, lo tratemos como si se tratara de un contrato por negociación en el que el contenido contractual hubiera reflejado el equilibrio entre los intereses de las partes fruto de la negociación previa a la celebración del contrato.

11.- Como conclusión, considero que el recurso de casación debió ser desestimado, y la sentencia de la Audiencia Provincial debió ser confirmada.