



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 612/2016, de 7 de octubre de 2016*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1134/2014*

**SUMARIO:**

**Compraventa de vivienda en construcción. Incumplimiento esencial de la vendedora. Resolución.** Se ejercita acción resolutoria de los compradores de una vivienda en construcción, por haber incurrido la parte vendedora en varios incumplimientos que se consideraban esenciales, entre los cuales se destacaba la falta de entrega en plazo al carecer las piscinas comunitarias de licencia municipal. Si la razón decisoria de la sentencia recurrida se funda en una determinada interpretación del contrato para afirmar el carácter esencial del incumplimiento y, por tanto, de su trascendencia resolutoria, no es posible revocar esa decisión en casación a través de la formulación de un recurso que se sustente en una interpretación diferente, pues la doctrina de la Sala declara que la interpretación del contrato es función que corresponde al tribunal de instancia. En este sentido, la sentencia recurrida se funda en el contenido del contrato y en su interpretación, y constata que la mención de las dos piscinas comunitarias fue expresamente incluida en la memoria de calidades, en el anexo de características constructivas y en el apartado de exteriores y zonas comunes, lo que implica que su existencia y disfrute fue para los compradores determinante a la hora de manifestar su voluntad y, consecuentemente, que la falta de licencia municipal de la que dependía su uso constituía un verdadero incumplimiento resolutorio y no un mero retraso, habida cuenta de que no se trató de una situación temporal, pues la falta de licencia se mantuvo mucho tiempo después incluso de que las viviendas estuvieran acabadas y subsistía cuando se presentó la demanda. En consecuencia, tal omisión supuso un incumplimiento del contrato que justificaba su resolución por los compradores.

**PRECEPTOS:**

Código civil, art. 1124.

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2.3º.

**PONENTE:**

*Don Francisco Marin Castan.*

Magistrados:

Don FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Don FRANCISCO MARIN CASTAN

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO

Don PEDRO JOSE VELA TORRES

Don RAFAEL SARAZA JIMENA

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 7 de octubre de 2016



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil demandada Proyectos Costa del Sol S.L., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Blanca Rueda Quintero y asistida del letrado D. Samuel Iglesias de la Rocha, contra la sentencia dictada el 10 de febrero de 2014 por la sección 18.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 701/2013, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 714/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Madrid sobre resolución de contrato de promesa de compraventa y reclamación de cantidad. Han sido parte recurrida los demandantes D. Primitivo y D.<sup>a</sup> Gracia, representados por la procuradora D.<sup>a</sup> Teresa Zuazo Cereceda (en sustitución de la procuradora fallecida D.<sup>a</sup> Elisa Sáez Angulo) y dirigidos por la letrada D.<sup>a</sup> Feliciano Cerrolaza Ortigosa.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

##### **Primero.**

El 14 de abril de 2011 se presentó demanda interpuesta por D. Primitivo y su esposa, D.<sup>a</sup> Gracia contra las mercantiles Inmecam S.A. y Proyectos Costa del Sol S.L. solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«1) se declare resuelto el contrato de 11 de diciembre de 2006 entre D. Primitivo y esposa D.<sup>a</sup> Gracia, por una parte, e INMECAM, S.A. y PROYECTOS COSTA DEL SOL, S.L. por otra;

»2) se condene a INMECAM, S.A. y PROYECTOS COSTA DEL SOL, S.L.:

»2.1) a estar y pasar por la anterior declaración;

»2.2) a devolver y pagar a D. Primitivo y a D.<sup>a</sup> Gracia, con expreso carácter solidario de la obligación, la cantidad de 172.451,22 €, correspondientes a 146.072,40 € de principal más 26.378,82 € de intereses al tipo de interés legal desde las fechas de pago de las cantidades anticipadas hasta la de esta demanda:

»2.3) a pagarles asimismo los intereses legales devengados por la cantidad total anterior de 172.451,22 € desde la interposición de la demanda hasta sentencia; así como los intereses procesales desde la sentencia hasta la completa satisfacción, al tipo de interés legal incrementado en dos puntos;

»2.3) y al pago de todas las costas del procedimiento».

##### **Segundo.**

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 714/2011 de juicio ordinario, y emplazadas las demandadas, Inmecam S.A. se personó en las actuaciones formulando declinatoria por falta de competencia territorial que, tras oponerse la parte demandante, fue desestimada por auto de 28 de febrero de 2012 por haberse presentado fuera de plazo. La codemandada Proyectos Costa del Sol S.L. compareció y contestó a la demanda solicitando su desestimación con imposición de costas a la parte demandante.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Por diligencia de ordenación de 9 de abril de 2012 se tuvo por decaída a la codemandada Inmecam S.A. en el trámite de contestación a la demanda por haber transcurrido el plazo legal.

#### **Tercero.**

Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada- juez del mencionado juzgado dictó sentencia el 3 de septiembre de 2013 con el siguiente fallo:

«Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Sáez Ángulo en nombre y representación de D. Primitivo y Dña. Gracia frente a INMECAM, S.A. representada por la Procuradora Sra. López Cerezo y PROYECTO COSTA DEL SOL S.L. representada por la Procuradora Sra. Rueda Quintero debo:

»1.- Acordar y acuerdo no haber lugar a declarar resuelto el contrato de compraventa que vincula a las partes.

»2.- Absolver y absuelvo a las demandadas de las peticiones de condena formuladas frente a ellas en la demanda.

»3.- Condenar y condeno a la parte actora a abonar las costas procesales causadas».

#### **Cuarto.**

Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 701/2013 de la Sección 18.ª de la Audiencia Provincial de Madrid , esta dictó sentencia el 10 de febrero de 2014 con el siguiente fallo:

«ESTIMANDO el recurso planteado por D. Primitivo y Dña. Gracia representados por la Sra. Procuradora Dña. Elisa Sáez Angulo, contra Sentencia de fecha 3 de Septiembre de 2013 dictada por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Madrid en autos de Juicio Ordinario nº 714/11 promovidos a instancia de la citada parte contra INHECAM SA representada por la Sra. Procuradora Dña. Begoña López Cerezo y contra PROYECTOS COSTA DEL SOL SL representada por la Sra. Procuradora Dña. Blanca Rueda Quintero, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la referida resolución que queda sin efecto, y en su lugar, ESTIMANDO la demanda formulada por D. Primitivo y Dña. Gracia , DEBEMOS CONDENAR Y CONDENAMOS a las codemandadas INHECAM SA y PROYECTOS COSTA DEL SOL SL a abonar a los actores la cantidad de 146.072,40 euros, cantidad a la que deberá añadirse la que importe los intereses legales de dicha suma, desde la fecha de 4 de Agosto de 2008, hasta su efectivo pago. Imponiendo las costas procesales generadas en la primera instancia a las partes codemandadas, sin que proceda especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en esta alzada. Con devolución del depósito constituido».

#### **Quinto.**

Contra la sentencia de segunda instancia la codemandada-apelada Proyectos Costa del Sol S.L. interpuso recurso de casación al amparo del art. 477.2-3.º LEC por interés casacional, articulado en un motivo único con la siguiente formulación:

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

«Se denuncia la infracción por aplicación indebida del artículo 1.124 del Código Civil , en relación a la facultad para resolver las obligaciones recíprocas, y las condiciones que han de concurrir para llevar a cabo esa resolución».

**Sexto.**

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma la codemandada-recurrente y la parte demandada, como recurrida, por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 27 de mayo de 2015, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia impugnada, con imposición de costas a la recurrente.

**Séptimo.**

Por providencia de 19 de septiembre de 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 siguiente día 29, en que ha tenido lugar.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.**

El presente recurso se contrae únicamente a determinar si fue conforme con el art. 1124 CC y su jurisprudencia la decisión de la sentencia recurrida de atribuir efectos resolutorios al incumplimiento contractual de la entidad vendedora recurrente consistente en la falta de obtención de autorización o licencia para el uso de las piscinas existentes en el conjunto residencial al que pertenece la vivienda comprada por los demandantes.

Para la decisión del presente recurso debe partirse, en síntesis y por lo que ahora interesa, de los siguientes antecedentes:

1 .º- El contrato, denominado «promesa de compraventa» (precedido de una reserva) fue suscrito por las partes litigantes (la demandada-recurrente Proyectos Costa del Sol S.L. y la codemandada Inmecam S.A., como «promitentes-vendedores», y el matrimonio formado por D. Primitivo y D.ª Gracia , como «promitentes-compradores») con fecha 11 de diciembre de 2006 y tuvo por objeto una vivienda más anejos (trastero y garajes), todos ellos en construcción y pertenecientes a la promoción «El Real del Campanario» sita en Estepona (Málaga).

2 .º- Las partes pactaron que los inmuebles se entregarían en el cuarto trimestre de 2007 con posibilidad de prórroga de tres meses sin que los compradores pudieran hacer reclamación alguna (estipulación quinta), especificándose que tampoco podrían resolver el contrato por demora inferior a seis meses por causas imputables a la vendedora ni por causas que se consideraban no imputables, relacionadas con la obtención de autorizaciones administrativas o ganchos con las compañías suministradoras.

3 .º- El certificado final de obra se expidió el 21 de noviembre de 2007 y la licencia de primera ocupación de la vivienda fue concedida el 25 de abril de 2008, haciéndose constar en la misma que «[e]n lo referente a la piscina comunitaria esta deberá cumplir el Decreto 23/1999, de 23 de febrero, sobre Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo, adaptarse a las medidas necesarias de seguridad y debiendo obtener el correspondiente permiso de apertura a través de la Delegación de Comercio de este Ayuntamiento, no permitiéndose su utilización hasta la obtención del mismo».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

4.º - A partir del mes de mayo de 2008 las entidades vendedoras requirieron a los compradores para que se pusieran en contacto con ellas a fin de preparar el trámite de escrituración. Tras visitar la vivienda, los compradores comunicaron que resolvían el contrato (4 de agosto de 2008), a lo que se opusieron las vendedoras negando su incumplimiento. Finalmente la parte vendedora manifestó su voluntad de resolver el contrato por incumplimiento de los compradores, lo que comunicó con fecha 17 de noviembre de 2008.

5.º - Con fecha 14 de abril de 2011 los compradores interpusieron la demanda del presente litigio pidiendo la declaración de resolución del contrato y la condena de las vendedoras a devolver las cantidades anticipadas a cuenta del precio, alegando como fundamento de sus pretensiones, entre otros, que la parte vendedora había incumplido sus obligaciones contractuales, entre ellas, la de entregar los inmuebles en plazo, toda vez que no existía autorización o licencia para la apertura de las piscinas comunitarias.

6.º - La demandada hoy recurrente se opuso alegando su propio cumplimiento y el incumplimiento de la parte contraria. En síntesis, adujo haber respetado el plazo de entrega pactado, haber garantizado debidamente la devolución de las sumas anticipadas y la inexistencia de estipulaciones abusivas. En relación con la falta de licencia de las piscinas, alegó que se trataba de un trámite administrativo y que, por tanto, no podía entrañar consecuencias resolutorias. La otra demandada no contestó en plazo.

7.º - La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Aunque declaró probada la falta de licencia referida a las piscinas y consideró que su obtención era parte de las obligaciones de la vendedora, sin embargo concluyó que se trataba del incumplimiento de una obligación no esencial que, por tanto, carecía de entidad suficiente para atribuirle consecuencias resolutorias, más allá del eventual derecho de los compradores a reclamar una indemnización por el retraso. También rechazó el resto de causas resolutorias alegadas por los demandantes, como la existencia de humedades no reparadas (por su falta de acreditación), la existencia de cláusulas contractuales abusivas, en concreto la indeterminación del plazo de entrega (pues la vivienda se terminó dentro del plazo pactado que finalizaba el cuarto trimestre de 2007, lo que se comunicó a los compradores) o, en fin, la falta de garantías que asegurasen la devolución de las cantidades anticipadas (pues, por el contrario, existía una línea de avales con Caja Duero, además de que los pagos no cubiertos por dicha garantía se referían a los realizados en marzo y junio de 2008, cuando la vivienda ya estaba concluida y, por tanto, no cabía hablar de incumplimiento).

8.º - La sentencia de segunda instancia, estimando el recurso de apelación de la parte demandante, revocó la de primera instancia para, en su lugar, estimar la demanda en su integridad, declarando resuelto el contrato por el incumplimiento de la parte vendedora y condenando a esta a devolver las cantidades entregadas a cuenta del precio (146.072,40 euros) más sus intereses desde el 4 de agosto de 2008 (fecha de resolución extrajudicial a instancia de los compradores) hasta su efectivo pago. En lo que ahora interesa razona, en síntesis, que la falta de licencia municipal para el uso de las piscinas comunitarias constituía un incumplimiento esencial que justificaba la resolución contractual interesada por los compradores ya que cuando se publicitó la promoción se hizo constar que contaba con dos piscinas, una de adultos y otra infantil, elementos a los que también se hacía referencia en la memoria de calidades integrante del contrato, en el anexo de características constructivas y en el apartado de exteriores y zonas comunes, todo lo cual era determinante de que la falta de licencia y su imposibilidad de uso supusieran la frustración de las expectativas contractuales de los compradores. Añade que no podía excusarse la parte vendedora imputando a los compradores la carga de gestionar y obtener dicha licencia, por estar expresamente contemplado en el contrato como una obligación de la vendedora, y que dicho incumplimiento subsistía a fecha de interponerse la demanda, pues ni siquiera tanto tiempo después se habían



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

obtenido las referidas licencias, agravándose esta situación con la mayoría que las entidades demandadas ostentaban en la comunidad de propietarios.

9.º - Esta última sentencia ha sido recurrida en casación por la demandada-apelada Proyectos Costa del Sol S.L. al amparo del art. 477.2-3.º LEC , por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala.

### **Segundo.**

El recurso se compone de un solo motivo, fundado en infracción del art. 1124 CC y la jurisprudencia que se cita sobre los presupuestos de la facultad resolutoria implícita en las obligaciones recíprocas.

En su desarrollo se argumenta, en síntesis, que la sentencia recurrida aplica incorrectamente dicho precepto y su doctrina al obviar que solo es posible promover la resolución ante un incumplimiento imputable a la parte contraria (vendedora) que pueda calificarse de grave o sustancial (se citan y extractan las sentencias de esta Sala de 4 de octubre de 1983 , 28 de febrero de 1989 , 5 de abril de 2006 , 19 de mayo de 2008 y 10 de septiembre de 2012 ), esto es, de tal entidad que frustre las expectativas contractuales de quien la promueve, careciendo por el contrario de consecuencias resolutorias el mero incumplimiento de obligaciones accesorias o complementarias (se citan y extractan las sentencias de 6 de octubre de 1997 , 29 de diciembre de 1997 , 25 de junio de 2009 , 10 de septiembre de 2012 y 10 de junio de 2013 ). En esta línea se afirma que las piscinas comunitarias se encuentran construidas y que han venido siendo utilizadas y disfrutadas ininterrumpidamente desde el año 2008, estando por tanto en uso cuando se interpuso la demanda, por lo que la falta de un requisito administrativo como la licencia municipal no constituye un incumplimiento de prestación principal sino de prestación «meramente accesoria», sin trascendencia resolutoria contractual en la medida en que para la jurisprudencia «retraso no es lo mismo que incumplimiento» (se citan y extractan las sentencias de 25 de junio de 2009 , 12 de abril de 2011 y 10 de septiembre de 2012 ).

La parte compradora recurrida se ha opuesto alegando, en síntesis, que la sentencia recurrida, lejos de infringirla, se ajusta por completo a la jurisprudencia que se invoca, pues precisamente declara que el incumplimiento de la parte recurrente fue grave o sustancial por referirse a una obligación no accesoria sino esencial, siendo intención de la parte recurrente subvertir las conclusiones alcanzadas al respecto por el tribunal sentenciador y convencer a esta sala de lo contrario, es decir, de que la falta de licencia municipal sobre las piscinas comunitarias no entraña un incumplimiento de obligación esencial sino de una prestación de naturaleza accesoria. Entiende la recurrida que el recurso no respeta los hechos probados, en concreto que la licencia de primera ocupación se concedió mucho después de que expirase el plazo de entrega pactado, que cuando se instó extrajudicialmente la resolución del contrato (4 de agosto de 2008) aún no se había instado su obtención y, en fin, que su obtención no tuvo lugar sino después incluso del 10 de noviembre de 2010. En apoyo de sus argumentos cita y extracta las sentencias de esta sala de 26 de junio de 1999 y 21 de abril de 2001 y el auto de 23 de octubre de 2012 , que valoran la importancia de las piscinas comunitarias como elementos relevantes para la decisión de compra, con la consecuencia de que el incumplimiento referido a dichos elementos ha de considerarse como esencial y con trascendencia resolutoria.

### **Tercero.**

Visto su planteamiento y la razón decisoria de la sentencia recurrida, el recurso debe ser desestimado por las razones siguientes:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

1.<sup>a</sup>) El presente recurso incurre en la causa de inadmisión de falta de concurrencia de los requisitos precisos para la admisibilidad del recurso de casación por interés casacional en su modalidad de oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial, pues la jurisprudencia invocada carece de consecuencias para la decisión del recurso atendida la ratio decidendi de la sentencia impugnada ( sentencias 373/2015, de 26 de junio, [rec. 2694/2013 ], 503/2015, de 21 de septiembre [rec. 1940/2013 ], 248/2016, de 13 de abril [rec. 187/2014 ], y 308/2016, de 11 de mayo [rec. 686/2014 ], entre las más recientes). Esta causa de inadmisión es apreciable como razón para desestimar el recurso por el carácter provisorio del auto de admisión, cuya decisión respecto de la admisión del recurso está sujeta a un examen definitivo en la sentencia que lo resuelve ( sentencias, 496/2015, de 10 de septiembre [ 1928/2013 ], 503/2013, de 21 de septiembre [rec. 1940/2013 ], y 627/2014, de 29 de octubre [rec. 1310/2012 ], entre las más recientes).

2.<sup>a</sup>) En efecto, el recurso de casación por interés casacional, en su modalidad de oposición a la doctrina de esta sala, en tanto que va encaminado a la fijación de la doctrina que se estima correcta en contra del criterio de la sentencia recurrida, exige a la parte recurrente justificar que la decisión del tribunal sentenciador se opone a la jurisprudencia, lo que se traduce en la carga de plantear la controversia con pleno respeto a los hechos probados y a la interpretación del contrato por el tribunal sentenciador, elevada a la consideración de razón decisoria del fallo (salvo que esta interpretación se impugne a su vez en casación ateniéndose a los estrictos requisitos que exige la jurisprudencia de esta sala).

También exige, lógicamente, que la jurisprudencia invocada no sea meramente genérica, sino que guarde verdadera relación con el caso litigioso.

En este sentido, por ejemplo la reciente sentencia 71/2016, de 17 de febrero [rec. 1826/2013 ] ha recordado -en un asunto en el que en ambas instancias se había rechazado la acción resolutoria contractual de los compradores fundada, como en este caso, en el art. 1124 CC -, que si la razón decisoria de la sentencia recurrida se funda en una determinada interpretación del contrato para afirmar el carácter esencial del incumplimiento y, por tanto, de su trascendencia resolutoria, no es posible revocar esa decisión en casación a través de una formulación y fundamentación del recurso que se sustente en una interpretación diferente, pues constante doctrina de esta sala declara que la interpretación del contrato es función que corresponde al tribunal de instancia, de tal manera que, además de exigir la invocación como infringido de alguno o algunos de los preceptos que contienen las reglas de interpretación contractual -lo que no ha sido el caso-, su revisión solo será posible cuando la realizada por el tribunal sentenciador sea contraria a las normas legales, ilógica o arbitraria, sin que pueda instrumentarse el recurso de casación para conseguir una interpretación distinta, más favorable al recurrente, si la contenida en la sentencia es una de las posibles, ya que «el único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por todo ello, salvo en estos casos, debe prevalecer el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (entre las más recientes, sentencias 313/2015, de 21 de mayo [rec. 1856/2013 ], 303/2015, de 25 de junio [rec. 2868/2013 ], 410/2015, de 29 de junio [rec. 1246/2013 ], 71/2016, de 17 de febrero [rec. 1826/2013 ], 197/2016, de 30 de marzo [rec. 2303/2013 ], y 301/2016, de 5 de mayo [rec. 105/2014 ]).

3.<sup>a</sup>) El planteamiento del único motivo del presente recurso no se ajusta a esta doctrina en la medida en que la infracción normativa y jurisprudencial que se invoca solo resultaría



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

posible si se partiera, como hace la recurrente, de una interpretación contractual distinta de aquella que sustenta la razón decisoria de la sentencia recurrida.

En este sentido, ya se ha dicho que el litigio ha versado sobre una acción resolutoria de los compradores de una vivienda en construcción, fundada en el art. 1124 CC , por haber incurrido la parte vendedora en varios incumplimientos que se consideraban esenciales, entre los cuales se destacaba la falta de entrega en plazo al carecer las piscinas comunitarias de licencia municipal, y que la sentencia recurrida estima dicha pretensión por entender que la falta de licencia municipal para el uso de las piscinas comunitarias constituye un incumplimiento esencial por tener entidad suficiente para frustrar las expectativas contractuales de los compradores. Esta conclusión se funda en el contenido del contrato y en su interpretación, al constatarse que la mención de las dos piscinas comunitarias (una de adultos y otra infantil) fue expresamente incluida en la memoria de calidades, en el anexo de características constructivas y en el apartado de exteriores y zonas comunes, lo que implica que su existencia y disfrute fue para los compradores determinante a la hora de manifestar su voluntad y, consecuentemente, que la falta de licencia municipal de la que dependía su uso constituía un verdadero incumplimiento resolutorio y no un mero retraso, habida cuenta, además, de que no se trató de una situación pasajera o temporal, pues la falta de licencia se mantuvo mucho tiempo después incluso de que las viviendas estuvieran acabadas y subsistía cuando se presentó la demanda.

4.ª) Al marginarse la razón decisoria de la sentencia recurrida, las sentencias de esta sala que se citan carecen de relevancia alguna para la decisión del conflicto en los términos en que ha sido resuelto por la sentencia de apelación. Así, el primer bloque de sentencias contiene una doctrina genérica en torno a las exigencias de gravedad y esencialidad del incumplimiento resolutorio, de la que no resultan las infracciones que se dicen cometidas por la sentencia recurrida porque el recurso de casación por interés casacional exige superar formulaciones genéricas y comprobar si en este caso, en función de lo pactado y de sus circunstancias, cabía atribuir carácter esencial y trascendencia resolutoria a la falta de entrega de la licencia municipal sobre las piscinas comunitarias para, así, considerar grave y esencialmente incumplida la obligación de entrega de los inmuebles objeto de compraventa. Y también el segundo bloque de sentencias es igualmente irrelevante, por referirse a la doctrina que excluye las consecuencias resolutorias en casos de mero retraso, o bien al incumplimiento de una prestación accesoria. En definitiva, la sentencia recurrida en ningún caso contradice la jurisprudencia equiparando el mero retraso en la entrega a un incumplimiento del contrato con trascendencia resolutoria, sino que, centrándose en la falta de legalización de las piscinas del conjunto residencial no solo cuando los compradores manifestaron su voluntad de resolver el contrato sino incluso en la fecha de presentación de la demanda, considera que tal omisión supuso un incumplimiento del contrato que justificaba su resolución por los compradores en virtud del propio contenido contractual. En consecuencia, la única forma de justificar el interés casacional habría consistido en invocar una doctrina jurisprudencial específica sobre las piscinas de los conjuntos residenciales como elementos integrantes del objeto del contrato cuando se compra una vivienda integrada en uno de esos conjuntos, y entonces la parte recurrente habría tenido que superar la dificultad de que no solo las sentencias de esta sala citadas por la parte recurrida en su escrito de oposición sino también otras posteriores como las sentencias 381/2011, de 30 de mayo , y 137/2013, de 28 de febrero ( que a su vez cita las de 29 de septiembre de 2004 y 15 de marzo de 2010 ), sí atribuyen carácter esencial a las obligaciones contractuales del vendedor derivadas de la publicidad y de la memoria de calidades, entre ellas la entrega en condiciones de la piscina comunitaria de un conjunto residencial.





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**Cuarto.**

Conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC , procede imponer las costas a la parte recurrente, que, según lo dispuesto en el apdo. 9 de la d. adicional 15.ª LOPJ , perderá el depósito constituido.

**FALLO**

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

1.º - Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandada Proyectos Costa del Sol S.L. contra la sentencia dictada el 10 de febrero de 2014 por la sección 18.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 701/2013 . 2.º - Imponer las costas a la parte recurrente, que perderá el depósito constituido. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de sala.

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

Así se acuerda y firma.

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.