

En la Villa de Madrid, a dieciséis de noviembre de dos mil doce.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 770/2009 por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1037/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia; uno de ellos por el procurador D. José Antonio Peiró Guinot en nombre y representación de D. Santiago y de Dª María, compareciendo ante esta alzada en sus nombres y representaciones el procurador D. Marcos Calleja García en calidad de recurrente y recurrido; y otro de los recursos de casación fue preparado por la procuradora Dª Alicia Ramírez Gómez en nombre y representación de Easy Loft Spain S.L., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador D. Roberto Sastre Moyano en calidad de recurrente y recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El procurador D. José Antonio Peiró Guinot, en nombre y representación de D. Santiago y Dª María interpuso demanda de juicio ordinario, contra Easy Loft Spain S.L., en cuantía de 349.600 € y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

“1.- Se declare incumplido por Easy Loft Spain S.L. el contrato de compraventa suscrito con los demandantes el 16 de noviembre de 2005, unido a esta demanda como documentos 1 a 4.

2.- Con base en los artículos 1091 y 1124, en relación con el artículo 1506, todos ellos del Código Civil, se declare resuelto el mismo contrato de venta referido en el apartado 1 de este suplico, condenando a las partes a reintegrarse recíprocamente sus prestaciones, esto es, condenando a Easy Loft Spain S.L. a reintegrar a los demandantes las cantidades que recibió de éstos como anticipos o pagos a cuenta del total precio de la venta, los cuales ascienden a la suma de sesenta y nueve mil novecientos veinte euros (69.920 €), más el interés legal de esta cantidad desde el 16 de junio de 2008, fecha en que la demandada recibió de los hoy actores el requerimiento de resolución, según acredita el documento 24 de esta demanda, hasta la fecha de su efectivo pago.

3.- Se condene a la demandada al pago de las costas por ser preceptivo”.

2.- La procuradora Dª Alicia Ramírez Gómez, en nombre y representación de Easy Loft Spain S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al

Juzgado dictase en su día sentencia “desestimando íntegramente la demanda formulada de contrario y en su consecuencia mantener la vigencia del contrato y la elevación a público, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandante”.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia, dictó sentencia con fecha 26 de junio de 2009, cuya parte dispositiva es como sigue:

Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por el procurador D. José Antonio Peiró Guinot en nombre y representación de D. Santiago y D^a María contra la entidad Easy Loft Spain S.L., debo declarar y declaro resuelto el contrato de compraventa suscrito por las partes con fecha 16 de noviembre de 2005 y en consecuencia debo condenar y condeno a la citada demandada a abonar a la actora la suma de 69.920 € en restitución de las cantidades entregadas por la actora, más los intereses legales de tal cantidad desde el 19 de junio de 2008 fecha del requerimiento de resolución extrajudicial instado y ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada e impugnando la sentencia la parte demandante, la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 22 de febrero de 2010, cuya parte dispositiva es como sigue:

Fallamos: Primero.- Se estiman el recurso de apelación interpuesto por “Easy Loft Spain S.L.” y el recurso que por vía de impugnación se ha planteado por D. Santiago y D^a María contra la sentencia dictada el 26 de junio de 2009 por el Juzgado de 1^a Instancia núm. 27 de Valencia en juicio ordinario núm. 1037/08.

Segundo.- confirmando dicha resolución en la coincidente, revocándola en lo dispar, se mantiene íntegramente el fallo de dicha resolución.

Tercero.- No se hace expresa condena de las costas devengadas en esta alzada.

TERCERO.- 1.- Por D. Santiago y D^a María se interpuso recurso de casación basado en:

1. Infracción por su no aplicación de los arts. 1091 y 1258 del Código Civil, pues la obligación de entrega de la vivienda con su correspondiente licencia de primera ocupación y la facultad del comprador de resolver el contrato en caso de no contar la vivienda con la licencia dentro del plazo de entrega, nacen, tanto de lo pactado en el contrato litigioso, como del mandato del legislador (art. 1258 del CC).

2. Infracción, por su no aplicación, del art. 1124 del Código Civil y la jurisprudencia que distinguiendo la conclusión de la obra de la obtención de la cédula de habitabilidad, tiene considerado que ha de considerarse incumplida la obligación de entrega de una vivienda si la misma no dispone de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación (SSTS 30-11-1984; 30-9-1987; 11-12-1995 etc., citadas por la sentencia de primera instancia en su fundamento de derecho segundo).

Por Easy Loft Spain S.L., se interpuso recurso de casación basado en:

1. Infracción por aplicación errónea del párrafo primero del art. 1124 del CC y la jurisprudencia que lo interpreta.

2. En relación con el anterior. Infracción por inaplicación del principio de conservación del negocio recogido en el art. 1284 del CC y jurisprudencia que lo interpreta.

3. Infracción por inaplicación de la doctrina de la prohibición de ir contra los propios actos, y en su consecuencia del art. 7.1 del CC y jurisprudencia que lo interpreta.

4. Infracción del art. 1258 del CC, en cuanto a que el cumplimiento de lo pactado ha de estar regido por la buena fe.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 26 de abril de 2011 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Santiago y D^a María y admitir los cuatro primeros motivos del recurso de casación de Easy Loft Spain, S.L., inadmitiendo el quinto motivo del mismo; y dar traslado a las partes contrarias personadas como recurridas para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador D. Roberto Sastre Moyano, en nombre y representación de Easy Loft Spain S.L. presentó escrito de impugnación al recurso de casación contrario y el procurador D. Marcos Calleja García en nombre y representación de D. Santiago y de D^a María.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de octubre del 2012, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Son hechos indiscutidos que consta en la sentencia de segunda instancia que "Habiéndose celebrado el 16 de noviembre de 2005 un contrato

de compraventa, en virtud del cual la mercantil Easy Loft Spain S.L. vendía a D. Santiago y a D^a María, que compraban una vivienda sobre plano, tipo A, planta 1^a, puerta 2, junto con su correspondiente plaza de garaje, que aquella iba a construir en el núm. ...2 de la calle L., de Valencia, pactándose que el plazo de conclusión de las obras sería de dieciocho meses, a contar desde el 1 de julio de 2005, prorrogable dicho plazo por otros seis meses más, como quiera que tras una visita de cortesía a la vivienda por parte de los compradores, realizada el 11 de septiembre de 2007, se observaran por éstos una serie de incumplimientos afectantes a la memoria de calidades, por dichos compradores se remitió un fax (f 53 a 55) a la inmobiliaria Monforte, que era la encargada de gestionar las ventas, requiriéndole para que los defectos apreciados fueran subsanados. No constando que tal misiva fuera contestada, así como tampoco que las deficiencias observadas fueran subsanadas, por los compradores, con fecha de 30 de mayo de 2008, se remitió burofax a la vendedora, resolviendo el contrato de compraventa por incumplimiento de la memoria de calidades en lo atinente a pavimentos, cocinas y localización de las unidades exteriores de climatización, y como la entidad Easy Loft Spain nada dijera al respecto, por D. Santiago y D^a María se planteó demanda contra dicha mercantil vendedora en resolución del contrato de compraventa celebrado el 16 de noviembre de 2005, de un lado, por incumplimiento de la demanda respecto de la memoria de calidades y, de otro, por retraso en la entrega de la vivienda, al no haberse obtenido todavía por la demandada-vendedora la licencia de primera ocupación de la vivienda en cuestión. A tal pretensión resolutoria se opuso la parte demandada porque no había habido incumplimiento alguno en lo referente a la memoria de calidades contratada, y porque no había existido retraso en la entrega de la obra, ya que esta se terminó en el plazo pactado, habiéndose podido otorgar escritura en el tiempo convenido, y la obtención de la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación era algo que a ella no podía imputarse.

Planteado en dichos términos el litigio, la sentencia recaída en la instancia acogió la demanda por incumplimiento de la vendedora en la entrega de la casa vendida, al no haber obtenido la licencia de primera ocupación; y rechazó la resolución por incumplimiento de la memoria de calidades, porque no podía apreciarse tal cuando contractualmente se había previsto que la vendedora podía modificar el proyecto por exigencias técnicas o jurídicas, tratándose, en definitiva, los cambios habidos de meras modificaciones estéticas que, aparte de autorizadas convencionalmente, no se había probado que afectaran a la habitabilidad de la vivienda. Contra dicha resolución se alzaron en recurso ambas partes litigantes: la parte demandada, en vía de apelación porque entendía que no había incumplido su obligación de entregar la casa vendida dentro del plazo pactado, y la parte actora, en vía de impugnación, porque estimaba que el cambio habido en la localización de las unidades exteriores de la climatización también era causa de resolución”.

En la sentencia dictada por la Audiencia Provincial se considera que la falta de licencia de primera ocupación fue por causa ajena a la voluntad de la promotora y que el cambio de ubicación de los condensadores de la climatización, situándolos sobre la puerta de entrada al dormitorio de los actores, en la fachada posterior del edificio constituía una alteración significativa del objeto del contrato afectando gravemente a las condiciones de habitabilidad, por lo que esta debería ser la causa de resolución contractual.

En el contrato firmado por las partes la promotora se reservaba la posibilidad de efectuar modificaciones del proyecto por razones urbanísticas, técnicas o jurídicas (condición particular 10), “en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato” (condición general 5.2), estando obligada el promotor a comunicar al comprador “cualquier modificación relevante de este proyecto”. La condición general 5.4 establece que “En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta, sin indemnización, intereses y/o penalización algunos a cargo de ninguna de las partes”.

Recurso de casación interpuesto por Easy Loft Spain S.L.

SEGUNDO.- Motivos primero a cuarto. Infracción por aplicación errónea del párrafo primero del art. 1124 del CC y la jurisprudencia que lo interpreta.

En relación con el anterior. Infracción por inaplicación del principio de conservación del negocio recogido en el art. 1284 del CC y jurisprudencia que lo interpreta.

Infracción por inaplicación de la doctrina de la prohibición de ir contra los propios actos, y en su consecuencia del art. 7.1 del CC y jurisprudencia que lo interpreta.

Infracción del art. 1258 del CC. en cuanto a que el cumplimiento de lo pactado ha de estar regido por la buena fe.

Se desestiman los cuatro motivos.

Procedemos a efectuar un análisis conjunto y sistemático de los cuatro motivos al referirse a una misma cuestión jurídica, a saber, si procede la resolución contractual por el cambio de ubicación de los condensadores del aire acondicionado.

Alega el recurrente que:

a) La variación de la ubicación no es un incumplimiento esencial.

Debemos declarar que como resulta de la Memoria de Calidades los condensadores o unidades exteriores de climatización iban a ubicarse en la

azotea y finalmente fueron colocados en la fachada posterior del inmueble, justo encima de la puerta de acceso del dormitorio principal de la vivienda de los actores. Esta Sala conforme con lo que ya se declaró en la sentencia recurrida entiende que no se trata de una mera molestia sino de un alteración sustancial del objeto del contrato, hasta el punto de que se producía una grave alteración del objeto adquirido, en cuanto quedaba sometido a las perturbaciones que se derivan de la instalación junto a su dormitorio de doce condensadores, con lo que nos enfrentamos ante un incumplimiento esencial del contrato, que impide la conservación del mismo (art. 1284 CC).

Como tiene declarado esta Sala, “sin embargo, en la dinámica resolutoria, la gravedad del incumplimiento debe proyectarse o generar una situación de quiebra básica de los elementos básicos respecto de la posible satisfacción de los intereses del acreedor, a los que da lugar la diversa tipología de los llamados incumplimientos esenciales (imposibilidad sobrevenida fortuita, transcurso del término esencial, aliud pro alio, imposibilidad de alcanzar los rendimientos o utilidades previstos, o la frustración del fin del contrato) (art. 1124 del CC) (STS de 20 de diciembre de 2006) (STS, Civil sección 1 del 18 de mayo del 2012, recurso: 185/2010).

b) Que la sentencia recurrida altera la carga de la prueba.

Es necesario recordar que en sede de casación no puede plantearse la violación de la carga de la prueba. Esta Sala ha declarado en reiteradas ocasiones que el recurso de casación está limitado a una estricta función revisora de la aplicación de las normas sustantivas a las pretensiones materiales deducidas por las partes, correspondiéndole al recurso extraordinario por infracción procesal controlar las “cuestiones procesales, entendidas en sentido amplio”. STS, Civil sección 1 del 22 de junio del 2012. En cualquier caso, la Audiencia se limita aplicar el principio de facilidad y disponibilidad probatoria, dado que los compradores no llegaron a habitar la vivienda.

c) No concurre inidoneidad del objeto y que la variación de la ubicación obedeció a motivos técnicos.

Sobre ello debemos fijar que aunque el cambio de ubicación estuviese indicado por razones técnicas, las condiciones 10ª y 5ª del contrato exigía notificar los cambios relevantes al comprador, y siempre que no significasen alteraciones significativas, dejando siempre a salvo el derecho del comprador de resolver el contrato (condición 5.4). En el presente caso estamos ante una alteración significativa que no fue comunicada a los compradores.

En el caso de autos la inidoneidad es manifiesta en cuanto el cambio de ubicación de los condensadores entorpece la necesaria tranquilidad y sosiego que se espera de una vivienda. Sobre el ruido y su incidencia en los derechos

fundamentales de la persona cabe citar nuestra sentencia de 5 de marzo de 2012. Rec. 2196 de 2008. En resumen, se ha producido una alteración significativa del contrato, alterando las condiciones de habitabilidad, sometiendo a un riesgo cierto el pacífico descanso de los compradores.

Por ello tiene declarado esta Sala que cuando la infracción contractual tiene una especial relevancia se justifica la calificación del incumplimiento como grave por insatisfacción total del comprador a efectos de conllevar la resolución contractual, por frustrarse las legítimas expectativas de los compradores (por todas, S. 2 de abril de 2.011), las cuales no resultarían compensadas con una mera indemnización. (STS, Civil sección 1 del 12 de julio del 2011, recurso: 1838/2007).

d) Que los actores reconocieron que los incumplimientos no gozaban de capacidad para frustrar el fin del contrato, por lo que se debía respetar la conservación del negocio jurídico, yendo los actores contra sus propios actos.

Si analizamos la demanda en función de los documentos aportados (requerimiento resolutorio y quejas por escrito previas) es evidente que si se instó la resolución del contrato era porque el objeto adquirido no se correspondía con lo proyectado en la Memoria y por no satisfacer la finalidad contractual pactada, lo cual quedó corroborado en la audiencia previa en la que la parte compradora y actora hizo alegaciones complementarias sobre las alteraciones sustanciales en las calidades (art. 426 LEC), por lo que no han ido contra sus propios actos.

e) No se incumple por los vendedores la buena fe al obedecer las variaciones a motivos técnicos (arts. 7 y 1258 del CC).

Esta cuestión ha quedado contestada en el apartado c).

Recurso de casación interpuesto por D. Santiago y D^a María.

TERCERO.- Confirmada la resolución recurrida al desestimarse el recurso de Easy Loft se produce una carencia sobrevenida de objeto que hace innecesario el análisis del recurso de los compradores.

CUARTO.- Desestimado el recurso de casación de Easy Loft procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000). No procede expresa imposición en las costas del recurso de D. Santiago y de D^a María, por carencia sobrevenida de objeto, lo que hace innecesario su análisis.

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

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso de casación interpuesto por Easy Loft Spain S.L. representada por el Procurador D. Roberto Sastre Moyano contra sentencia de 22 de febrero de 2010 de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia. No ha lugar a entrar en el análisis del recurso de casación interpuesto por D. Santiago y D^a María.

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición en las costas del recurso de casación de Easy Loft a dicha recurrente.

4. No procede expresa imposición en las costas del recurso de D. Santiago y de D^a María.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Francisco Marín Castán.- José Antonio Seijas Quintana.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Francisco Javier Orduña Moreno.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas, ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.