



CASACIÓN núm.: 144/2017

Ponente: Excmo. Sr. D.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. ,

García

## TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Civil

**Auto núm. /**

Excmos. Sres.

D. presidente

D.

D.

En Madrid, a 13 de marzo de 2019.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D.

Ruiz.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal de S.L. formalizó recurso de casación contra la sentencia dictada con fecha 22 de septiembre de 2016, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 4.ª), en el rollo de apelación núm. 625/2016, dimanante de los autos de juicio ordinario núm. 1148/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Murcia.

**SEGUNDO.-** Mediante diligencia de ordenación de 29 de diciembre de 2016, debidamente notificada, se tuvo por interpuesto el recurso, acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes.

**TERCERO.-** La procuradora D.<sup>a</sup> [redacted], en nombre y representación de [redacted] Edificación S.L. presentó escrito ante esta Sala con fecha 16 de enero de 2017 personándose en calidad de parte recurrente. El procurador D. [redacted], en nombre y representación de D. [redacted] Gómez presentó escrito ante esta Sala con fecha 19 de enero de 2017 personándose en calidad de parte recurrida.

**CUARTO.-** Por providencia de fecha 23 de enero de 2019 se pusieron de manifiesto las posibles causas de inadmisión de los recursos a las partes personadas.

**QUINTO.-** Mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2019, la representación procesal de la recurrida manifestó su conformidad con las causas de inadmisión puestas de manifiesto. La parte recurrente no ha formulado alegaciones.

**SEXTO.-** Por la parte recurrente se ha efectuado el depósito para recurrir exigido por la disposición adicional 15.<sup>a</sup> de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la representación procesal de [redacted] Edificación S.L. se formalizó recurso de casación contra la sentencia dictada en un procedimiento ordinario, donde se ejercitaba una acción de resolución de contrato de compraventa de un porcentaje de dos fincas. El procedimiento se

ha tramitado en atención a la cuantía, que supera los 600.000 euros, por lo que su acceso a la casación ha de hacerse a través del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC, vía casacional utilizada por la parte recurrente.

**SEGUNDO.-** Más en concreto, la parte recurrente formaliza recurso al amparo del ordinal 2.º del art. 477.2 de la LEC y se articula en tres motivos que son los siguientes:

En el primero de los motivos «se denuncia que la Sala sentenciadora ha incurrido en infracción, en el concepto de violación por interpretación errónea, de los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, en relación con el artículo 7.2 del mismo texto legal, en cuanto reguladores de la facultad de resolver los contratos en aquellos supuestos en los que haya existido un efectivo incumplimiento por alguna de las partes, y las consecuencias de dicha resolución, todo ello a la luz de la aplicación del principio general de buena fe, en su vertiente de prohibir el ejercicio abusivo del derecho. Lo anterior se pone igualmente en relación con la infracción que se denuncia del artículo 1.281 del Código Civil, en virtud del cual *“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.”* ».

En el motivo se parte de la base del inicial incumplimiento por parte de los vendedores y que las partes pactaron una condición resolutoria expresa recayente, únicamente, sobre la parte de las fincas transmitidas que no habían sido objeto de pago por parte de la hoy recurrente. Se centra, a continuación, en la interpretación de las estipulaciones contractuales.

En el segundo motivo se denuncia la «infracción, en el concepto de aplicación indebida, del artículo 1.152 del Código Civil, y del artículo 1.281 del mismo texto legal, en cuanto a que la sentencia impugnada prevé, en contra de lo recogido en el contrato, la existencia de una cláusula penal que no ha sido pactada por las partes ni reúne los requisitos necesarios para su apreciación.».

Se centra el motivo en afirmar que las partes no pactaron cláusula penal alguna sino una indemnización de daños y perjuicios en caso de incumplimiento, daños y perjuicios que no se han acreditado.

En el tercer motivo se denuncia la «Infracción del artículo 1.154 del Código Civil, en cuanto a la no moderación de la cláusula penal en un caso, como el presente, en el que se ha producido un cumplimiento parcial de la obligación, habiendo abonado mi representada la cantidad de 601.012'10 euros.».

Se mantiene en el motivo que no se ha incumplido totalmente la obligación por lo que procedería moderar la cláusula penal.

**TERCERO.-** Tal y como está planteado, el recurso de casación no puede resultar admitido por incurrir en la causa de inadmisión de carencia manifiesta de fundamento concretada en la falta de cumplimiento de los requisitos que exige la sala para impugnar la interpretación contractual y en el planteamiento de cuestiones que discurren al margen de la base fáctica fijada en la sentencia (art. 483.2.4.º en relación con el art. 477.2.2 LEC).

En efecto, el primer motivo ha de resultar inadmitido ya que la parte recurrente parte en todo momento de que fue la vendedora, demandante y hoy recurrida la que incumplió primero el contrato al retrasar la formalización de escritura pública más de ocho años y que la condición resolutoria expresa debe recaer solo sobre el porcentaje que resta por pagar. Sin embargo, esta afirmación se aparta de la base fáctica de la sentencia, fijada tras la interpretación del contrato; en efecto, concluye la audiencia que

«Las referencias que la escritura hace al porcentaje del precio aplazado las realiza cuando trata de la condición resolutoria, que recae sobre ese porcentaje, porque es la única cantidad pendiente de pago, habiéndose previsto su abono mediante pagarés con vencimientos futuros, por lo que el pago es salvo buen fin. No hay mención alguna a que la parte del precio ya pagada suponga la adquisición de un porcentaje de la copropiedad. La propia referencia que se hace en la cláusula resolutoria expresa a que "la resolución llevará consigo el desalojo inmediato de las fincas adquiridas por la compradora..."evidencia que no se ha producido esa adquisición parcial de un porcentaje de las finca, pues lo previsto es el desalojo de las fincas, no de una parte de ellas.».

En definitiva pretende la parte recurrente una nueva interpretación contractual y a este respecto, se debe recordar que es doctrina de esta Sala, recogida entre otras en la sentencia 74/2012 de 29 de febrero, que salvo supuestos excepcionales no se permite revisar la interpretación del contrato, ya que otra cosa supone convertir la casación en una tercera instancia, alejada de la finalidad que la norma asigna al Tribunal Supremo como órgano jurisdiccional superior en el orden civil consistente, como recoge el preámbulo del acuerdo de esta Sala sobre criterios de admisión de 30 de diciembre de 2011, en la unificación de la aplicación de la ley civil y mercantil (en este sentido, la sentencia 292/2011, de 2 de mayo, reiterando las 559/2010, de 21 septiembre, y 480/2010, de 13 julio, declara que «la función de interpretación de los contratos corresponde a los Tribunales de instancia y tal interpretación

ha de ser mantenida en casación salvo que su resultado se muestre ilógico, absurdo o manifiestamente contrario a las normas que la disciplinan»). No se pueden considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor hermenéutica abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto. 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 ello, salvo en estos casos, prevalecerá 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 (SSTS 20 de marzo de 2009 [RC n.º 128/2004] y 19 de diciembre de 2009 [RC n.º 2790/1999]).

En el presente caso no puede decirse que la interpretación efectuada por la audiencia provincial resulte contraria a la lógica, absurda o irracional, ni que haya vulnerado las normas hermenéuticas que se citan.

Por lo que se refiere al segundo motivo, el mismo tampoco supera la fase de admisión, ya que la recurrente pretende nuevamente alterar la base fáctica de la sentencia a través de una nueva interpretación contractual, la cual solo se permite en casación en los casos antes expuestos que aquí no concurren. Así, frente a la afirmación de la recurrente de que no se pactó cláusula penal alguna, la audiencia concluye:

«Que no se haya utilizado la concreta expresión cláusula penal, no significa que lo pactado no tenga tal naturaleza. Se prevé la escritura pública en caso de resolución derivada de la cláusula resolutoria expresa que se viene comentando, "quedando en poder de los vendedores las cantidades recibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual". La cláusula penal es manifiesta, pues se pacta que, caso de incumplimiento del contrato por la compradora al no abonar el resto del precio convenido, los vendedores se quedarán con las cantidades ya recibidas. No es necesario que tal cláusula se etiquete expresamente de penal, para apreciar que tiene tal naturaleza, pues en la misma se prevén las consecuencias negativas que para el comprador tendrá el incumplimiento de su obligación de pago. Estamos ante una sanción pactada entre las partes para el caso de

incumplimiento o cumplimiento irregular de una obligación contractual, donde, además, se valoran anticipadamente los perjuicios que acarrea tal incumplimiento. La validez de tal cláusula no se cuestiona, pues está dentro de la libertad de pactos (art. 1255 CC) y tiene incluso regulación específica en los arts. 1152 a 1155 CC.».

Por último, el motivo tercero también ha de resultar inadmitido ya que la recurrente hace supuesto de la cuestión al afirmar que su incumplimiento no ha sido total, cuando la audiencia, tras interpretar nuevamente el contrato concluye en que sí lo ha sido; así, concluye la audiencia que:

«La cláusula penal contempla un determinado incumplimiento, el único que restaba a la compradora, consistente en el pago del precio aún no satisfecho a la firma de la escritura de compraventa, y la compradora no ha satisfecho ninguna de esas cantidades comprometidas, por lo que el incumplimiento ha sido total, de ahí que no proceda la moderación de la cláusula penal que contempla el art. 1154 CC .».

Por todo ello, el recurso no puede resultar admitido al basarse en la pretensión de que sea de nuevo interpretado el contrato para alcanzar otras conclusiones distintas a las de la sentencia hoy recurrida, sin que se den los especiales requisitos exigidos por la doctrina de esta Sala.

**CUARTO.-** Consecuentemente, procede declarar inadmisibles el recurso de casación y firme la sentencia, de conformidad con lo previsto en el art. 483.4 LEC, dejando sentado el art. 483.5 que contra este auto no cabe recurso alguno.

**QUINTO.-** Abierto el trámite de puesta de manifiesto contemplado en el art. 483.3 de la LEC y presentado escrito de alegaciones por la representación de la parte recurrida procede imponer las costas a la parte recurrente.

**SEXTO.-** La inadmisión de los recursos conlleva que el recurrente perderá el depósito constituido al amparo de la DA 15.ª LOPJ.

## PARTE DISPOSITIVA

**LA SALA ACUERDA:**

**1º)** Inadmitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Edificación S.L. contra la sentencia dictada con fecha 22 de septiembre de 2016, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 4.ª), en el rollo de apelación núm. 625/2016, dimanante de los autos de juicio ordinario núm. 1148/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Murcia.

**2º)** Declarar firme dicha sentencia.

**3º)** Imponer las costas a la parte recurrente, quien perderá el depósito constituido.

**4º)** Y remitir las actuaciones, junto con testimonio de esta resolución al órgano de procedencia, llevándose a cabo la notificación de la presente resolución por este Tribunal a las partes recurrente y recurrida comparecidas ante esta Sala.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

Así lo acuerdan, mandan y firman los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen.

