



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 732/2015, de 30 de diciembre de 2015

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2150/2013

SUMARIO:

Compraventa de vivienda en construcción. Falta de señalamiento en el contrato del plazo de entrega como elemento esencial. Retraso en la licencia de primera ocupación. Improcedencia de la resolución ex 1.124 CC. La resolución del contrato a instancia del comprador al amparo del art. 1.124 CC exigía que el retraso del vendedor fuese de tal entidad que verdaderamente determinara la insatisfacción del comprador. Sin embargo este presupuesto, pese a que en el presente caso el tiempo de obtención de la licencia de primera ocupación se demorase durante un periodo prolongado no concurre en este caso, pues se ha declarado probado que las viviendas se acabaron dentro del plazo máximo contractualmente previsto y que a partir de ese momento muchos compradores las recibieron y procedieron a otorgar las correspondientes escrituras públicas, y aunque es verdad que la vendedora se retrasó en la obtención de la licencia de primera ocupación -cuya relevancia para el cumplimiento íntegro por el vendedor de su obligación de entregar la vivienda ha sido reconocida por la más reciente jurisprudencia- lo determinante es que en ningún momento la parte compradora puso de manifiesto a la vendedora esta ausencia de licencia de primera ocupación como fundamento de su insatisfacción ni interesó con base en la misma la resolución contractual, pues siguió pagando el precio y esperó hasta casi tres años después de la fecha en que terminaron las obras y casi cinco meses después de que las viviendas contasen con licencia de primera ocupación para comunicar por burofax su voluntad resolutoria. La moderna jurisprudencia admite la especialidad que el art. 3 de la Ley 57/1968 supone respecto de la jurisprudencia tradicional interpretativa del régimen general del art. 1.124 CC, en orden a otorgar relevancia resolutoria al retraso en la entrega por parte del vendedor. Pero, para que la resolución contractual del comprador pueda tener amparo en dicho precepto especial es necesario, por lo general, que se promueva antes de que el vendedor le haya requerido para escriturar por encontrarse la vivienda terminada y en disposición de ser entregada. La jurisprudencia también contempla que la resolución del contrato a instancia del comprador pueda denegarse, pese a la existencia de retraso en la entrega, cuando la pretensión se revele como meramente oportunista y contraria a la buena fe.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.124 y 1.258.

Ley 57/1968 (Percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. 3.

PONENTE:

Don Francisco Marín Castan.



www.civil-mercantil.com

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de Diciembre de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por el demandante- apelante D. Higinio , representado ante esta Sala por la procuradora D.ª Susana Clemente Mármol, contra la sentencia dictada el 5 de junio de 2013 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en el recurso de apelación nº 135/2013 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 658/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Granadilla de Abona, sobre resolución de contrato de compraventa. Ha sido parte recurrida la demandada "Promociones Costa Roja Canarias, S.L.", representada ante esta Sala por el procurador D. Carlos Plasencia Baltés en sustitución de D. Ángel Oliva Tristán Fernández.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El 27 de mayo de 2010 se presentó demanda interpuesta por D. Higinio contra "Promociones Costa Roja Canarias, S.L." solicitando se dictara sentencia por la que:

« 1º) Se declare la resolución del contrato privado de compraventa de viviendas en construcción de 17 de marzo de 2006 suscrito entre Don Tomás y Promociones Costa Roja Canarias, SL, por incumplimiento de la demanda.

2º) Se condene a Promociones Costa Roja Canarias, S.L. a devolver a Don Tomás la suma de NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), más los intereses legales de las cantidades entregadas y hasta la fecha de esta demanda, que ascienden a NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS (9.966,59 €).

3º) Se condene a la demandada a abonar los intereses legales que se devenguen desde la interposición de la demanda.

4º) Se condene a la demanda al pago de las costas causadas » .

Segundo.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Granadilla de Abona, dando lugar a las actuaciones nº 658/2010 de juicio ordinario y emplazada la demandada "Promociones Costa Roja Canarias, S.L.", esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación con imposición de costas a la parte demandante.

Tercero.

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 17 de diciembre de 2012 desestimando la demanda con imposición de costas al demandante.

Cuarto.

Interpuesto por el demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 135/2013 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de



www.civil-mercantil.com

Tenerife , esta dictó sentencia el 5 de junio de 2013 desestimando el recurso y confirmando la sentencia apelada, con imposición de costas al apelante.

Quinto.

Contra la sentencia de segunda instancia el demandante-apelante D. Higinio interpuso recurso de casación ante el tribunal sentenciador, que se formuló al amparo del artículo 477.2.3º en relación con el artículo 477.1 LEC y se articuló en dos motivos con el siguiente encabezamiento:

«Primer motivo de casación.- Al amparo del artículo 477.2.3º en relación con el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1124 del Código Civil en relación al artículo 1258 Código Civil , así como de la doctrina jurisprudencial interpretativa de tal precepto por oponerse la sentencia recurrida a los criterios jurisprudenciales establecidos para entender como obligación esencial del vendedor la entrega de la cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación y en consecuencia tener el incumplimiento de dicha obligación el carácter de esencial y ser causa de resolución contractual.

Segundo motivo de casación.- Al amparo del artículo 477.2.3º en relación con el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1124 del Código Civil así como de la doctrina jurisprudencial interpretativa de tal precepto por oponerse a los criterios jurisprudenciales establecidos para entender como causa de resolución del contrato el retraso en la entrega del bien».

Sexto.

Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, por auto de 18 de febrero de 2015 se admitió el segundo motivo del recurso de casación y se inadmitió el primero, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación del recurso con expresa condena en costas al recurrente.

Séptimo.

Por providencia de 23 de noviembre del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 9 de diciembre siguiente, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

- El presente recurso de casación, parcialmente admitido, se interpone en un litigio en el que el comprador de una vivienda en construcción interesó la resolución del contrato por haber incumplido la vendedora el plazo de entrega pactado, habiéndose desestimado la demanda en ambas instancias.



www.civil-mercantil.com

1. El comprador de dos viviendas, ahora recurrente, formuló demanda contra la entidad vendedora en ejercicio de acción resolutoria del contrato y de condena a la devolución de las sumas entregadas y al pago de los intereses legales de la citada cantidad, más costas procesales. En síntesis, apoyó sus pretensiones en la existencia de un incumplimiento contractual esencial de la vendedora demandada que justificaba la resolución pretendida, concretado principalmente, en lo que ahora interesa, en la falta de entrega efectiva de las viviendas por retraso y falta de licencia de primera ocupación. Argumentaba que, mientras el comprador había cumplido puntualmente sus obligaciones de pago, la vendedora no había entregado las viviendas con toda la documentación pertinente -incluyendo la licencia de primera ocupación- pese a haber transcurrido casi tres años desde la fecha de entrega pactada.

2. La entidad vendedora se opuso a la demanda con base en el exacto cumplimiento de su obligación de entrega efectiva, argumentando al respecto que había terminado la obra dentro del plazo estipulado (en julio de 2007, exactamente dieciséis meses después de la firma del contrato, que tuvo lugar el 17 de marzo de 2006), que el 28 de diciembre de 2007 había solicitado la oportuna licencia de primera ocupación, obtenida el 26 de octubre de 2009, y que por estar todas las viviendas de la promoción terminadas y en disposición de ser ocupadas y habitadas, el resto de compradores empezaron a escriturarlas a partir de noviembre de 2007, no haciéndolo el demandante únicamente por su intención de revender las viviendas para lucrarse con la operación especulativa realizada. En suma negó que no se hubieran entregado las viviendas en plazo, añadiendo al respecto que incluso el demandante las ocupó materialmente y las disfrutó, amueblándolas y arrendándolas.

3. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda razonando, en síntesis y en lo que ahora interesa, que para que pudiera prosperar la acción resolutoria del art. 1124 CC se exigía el incumplimiento contractual grave de una obligación esencial y que, en este caso, como el plazo de entrega no se quiso como esencial, el mero retraso en el que había incurrido la demandada no tenía efectos resolutorios.

4. La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación interpuesto por el demandante y confirmó en su integridad la sentencia de primera instancia. En síntesis, y en lo que ahora interesa para resolver las únicas cuestiones controvertidas en casación, razonó lo siguiente: a) Según doctrina consolidada en interpretación del art. 1124 CC, a menos que el plazo de entrega se haya fijado en el contrato como esencial, lo que no es el caso, el mero retraso en el cumplimiento puede dar lugar a la constitución en mora, pero no equivale a un incumplimiento resolutorio; b) en esta línea, aunque licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad integren dos actos administrativos diferentes, lo determinante es que existe una estrecha vinculación entre ambos hasta el punto de que la cédula ha venido a perder gran parte de su autonomía en función de la mayor preponderancia de la licencia de primera ocupación, no siendo aquella imprescindible en el ámbito autonómico de Canarias para la contratación de los servicios esenciales de la vivienda o del inmueble, y en cuanto a su relevancia a efectos resolutorios del contrato, según STS de Pleno de 10 de septiembre de 2012, la obtención de la licencia de primera ocupación incumbe al promotor vendedor pero no tiene en principio carácter esencial salvo que se haya pactado atribuirle tal naturaleza en el contrato, de manera que la falta de obtención solo tiene efectos resolutorios por imposibilitar la entrega efectiva en aquellos casos en que las circunstancias concurrentes conduzcan a estimar que su concesión no va a ser posible en un plazo razonable por ser presumible la contravención de la legislación y/o el planeamiento urbanístico, incumbiendo a la parte vendedora probar el carácter accesorio y no esencial de dicha licencia; c) de acuerdo con este conjunto doctrinal, no puede estimarse la acción resolutoria del comprador, pues aunque la parte vendedora no pudo acreditar que las viviendas se entregaran materialmente, sí que



www.civil-mercantil.com

resultó probado que el comprador no hizo uso de su facultad de resolución extracontractual hasta el 10 de marzo de 2010, esto es, hasta bastante tiempo después de que las viviendas se terminasen (julio de 2007) y de que contaran con la oportuna licencia de primera ocupación (octubre de 2009), constando además que varios compradores de la promoción sí que escrituraron y recibieron materialmente las viviendas respectivamente adquiridas, lo que a su vez demostraba que nada impedía dar a los inmuebles el uso apropiado a su destino.

5. Contra esta última sentencia recurrió en casación el comprador demandante-apelante, habiéndose admitido por esta Sala su recurso de casación por interés casacional en la modalidad de oposición a la jurisprudencia de esta Sala, si bien tan solo en cuanto a las infracciones denunciadas en el segundo de los dos motivos, atinentes a la cuestión de si el retraso en la entrega puede valorarse como causa de resolución al amparo del art. 1124 CC .

Segundo.

Para la resolución del recurso debe partirse de los hechos probados según la sentencia recurrida (fundamento de derecho tercero), no revisables en casación, que en síntesis, y por lo que ahora interesa, son los siguientes:

1º.- El contrato privado de compraventa litigioso fue suscrito por ambas partes (el ahora recurrente D. Higinio , como comprador, y "Promociones Costaraja Canarias, S.L." como vendedora) el 17 de marzo de 2006, y tuvo por objeto la adquisición de dos viviendas en construcción pertenecientes a la promoción denominada «Edificio VistalMar» , ubicada en el municipio tinerfeño de Granadilla de Abona.

2º.- Según dicho contrato, estipulación cuarta, la obra debía ser entregada en el plazo de diez meses hábiles, pudiendo prorrogarse la entrega de llaves por otros seis meses sin que ello supusiera incumplimiento del vendedor «como consecuencia de la obtención de la cédula de habitabilidad y documentos necesarios para la contratación de servicios comunes» .

3º.- Las obras se terminaron en el mes de julio de 2007. Con fecha 28 de diciembre de 2007 se solicitó la licencia de primera ocupación, que fue concedida el 26 de octubre de 2009.

4º.- A partir de noviembre de 2007 otros compradores de viviendas de la misma promoción comenzaron a otorgar las correspondientes escrituras públicas, no haciéndolo sin embargo el recurrente, quien continuó pagando la parte correspondiente del precio aplazado no solo tras haber finalizado el plazo de entrega sino incluso una vez concedida la licencia de primera ocupación (octubre de 2009), no requiriendo de resolución a la vendedora hasta que lo hizo mediante burofax el 31 de marzo de 2010 (es decir, cinco meses después de la concesión de la licencia de primera ocupación), tras lo cual formuló su demanda (27 de mayo de 2010).

Tercero.

El motivo segundo del recurso, único admitido, se funda en infracción del art. 1124 CC y de la jurisprudencia que lo interpreta (a cuyo fin se citan las SSTs de 28 de junio de 2012, rec. 75/2010 , 12 de abril de 2011, rec. nº 2100/2007 , y 21 de marzo de 2012, rec. nº 931/2009). En su desarrollo se argumenta, en síntesis, que la decisión de no atender la pretensión resolutoria del comprador con base en que el retraso en la entrega de la licencia de primera ocupación no podía tener efectos resolutorios porque el plazo de entrega no se había pactado como esencial y porque el comprador siguió pagando el precio constituye una vulneración de la jurisprudencia de esta Sala, que no permite considerar «razonable» un retraso de casi tres años respecto a la fecha de entrega pactada.



www.civil-mercantil.com

En trámite de oposición la parte recurrida ha alegado, en síntesis, que el único retraso en que se incurrió fue en la obtención de las licencias de primera ocupación, no en la entrega de las viviendas -las cuales estuvieron a disposición del recurrente desde la finalización de la obra en julio de 2007- y que, además de que la cuestión relativa al retraso en la entrega de la licencia ha quedado fuera del recurso al inadmitirse el motivo primero en el que expresamente se denunciaba este aspecto, dicho retraso no fue un obstáculo para que los demás compradores recibieran su vivienda, de lo que fue conocedor el recurrente, quien por ello siguió atendiendo los pagos del precio (hasta seis mensualidades) incluso después de que se le comunicara la obtención de la licencia de primera ocupación (octubre de 2009).

Cuarto.

En atención a la fundamentación jurídica de la demanda y del recurso, y a la razón decisoria de la sentencia recurrida, que solo aluden al artículo 1124 CC , el presente motivo debe resolverse aplicando la doctrina de esta Sala interpretativa de dicho precepto según la cual el mero retraso en el cumplimiento de la obligación de entregar la cosa puede dar lugar a la constitución en mora pero no equivale a un incumplimiento resolutorio, exigiéndose por quien promueve la resolución al amparo del mismo no solo que haya cumplido antes las obligaciones que le conciernen sino, además, que tenga un interés jurídicamente atendible, a fin de no amparar pretensiones resolutorias ante situaciones de incumplimiento más aparente que real, y, también, que se trate de un incumplimiento esencial, capaz de frustrar el fin económico del contrato. Obviamente, ello hace necesario examinar el valor del plazo en este tipo de contratos, lo que en definitiva es una cuestión de interpretación contractual que impide revisar en casación la interpretación realizada por el tribunal de instancia salvo que resulte ilegal, ilógica o arbitraria. En esta línea, y entre las más recientes, la STS de 29 de enero de 2014, rec. nº 1563/2011 , declara que «excluida la configuración del plazo de entrega como término esencial, esto es, fuera del campo de actuación de los incumplimientos resolutorios, propiamente dichos, la prevalencia del plano satisfactorio del cumplimiento hace que el mero retraso pueda carecer de trascendencia resolutoria, como en el presente caso, cuando su incidencia no frustra la finalidad o base del contrato y el cumplimiento, levemente tardío, sigue siendo útil e idóneo para la satisfacción de los intereses de la contraparte (STS de 11 de abril de 2013 , nº 221/2013)». En suma, según esta jurisprudencia, cuando las partes no quisieron dar al plazo de entrega un carácter esencial con efectos resolutorios explícitos (cláusula resolutoria expresa), el retraso del vendedor en la entrega solo ampara la resolución si el cumplimiento tardío frustra los legítimos intereses del comprador.

Sin perjuicio de lo anterior y a pesar de que nada se alegó al respecto como fundamento de la pretensión resolutoria, no puede obviarse -ya que estamos ante un contrato de compraventa de inmuebles en construcción- la doctrina fijada por esta Sala en interpretación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante Ley 57/1968), con especial consideración de las sentencias de Pleno que, poniendo en relación el art. 3 de dicha ley con el art. 1124 CC y con la doctrina jurisprudencial relativa a este último, han fijado doctrina en el sentido de considerar que el art. 3 de dicha ley introduce una especialidad en la jurisprudencia interpretativa del más general art. 1124 CC , de modo que el retraso en la entrega de la vivienda respecto de lo pactado en el contrato, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que sí faculta al comprador para resolver («rescindir») el contrato (STS de Pleno de 21 de enero de 2015, rec. nº 196/2013), siempre, eso sí, que la acción resolutoria se promueva por el comprador antes de que el vendedor le haya requerido para escriturar, por encontrarse la vivienda terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para



www.civil-mercantil.com

su entrega. Además, esa misma sentencia puntualiza que tal doctrina «no excluye que la "rescisión" o resolución del contrato pueda denegarse, conforme a los principios generales, por mala fe o abuso de derecho del comprador». Aplicando precisamente esta matización jurisprudencial, la STS de 30 de abril de 2015, rec. nº 1600/2012, confirmó la improcedencia de la acción resolutoria de un comprador que, alegando de forma meramente oportunista y contraria a la buena fe la existencia de un retraso en la obtención de la licencia de primera ocupación, en realidad solo pretendía desvincularse del contrato por intereses subjetivos ajenos al contrato mismo, a su causa, sin un interés jurídicamente atendible. Esta sentencia sigue la línea de la anterior STS de Pleno de 5 de mayo de 2014, rec. nº 328/2012, que declaró que no procedía resolver el contrato por retraso en la terminación de la vivienda, a instancia del comprador, porque al requerir este de resolución al vendedor la vivienda ya estaba terminada, contaba con licencia de primera ocupación y el comprador había sido previamente requerido por el vendedor para consumir el contrato.

Quinto.

De aplicar al motivo examinado la referida doctrina jurisprudencial, resulta que debe ser desestimado por las siguientes razones:

1ª) El motivo se construye en torno a un argumento nuclear, el carácter esencial del plazo de entrega, que carece de soporte fáctico y jurídico desde el momento que la sentencia recurrida, coincidiendo con la de primera instancia, deja claro (fundamento de derecho cuarto) que en ningún caso fue intención de las partes atribuir carácter esencial al plazo fijado en la estipulación cuarta del contrato. Esta es una conclusión que el tribunal de instancia obtuvo tras una labor interpretativa del contrato que la parte recurrente no ha impugnado en casación.

2ª) Descartado en este caso el carácter esencial del plazo de entrega por tener que mantenerse en casación la interpretación del tribunal sentenciador, la resolución del contrato a instancia del comprador al amparo del art. 1124 CC exigía que el retraso del vendedor fuese de tal entidad que verdaderamente determinara la insatisfacción del comprador. Sin embargo este presupuesto, pese a que en el presente caso el tiempo de obtención de la licencia de primera ocupación se demorase durante un periodo prolongado no concurre en este caso, pues se ha declarado probado, de manera incontrovertible en casación, que las viviendas se acabaron en julio de 2007, es decir, dentro del plazo máximo de dieciséis meses contractualmente previsto (diez meses más seis de prórroga) y que a partir de ese momento muchos compradores las recibieron y procedieron a otorgar las correspondientes escrituras públicas, y aunque es verdad que la vendedora se retrasó en la obtención de la licencia de primera ocupación (concedida en octubre de 2009, más de dos años después) -cuya relevancia para el cumplimiento íntegro por el vendedor de su obligación de entregar la vivienda ha sido reconocida por la más reciente jurisprudencia de esta Sala, p.ej. SSTS 10 de septiembre de 2012, recurso nº 1899/2008, 8 de noviembre de 2012, recurso nº 877/2010, 12 de febrero de 2013, recurso nº 1439/2010, 12 de marzo de 2013, recurso nº 576/2010, y muchas otras posteriores dictadas entre junio de 2013 y abril de 2014, como las de 14 de noviembre de 2013, recurso nº 1770/2010, y 28 de abril de 2014, recurso nº 2338/2012- lo determinante es que en ningún momento la parte compradora puso de manifiesto a la vendedora esta ausencia de licencia de primera ocupación como fundamento de su insatisfacción ni interesó con base en la misma la resolución contractual, pues siguió pagando el precio y esperó hasta marzo de 2010 (es decir, casi tres años después de la fecha en que terminaron las obras y casi cinco meses después de que las viviendas contasen con licencia de primera ocupación) para comunicar por burofax su voluntad resolutoria. Concurren, así, unas circunstancias similares a las determinantes de que la STS 30



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

de abril de 2015 (recurso nº 1600/2012) desestimara el recurso de casación del comprador cuya pretensión resolutoria había sido desestimada en la instancia.

3ª) Ni tan siquiera la moderna jurisprudencia de esta Sala que admite la especialidad que el art. 3 de la Ley 57/1968 supone respecto de la jurisprudencia tradicional interpretativa del régimen general del art.1124 CC -en orden a otorgar relevancia resolutoria al retraso en la entrega por parte del vendedor- permite estimar los argumentos de la parte recurrente. En primer lugar, porque ya se ha dicho que para que la resolución contractual del comprador pueda tener amparo en dicho precepto especial es necesario, por lo general, que se promueva antes de que el vendedor le haya requerido para escriturar por encontrarse la vivienda terminada y en disposición de ser entregada, y aunque la sentencia aquí recurrida admite que no existe prueba directa de que la vendedora requiriera efectivamente al recurrente en tal sentido, deduce este hecho de otros datos que sí considera suficientemente acreditados, como la comunicación de la concesión de la licencia de primera ocupación, el dato de que otros compradores en las mismas circunstancias que el recurrente sí otorgaran las correspondientes escrituras públicas y, en fin, el dato ya referido de que en ningún momento anterior consta comunicación de la parte compradora a la vendedora que hiciera pensar a esta que aquella tenía la voluntad de resolver el contrato y por tanto de no acudir al otorgamiento de escritura. En segundo lugar, porque, como asimismo se ha indicado, la jurisprudencia también contempla que la resolución del contrato a instancia del comprador pueda denegarse, pese a la existencia de retraso en la entrega, cuando la pretensión se revele como meramente oportunista y contraria a la buena fe; en este sentido, la sentencia de Pleno de 5 de mayo de 2014 , citada en el fundamento jurídico precedente, deniega la resolución interesada por el comprador después de que la vivienda estuviera terminada y en disposición de ser entregada, y la sentencia de 1 de abril de 2014, rec. nº 475/2012 , adoptando la misma solución, declara que «la realidad social de la crisis económica impone a los tribunales de justicia la búsqueda de soluciones equilibradas que, ante contratos de compraventa celebrados antes de manifestarse la crisis pero que deban consumarse después, tengan en cuenta las circunstancias sobrevenidas que dificulten el cumplimiento de sus obligaciones por el comprador pero, también, eviten pretensiones meramente oportunistas de este de desvincularse del contrato alegando como incumplimientos esenciales del comprador los que no sean tales» .

4ª) En atención a ello, que la invocación del retraso de la licencia de primera ocupación en la demanda del hoy recurrente fue meramente oportunista y contraria a la buena fe se desprende, en primer lugar, de que nada alegase al respecto una vez finalizadas las obras, cuando sabía que otros compradores estaban recibiendo sus viviendas y otorgando las correspondientes escrituras públicas; en segundo lugar, de que esperara casi tres años para comunicar esta circunstancia a la parte vendedora (en el requerimiento de resolución que le dirigió en marzo de 2010), cuando la licencia estaba ya concedida; en tercer lugar, de que siguiera pagando el precio de la vivienda después incluso de la obtención de la licencia de primera ocupación, acto propio inequívocamente favorable a su voluntad de mantener vigente y cumplir el contrato, conforme al art. 1258 CC , pese a los retrasos luego denunciados en su demanda; y por último, de que si bien el tribunal sentenciador no considera probado que el retraso en el otorgamiento de escritura se debiera a la conveniencia del propio comprador hoy recurrente, en cambio sí declara probado, por remisión a la sentencia de primera instancia y con base en la prueba de interrogatorio del propio demandante, que este compró las dos viviendas « con intención de dejarlas para sus hijos », finalidad comercial subjetiva que no quedó frustrada, pues nada se alega al respecto, por el retraso imputado al vendedor.



www.civil-mercantil.com

Sexto.

Conforme a los arts. 487.2 y 398.1 en relación con el 394.1, todos de la LEC , procede desestimar el recurso e imponer las costas a la parte recurrente, que además, conforme al apdo. 9 de la d. adicional 15ª LOPJ , perderá el depósito constituido.

Por lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1º. DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL interpuesto por el demandante D. Higinio contra la sentencia dictada el 5 de junio de 2013 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en el recurso de apelación nº 135/2013 .

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

Líbrese a la mencionada Audiencia la 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 Francisco Marin Castan. Jose Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Firmada y rubricada.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.