

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

GABINETE TÉCNICO



**RECOPIACIÓN DE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DE LA
SALA PRIMERA
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA
AÑO 2014**

**Análisis y recopilación: D.^aALICIA GONZÁLEZ TIMOTEO. MAGISTRADA.
LETRADA GABINETE TÉCNICO DEL TRIBUNAL SUPREMO. ÁREA CIVIL**

CONTRATO COMPRAVENTA VIVIENDA

- 1.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA. CLÁUSULA ABUSIVA.**
- 2.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA. SOLICITUD DE RESOLUCIÓN E INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS.**
- 3.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. AVAL. LEY 57/1968**
- 4.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. AUSENCIA DE PLAZO DE ENTREGA EXPRESO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. RETRASO MANIFIESTO EN LA ENTREGA. FIJACIÓN DE PLAZO DE ENTREGA EN EL CONTRATO DE SEGURO QUE GARANTIZABA LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA.**
- 5.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN . CARGAS URBANÍSTICAS. RESOLUCIÓN: NO SE ACREDITA EL INCUMPLIMIENTO DE LA VENDEDORA.**
- 6.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS NO NEGOCIADOS CONCERTADOS CON CONSUMIDORES. CONTROL DE ABUSIVIDAD DE CLÁUSULA PENAL IMPUESTA.**
- 7.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR. DETERMINABILIDAD DEL PLAZO DE ENTREGA. CONTROL DE ABUSIVIDAD Y DE TRANSPARENCIA.**
- 8.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA DE LA VIVIENDA EN EL PLAZO ACORDADO. LUCRO CESANTE Y DAÑO "EX RE IPSA" (DE LA PROPIA COSA).**
- 9.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3 LEY 57/1968**
- 10.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO: RETRASO EN LA ENTREGA. PLAZO ESENCIAL.**
- 11.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA POR FALTA DE ENTREGA EN PLAZO DE LA VIVIENDA, QUE NO COMPRENDÍA EL DEBER DE ENTREGAR EN IDÉNTICO PLAZO LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN, CUYO RETRASO POCO SIGNIFICATIVO EN SU CONCESIÓN NO AMPARA LA RESOLUCIÓN INTERESADA POR LA PARTE COMPRADORA.**
- 12.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. SE REITERA JUSISPRUDENCIA FIJADA EN SENTENCIA DE PLENO DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012:**
- 13.- **COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. NO SE HA PRODUCIDO UN INCUMPLIMIENTO CAPAZ DE ACORDAR LA RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA PROMOTORA.**
- 14.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO.**
- 15.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR RETRASO EN LA ENTREGA. NO SE APRECIA CAUSA DE FUERZA MAYOR.**
- 16.- **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR: PROCEDE AL RETRASARSE MÁS DE UN AÑO LA**

ENTREGA DE LA VIVIENDA, AUN CUANDO EL PLAZO NO SE HAYA ESTABLECIDO COMO ESENCIAL.

17.- CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. RETRASO EN LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. RESOLUCIÓN.

18.- CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. RETRASO EN LA ENTREGA. NO PROCEDE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE 283 VIVIENDAS. COMPLEJO INMOBILIARIO DE GRAN ENVERGADURA, EJECUTADO POR FASES Y CON DESARROLLO PROGRESIVO, LO QUE CONOCÍAN LOS COMPRADORES, CON PLAZO DE ENTREGA DEFINIDO EN FUNCIÓN DE QUE EL PROYECTO AÚN NO SE HABÍA INICIADO AL ADQUIRIR LAS VIVIENDAS

19.- CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. RETRASO EN LA ENTREGA. PLAZO NO ESENCIAL. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PRESTACIÓN DE AVAL: EFECTOS CUANDO LA OBRA ESTÁ TERMINADA.

III.- CONTRATO COMPRAVENTA VIVIENDA

1.- Contrato de compraventa. Cláusula abusiva.

Se declara abusiva una de sus cláusulas, consistente en repercutir al comprador de una vivienda el importe del impuesto de plusvalía, previamente abonado por el vendedor

[Sentencia de 22 de octubre de 2014. Recurso de casación: Num.: 2279/12

Ponente Excmo. Sr. D. José Ramón Ferrandiz Gabriel]

2.- Contrato de compraventa de vivienda. Solicitud de resolución e indemnización de daños y perjuicios.

«De los hechos declarados probados en la sentencia recurrida, se deduce que el comprador se vio privado de una pequeña superficie de su vivienda, por causa no imputable a la parte vendedora, y la reducción en metros cuadrados no fue significativa, por lo que la vivienda siguió manteniendo una extensión considerable, por ello no se puede mantener la existencia de inidoneidad en el objeto transmitido, ni siquiera la existencia de un cumplimiento defectuoso por parte del vendedor, dado que el comprador en el contrato se manifestó conocedor de la situación física y urbanística del inmueble, unido ello a su condición de experto inmobiliario, por lo que no se incumplen los arts. 1101, 1124, 1166 y demás invocados del C. Civil.»

[Sentencia de 10 de julio de 2014. Recurso de casación y extraordinario por infracción procesal : Num.: 572/12 Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]

3.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Aval. Ley 57/1968

«Se establece como doctrina jurisprudencial que cuando se demande exclusivamente al avalista en juicio declarativo, reclamando el importe del aval constituido al amparo de la ley 57/1968, la entidad de crédito no podrá oponer las excepciones derivadas del artículo 1853 del Código Civil, debiendo abonar las cantidades, debidamente reclamadas y entregadas a cuenta, una vez incumplido el plazo convenido para la obligación de entrega, por cualquier causa.»

[Sentencia de PLENO 7 de mayo de 2014. Recurso de casación : Num.: 828/2012 Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]

4.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Ausencia de plazo de entrega expreso en el contrato de compraventa. Retraso manifiesto en la entrega. Fijación de plazo de entrega en el contrato de seguro que garantizaba las cantidades entregadas a cuenta.

« En el caso presente:

1. Se incumplió la necesaria determinación del plazo de entrega.

2. El plazo aceptado debe entenderse que es el que figura en el contrato de seguro (1-6-2009), que no debe comprenderse como prorrogado, pues la renovación de la garantía no conlleva necesariamente la ampliación del plazo de entrega, sino la obligatoria prórroga del seguro hasta la entrega de la vivienda.

3. La indeterminación inicial del plazo ha de interpretarse de forma que no favorezca a quien provocó la confusión (art. 1288 C. Civil).

4. Cuando se dicta la sentencia de primera instancia en la que se constata la falta de licencia de primera ocupación, han transcurrido algo más de dos años, plazo más que suficiente para entender incumplida la obligación de entrega de forma sustancial (art. 1124 C. Civil).»

[Sentencia de 11 de diciembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 1198/2012 Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas]

5.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción . Cargas urbanísticas. Resolución: no se acredita el incumplimiento de la vendedora.

« Lo que es preciso destacar es la esencia -realmente el único objeto- del recurso. No se combate el cumplimiento o incumplimiento de obligación de la vendedora, ni la nulidad de cláusulas, ni se menciona la cláusula rebus sic stantibus. Únicamente el recurso se concreta a la carga urbanística, que la considera un incumplimiento esencial, que priva sustancialmente a la parte perjudicada de lo que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato, siendo suficiente para determinar su resolución y, por tanto, la negativa a recibir la vivienda en tales condiciones.

2.- El motivo debe ser desestimado. En primer lugar, porque la existencia de la carga urbanística estaba prevista en el contrato y aceptada por las partes contratantes, lo que le obliga conforme al principio de pacta sunt servanda (artículo 1255 del Código civil) y de lex contractus (artículo 1091), cuyo texto ha sido transcrito anteriormente. En segundo lugar, porque la carga urbanística fue cancelada en fecha 15 junio 2010, no ya antes de la presentación de la demanda, que fue el 13 septiembre 2010 sino antes de la demanda reconventional, el 13 enero 2011, en la que se alegó la carga como causa de resolución del contrato. En tercer lugar, por lo mismo que ya dijo esta Sala en la citada sentencia de 16 julio 2014:

"Este razonamiento no conduce a la estimación del motivo, en primer lugar, porque su existencia estaba prevista expresamente en la cláusula sexta antes transcrita del contrato; en segundo lugar, porque la sentencia de la Audiencia Provincial resalta que no hubiera reportado perjuicio a los compradores lo cual ni siquiera ha sido alegado; en tercer lugar, derivado del anterior, la carga había sido levantada al tiempo de ser requerida la sociedad compradora para otorgar la escritura y pagar el resto del precio."».

[Sentencia de 7 de noviembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 2365/2012 Ponente Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz]

14.- Compraventa de vivienda. Condiciones generales de la contratación y protección del consumidor. Plazo de entrega. Control de abusividad y de transparencia.

«De los hechos probados en el presente litigio resulta que, una vez solicitada la licencia de obras el 3 de diciembre de 2007, dicho plazo de entrega comenzó a computarse a partir del momento en que se iniciaron las obras de edificación, lo que tuvo lugar el 13 de junio de 2008 habida cuenta de que la vivienda formaba parte de un proyecto que englobaba un número considerable de inmuebles, siendo en todo momento conocedor el comprador de dicha situación urbanística. Por otra parte, en ningún momento incumplió la vendedora sus obligaciones contractuales -entre las que figuraba la entrega en plazo-, pues solicitó la oportuna licencia para edificar, inició y concluyó la obra y la tuvo a disposición del comprador antes de que expirase el plazo

de 18 meses computado desde el inicio de las obras. Así, el comprador fue informado en enero de 2008 de que dicho plazo finalizaba en el segundo semestre de 2009 -en concreto terminaba en diciembre de ese año-, a pesar de lo cual la obra se concluyó en mayo –el 15 de mayo de 2009 se obtuvo el certificado de final de obra- y con fecha 5 de octubre de 2009 el Ayuntamiento de Torre Pacheco concedió licencia de primera ocupación, y la vendedora citó al comprador hasta en dos ocasiones (30 de septiembre y 27 de octubre de 2009, documentos 22 y 23 de la contestación) para proceder al otorgamiento de la escritura pública, de manera que quien incumplió lo pactado fue el comprador al negarse a otorgar la escritura pública cuando la vivienda ya estaba a su disposición e interesar judicialmente la resolución en fecha posterior (20 de octubre de 2009).

En cuanto al motivo segundo, debe reiterarse que también aquí la posición jurídica del consumidor respecto de la configuración del plazo de entrega resultaba comprensible y transparente en la medida en que la reglamentación predispuesta le permitía tanto una evaluación sencilla y clara del criterio determinante del plazo predispuesto, esto es, de la determinación de la fecha de inicio de la obra como inicio, a su vez, del cómputo del plazo establecido, como un control del mismo mediante el derecho de información que, instrumentado por distintas vías, le permitió conocer la marcha o ritmo de las obras. Finalmente, la desestimación de la pretensión de declaración de abusividad de la cláusula en cuestión determina que no proceda examinar la pretensión de integración contractual formulada por el recurrente.».

*[Sentencia de 3 de noviembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 1590/12
Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán]*

6.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Cláusulas abusivas en contratos no negociados concertados con consumidores. Control de abusividad de cláusula penal impuesta.

« Podría entenderse como una notoria desproporción que la promotora (Pacto tercero, c.-, del contrato de compraventa) prevea el imposible cumplimiento por parte de ella, con la consecuencia de devolver el dinero entregado por la compradora, más los intereses legales correspondientes por daños y perjuicios, mientras que la falta de pago de esta (Pacto quinto) le ofrece a aquella la opción de exigir el cumplimiento o la de resolver el contrato, sin requerimiento previo, pudiendo en este caso la parte vendedora retener el 60 por ciento de la cantidad cobrada hasta el momento del impago, devolviendo la suma restante, y ello en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

No obstante, aplicando la doctrina de la Sala, extensamente recogida, tanto se incandine la abusividad de la cláusula controvertida en la aplicación de las previsiones específicas de la disposición adicional primera de la Ley General de la Defensa de los Consumidores y Usuarios como en la cláusula general del artículo 10. bis de dicha ley, será preciso para decidir sobre tal abusividad comparar la cantidad que resulta de la aplicación de la cláusula con el valor de los daños y perjuicios efectivamente causados al predisponente, indagando si la diferencia de tratamiento contractual entre el incumplimiento imputable al comprador y al vendedor puede tener una cierta justificación. En ambos casos la cláusula no superaría el control de abusividad si supusiese una indemnización desproporcionadamente alta por superar de modo apreciable la indemnización correspondiente a los daños y perjuicios efectivamente causados al predisponente. La sentencia recurrida, acudiendo a otras sentencias de su Sección niega la abusividad de la cláusula por entender que el contenido de ella no causa un detrimento importante al consumidor, con lo que, de una forma un tanto

escueta, motiva el objeto del debate introducido en el recurso de apelación por la parte apelante e impugnado por la apelada, a saber, si la cláusula resultaba o no desproporcionada para el consumidor.

A tal fin, y siguiendo la doctrina de la Sala, consta en la contestación a la demanda, con soporte documental, que el predisponente en concepto de intereses, anuncios, comisión de ventas y reducción de precio sufrió unos perjuicios ascendentes a 30 832,16 euros, superior al 60% de las cantidades recibidas a cuenta y que le reclaman en el litigio, que se cuantifican en 20 490 euros.»

*[Sentencia de 24 de noviembre de 2014. Recurso de casación: Num.: 3404/12
Ponente Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz]*

7.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Condiciones generales de la contratación y protección del consumidor. Determinabilidad del plazo de entrega. Control de abusividad y de transparencia.

«En relación al presupuesto de comprensibilidad de la reglamentación predispuesta (motivo segundo del recurso de casación) debe señalarse que esta Sala, SSTS de 18 de junio de 2012 núm. 406/2012), 11 de abril de 2013 (núm. 221/2013) y 9 de mayo de 2013 (núm. 241/2013) ha profundizado en el significado jurídico del control de transparencia como un plus u obligación que tiene el contratante predisponente en orden a que la cláusula considerada no solo sea clara e inteligible, gramaticalmente para el contratante consumidor, sino que también resulte transparente tanto en la comprensión de la carga económica que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, respecto de la onerosidad o sacrificio patrimonial que debe realizar a cambio de la prestación que quiere o espera obtener, como de la comprensión, clara y sencilla, de la carga jurídica del contrato, es decir, de la posición jurídica que asume en los aspectos básicos que definen el contrato celebrado, como en la respectiva asignación o distribución de los principales riesgos del contrato celebrado.

En el presente caso, por las razones ya expuestas, debe señalarse que la posición jurídica que asume el consumidor respecto de la configuración del plazo de entrega resulta comprensible y transparente en la medida en que la reglamentación predispuesta le permite tanto una evaluación, sencilla y clara, del criterio de determinabilidad del plazo predispuesto, esto es, de la determinación de la fecha de inicio de la obra como inicio, a su vez, del cómputo del plazo establecido, como del control del mismo a través del derecho de información que, instrumentalizado por distintas vías, le permite conocer la marcha o el ritmo de la progresiva realización del proceso constructivo.»

*[Sentencia de 26 de mayo de 2014. Recurso de casación : Num.: 1125/2012
Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]*

8.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo acordado. Lucro cesante y daño "ex re ipsa" (de la propia cosa).

« Se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que en los casos de incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo acordado, no procede otorgar el resarcimiento derivado por el lucro cesante (lucrum cessans) de forma automática, por aplicación de la doctrina del daño ex re ipsa (de la propia cosa), incumbiendo la carga de su realidad y alcance a la parte que lo reclame.»

*[Sentencia de 10 de septiembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 691/2012
Ponente Excmo. Sr. D. : D. Francisco Javier Arroyo Fiestas]*

9.-Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Interpretación del artículo 3 Ley 57/1968

« Establece el art. tercero de la Ley 57/1968:

“Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda”. (Sin perjuicio de la modificación en orden al interés legal de la Disposición Adicional Primera de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

De la propia redacción del precepto mencionado se deduce que en el artículo se trata de la rescisión (entiéndase resolución) y recoge la posibilidad de que se pueda conceder una prórroga para la terminación de la obra. Se ha de entender como resolución, dado que la acción de rescisión es subsidiaria (art. 1294 C. Civil) y por razones distintas del incumplimiento contractual.

La resolución contractual instada se basa en el incumplimiento del plazo de la obligación de entrega, y lo que se ha de entender por entrega queda definido con claridad en la jurisprudencia. (...)

» Es determinante para la solución de la presente cuestión que el comprador requiere de resolución al vendedor cuando la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada. Es decir, cuando el vendedor es requerido de resolución la vivienda estaba físicamente terminada y con licencia de primera ocupación (STS de 14-11-2013, rec. 1899/2008), por lo que la resolución no podía plantearse por el comprador una vez que la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada, habiendo requerido previamente el vendedor para la consumación del contrato.

La compradora debió optar entre la resolución o la prórroga del contrato y cuando opta, la vendedora ya estaba en condiciones de entregar la vivienda, es decir, el contrato había sido cumplido por la vendedora (STS 4-2-2014, rec. 1840/2011). »

[Sentencia de 5 de mayo de 2014. Recurso de casación : Num.: 328/2012 Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas]

10.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Interpretación del contrato: retraso en la entrega. Plazo esencial.

«4.- El plazo máximo de entrega de la vivienda, era el 28 febrero 2006. En esta fecha, no se entregó la vivienda, porque no era posible hacerlo por carecer de licencia de primera ocupación. La demanda interesando la resolución ex artículo 1124 (fundamento básico de este motivo de casación) se presentó el 29 junio 2007. La licencia de primera ocupación no se obtuvo hasta el 2 marzo 2006 por silencio administrativo, lo que fue declarado por la sentencia judicial de 27 julio 2007 y el

Ayuntamiento ratificó lo ordenado judicialmente, es decir, la licencia de primera ocupación, el 2 enero 2008.

Es decir, la vivienda objeto del contrato de compraventa no se entregó ni podía ser entregada, ni en la fecha máxima prevista en el contrato (2006), ni en la fecha de presentación de la demanda (junio de 2007) ni en la fecha de la sentencia del juzgado de lo contencioso-administrativo (julio de 2007), ni en la fecha del acuerdo del Ayuntamiento otorgándola (enero de 2008).

De la redacción de la cláusula del contrato, en que se prevé incluso un plazo adicional, se deduce la esencialidad del plazo pactado como término final de la consumación del contrato; además, consta probado la incorrección urbanística de la construcción dictaminada por los técnicos del Ayuntamiento de Marbella; por otra parte no se puede aceptar que la promotora haga la solicitud de la licencia de primera ocupación se solicitara al Ayuntamiento poco tiempo antes de la fecha de entrega de la vivienda.»

[Sentencia de 6 de febrero de 2014. Recurso de casación: Num.: 1615/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O´Callaghan Muñoz]

11.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Licencia de primera ocupación. Condición resolutoria expresa por falta de entrega en plazo de la vivienda, que no comprendía el deber de entregar en idéntico plazo la licencia de primera ocupación, cuyo retraso poco significativo en su concesión no ampara la resolución interesada por la parte compradora.

«1ª) El interés casacional del recurso se evidencia por la diferente o contradictoria respuesta judicial que se ha dado al mismo problema jurídico. La sentencia recurrida y la dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid el 8 de abril de 2011, en un litigio en el que también fue parte la misma entidad vendedora hoy recurrente, se pronuncian sobre el mismo tipo de contrato con idéntica estipulación sexta sobre “Entrega” de la cosa, con relación a viviendas de la misma promoción (Manzana RU 2.4 del Polígono o Sector R.8 “Los Hueros” de la localidad madrileña de Villalbilla), enjuician una similar pretensión resolutoria de la parte compradora y toman en consideración los mismos hechos fundamentales, pues en ambos casos se pactó como fecha límite de entrega el 31 de enero de 2009, fecha en la que la vivienda no contaba con licencia de primera ocupación porque esta se pidió el 19 de enero de 2009 y se concedió el 7 de mayo de 2009. Puesto que el interés casacional-presupuesto de recurribilidad- ha de venir referido al juicio jurídico sobre la correcta aplicación e interpretación de una norma jurídica sustantiva -no procesal-, desde el pleno respeto a los hechos probados y a la razón decisoria (entre los más recientes, AATS de 15 de octubre de 2013, rec. 3204/2012; 22 de octubre de 2013, rec. 2781/2012, y 29 de octubre de 2013, rec. 2569/2012), lo que ha de analizarse, partiendo de aquellos esenciales hechos, es si existe o no justificación jurídica para esta diversa respuesta judicial.

2ª) Como ha quedado dicho, de los razonamientos de la sentencia recurrida parece desprenderse que el plazo de entrega de la vivienda, fijado por las partes como máximo para el 31 de enero de 2009, se convino como esencial y, asimismo, que la cláusula sexta contenía una condición resolutoria expresa que facultaba a los compradores para denegar cualquier posibilidad de prórroga y optar por la resolución automática del contrato en el caso de que la vivienda no se entregara en dicho plazo, entendiendo a continuación el tribunal sentenciador que por falta de entrega en plazo también ha de

entenderse el supuesto, aquí concurrente, de que por la falta de obtención de la licencia de primera ocupación no le fuera posible a la parte vendedora cumplir con su deber de entregar efectivamente el inmueble.

Tanto la sentencia recurrida como la de contraste, de 8 de abril de 2011, coinciden en valorar el plazo de entrega de la vivienda como esencial. En el fundamento jurídico tercero, párrafo tercero, de esta última se puede leer: «es verdad, como exponen los apelantes, que los términos de la referida cláusula son tan claros que basta atenerse al sentido literal de los mismos sin necesidad de acudir a otros elementos interpretativos (art. 1281 párrafo primero del C.C.) para llegar a la conclusión de que el plazo de entrega pactado era término esencial».

Por tanto, en lo que discrepan, suscitándose así el conflicto estrictamente jurídico, es en las consecuencias que, en orden a la resolución a instancia del comprador, ha de darse al hecho de que la vivienda no contara en la fecha pactada para su entrega (31 de enero de 2009) con licencia de primera ocupación. Como ha declarado recientemente la STS de 17 de enero de 2014, rec. nº 2235/2011, «el problema que se ha planteado en el presente caso, desde el inicio del proceso, no es de interpretación, sino del cumplimiento o incumplimiento del contrato respecto a la obligación de entrega de la cosa, en tiempo y forma, prevista en el contrato». Al respecto, la sentencia de contraste de 8 de abril de 2011 entiende que el retraso de unos meses en la entrega de la licencia de primera ocupación no debía valorarse como incumplimiento grave y esencial de la obligación de entrega efectiva de la vivienda al no haberse pactado como esencial la entrega de la licencia, al no existir defectos en el inmueble y al deberse el retraso en la concesión de la licencia de primera ocupación a «problemas burocráticos de orden administrativo». Es decir, tras descartar que la obtención de la licencia de primera ocupación se hubiera pactado como obligación esencial, con aptitud por sí misma para que su ausencia pudiera justificar la resolución contractual – lo que sitúa el conflicto fuera del ámbito de la interpretación del contrato ya que la cláusula sexta nada dice sobre la licencia de primera ocupación-, la sentencia de contraste consideró que tampoco los hechos probados permitían atribuirle el valor de obligación esencial cuyo incumplimiento frustrase las expectativas contractuales de la parte compradora habida cuenta que no existían defectos que pudieran impedir su concesión (y de ahí que esta tuviera lugar pocos meses después) y que la demora no se podía imputar a la conducta de la vendedora por retraso en la solicitud. Por el contrario, la sentencia recurrida, coincidiendo en que el contrato no atribuyó naturaleza de obligación esencial al deber del vendedor de obtener la licencia de primera ocupación, concluye, pese a todo, y en contemplación de las mismas circunstancias de hecho, que su falta de obtención en la fecha máxima pactada para la entrega del inmueble sí supuso el incumplimiento de la obligación de entrega efectiva del vendedor y por ende, al no estar la vivienda en condiciones de ser entregada el 31 de enero de 2009, que entrara en juego la condición resolutoria expresa que facultaba a los compradores para optar por no conceder prórroga y sí por pedir la resolución. Es decir, la sentencia recurrida consideró que la condición resolutoria expresa pactada comprendía el supuesto en el que la falta de entrega en plazo de la que dependía su eficacia se debiera al retraso del vendedor en la obtención y puesta a disposición de la licencia de primera ocupación.

3ª) De todo cuanto se ha dicho hasta el momento se colige que, en las circunstancias indicadas, comunes a ambos litigios, la valoración correcta de cuál ha de ser la relevancia jurídica que a efectos resolutorios ha de atribuirse al retraso en la obtención de la licencia de primera ocupación es la que se contiene en la sentencia de 8 de abril de 2011, no así en la sentencia recurrida. Como se acaba de declarar, a falta de pacto

al respecto, el carácter esencial de la obligación de obtener y entregar la licencia de primera ocupación también puede derivar de las circunstancias del caso, correspondiendo a la parte vendedora probar su valor accesorio, y por ende, su inidoneidad para que pueda prosperar la acción resolutoria del comprador, acreditando que su ausencia momentánea no impide la consecución de los fines del contrato por ser únicamente debida a la sobrecarga de la Administración concedente y no a la falta de los presupuestos fácticos y jurídicos exigidos para su otorgamiento, de tal manera que con esos elementos probatorios pueda alcanzarse la convicción por parte del órgano judicial de que su ausencia, que ha de valorarse en el momento pactado para su entrega -pues el comprador no sabía con certeza si iba o no iba a ser concedida-, no frustraba las legítimas expectativas que en ese instante tenía el comprador por entrar dentro de lo razonable que fuera concedida en breve. En esta línea, la reciente STS de 5 de febrero de 2014, rec. nº 2435/2011, analiza un caso semejante, en el que también se había pactado una cláusula resolutoria expresa, pese a lo cual el mero retraso en la obtención de la licencia de primera ocupación se valoró por esta Sala como insuficiente para amparar la pretensión resolutoria de los compradores entendiendo que el escaso tiempo transcurrido entre la solicitud y su concesión permitía excluir impedimentos técnicos imputables a la vendedora y llegar a la convicción de que el retraso era por completo ajeno a la misma y sí debido, en cambio, a la tardanza habitual de la Administración en expedir la licencia. Ciertamente, en aquel caso se había pactado expresamente en el contrato que los retrasos en la obtención de la licencia de primera ocupación no se computasen a la hora de apreciar el cumplimiento de la obligación de entrega en plazo. No obstante, no es impedimento para seguir ese mismo criterio el que en el contrato aquí litigioso nada se dijera sobre la exclusión del retraso en la obtención de la licencia de primera ocupación pues, siendo indiscutible que en el contrato no se fijó como esencial la entrega de dicha licencia, el posible retraso en su concesión no podía comprenderse en el supuesto de hecho de la condición resolutoria expresa pactada para la falta de entrega. Y una vez descartada la aplicación de la condición resolutoria expresa para esta hipótesis, ha de estarse a los criterios legales y jurisprudenciales que rigen en relación con el art. 1124 CC, demostrando aquí las circunstancias del caso que dicho retraso no ha supuesto un verdadero incumplimiento grave de un deber esencial y que no ha habido una verdadera frustración de las expectativas contractuales de la parte compradora, quien supo de la solicitud de la licencia antes de ser requerida para otorgar escritura pública y la tuvo a su disposición tres meses después. En la misma línea se pronuncia la referida STS de 17 de enero de 2014, rec. nº 2235/2011, que también rechaza atribuir consecuencias resolutorias a un pequeño retraso en la entrega de la licencia de primera ocupación cuando, habiéndose pactado como fecha límite de terminación de las obras el 1 de julio de 2008, la licencia se concedió el 29 de agosto de ese mismo año.

En definitiva, la realidad social de la crisis económica impone a los tribunales la búsqueda de soluciones equilibradas que, ante contratos de compraventa de vivienda 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 vendedor los que no sean tales.»

[Sentencia de 2 de abril de 2014. Recurso de casación : Num.: 475/2012. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Marín Castán]

12.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Licencia de primera ocupación. Se reitera jurisprudencia fijada en sentencia de Pleno de 10 de septiembre de 2012:

«Como se anticipó, esta Sala ha examinado en múltiples ocasiones la cuestión atinente a los efectos resolutorios de la falta de licencia de primera ocupación en la fecha pactada para la entrega de una vivienda por el promotor-vendedor para el caso, como el presente, de que el contrato no hubiera previsto expresamente la entrega de dicha licencia como requisito esencial, sentando como jurisprudencia, ya consolidada, que tiene carácter resolutorio todo incumplimiento del vendedor que prive sustancialmente al comprador del derecho a disfrutar la cosa, por cuanto que su entrega en tiempo, lugar y forma y en condiciones para ser usada con arreglo a su naturaleza constituye la obligación esencial y más característica del vendedor, y que, incumbiendo a la promotora vendedora gestionar y obtener la licencia de primera ocupación (artículo 1258 CC), la falta de cumplimiento de este deber no solo se valorará como esencial de haberse pactado como tal en el contrato, sino también, en su defecto, «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 contravención de la legislación y/o planificación urbanística, ya que en ese caso se estaría haciendo imposible o poniendo en riesgo la efectiva incorporación del inmueble al patrimonio del adquirente», correspondiendo a la vendedora probar el carácter accesorio y no esencial de la falta de dicha licencia mediante la prueba de que la falta de obtención no responde a motivos relacionados con la imposibilidad de dar al inmueble el uso adecuado.».

[Sentencia de 28 de abril de 2014. Recurso de casación y extraordinario por infracción procesal: Num.:2338/2012. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Marín Castán]

13.- Compraventa de vivienda en construcción. No se ha producido un incumplimiento capaz de acordar la resolución por incumplimiento de la promotora.

« En el presente caso, el plazo para la entrega de la vivienda era "aproximadamente, en el mes de enero de 2008" y la licencia de primera ocupación se obtuvo unos meses más tarde, en agosto del mismo año y en septiembre es cuando el comprador, demandante en la instancia y parte recurrida en casación, emite un burofax con la manifestación de declarar resuelto el contrato tanto por el retraso como por la constitución de servidumbres.

El retraso no puede ser considerado como una frustración del fin del contrato, es decir, un incumplimiento obstructivo de su función, cuando no ya ha sido un retraso de unos escasos meses, sino porque cuando se ha pretendido la resolución, el contrato ya estaba cumplido y, obtenida la licencia de primera ocupación, podía ser entregada la cosa vendida; no se ha acreditado -realmente, ni se ha alegado- que el retraso de unos meses haya perjudicado al comprador ni mucho menos frustrado el fin objetivo del contrato.

En segundo lugar, la constitución de dos servidumbres, de paso y de luces vistas, siendo así que en el contrato de compraventa se hacía constar que la vivienda formaba parte de finca propiedad de la promotora vendedora -recurrente en este recurso- "libre de cargas".

Cuando se va a proceder a la entrega de la vivienda, se han constituido las servidumbres de paso e instalación de andamios y maquinaria y de luces y vistas, en beneficio del predio limítrofe, propiedad de la misma promotora. La primera, viene motivada por la necesidad de realizar obras de rehabilitación o construcción en el edificio vecino y la segunda la justifica la normativa urbanística respecto a la finca vecina que es parte del antiguo convento de San Francisco, del siglo XVII, que establece como condición vinculante la conservación e integridad de los arcos, algunos de los cuales miran sobre la finca a edificar.

En todo caso, no aparece perjuicio alguno en la vivienda objeto de estos autos, ni se ha alegado siquiera. La ausencia de estas dos servidumbres no era condición esencial en el contrato, ni se da una repercusión razonable en la vivienda; podría ser objeto de indemnización, pero no es causa suficiente para resolver el contrato ya que no implica una frustración del contrato ni un incumplimiento obstativo del mismo.»

[Sentencia de 24 de enero de 2014. Recurso de casación: Num.: 20/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O'Callaghan Muñoz]

14.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Resolución por incumplimiento del plazo.

En el motivo primero cita como infringidos una serie de artículos de tipo general, 1089, 1091, 1255 y 1256 del Código civil para mantener como fondo del motivo, los principios pacta sunt servanda y el de autonomía de la voluntad, básicos en todo el Derecho privado.

Como se ha indicado, no fueron cumplidos los plazos que se habían pactado expresamente en el contrato de compraventa, con la precisión que son tres los mismos: el de finalización de las obras, el de la entrega de las llaves y el de resolución a instancia del comprador. Pasados todos ellos, la parte compradora, ahora recurrente, COINBE 2000, S.L. resolvió el contrato, resolución extrajudicial que en la posterior demanda pide su ratificación. Tras ésta, cuando el vendedor insta el otorgamiento de escritura pública y más tarde la resolución, cuya ratificación judicial no ha interesado, no cabe que se confirme esta última, como así se declara en la sentencia recurrida "por causa imputable a la parte actora compradora" y se aplique a ésta la cláusula penal contenida en el contrato. Este prevé, en la condición general sexta, apartado 6.1 que si el comprador no acude a otorgar la escritura pública, el vendedor, artículo 6.2:

"Si optase por la resolución, el vendedor restituirá al comprador el 60% de las cantidades entregadas por éste, reduciendo de dicho importe la totalidad de los intereses de demora devengados. El 40% de las cantidades satisfechas por el comprador lo hará suyo el vendedor, como cláusula penal, en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Si la cantidad que resulte de la aplicación del 40% fuere inferior al importe de la entregada por el comprador en concepto de arras, la cuantía de la indemnización será coincidente con el importe de las arras."

La sentencia recurrida ha aplicado esta condición general sexta, obviando la normativa básica -los artículos y los principios citados en este motivo del recurso- que regulan el contrato y que son los plazos pactados, que fueron incumplidos por la entidad vendedora y que motivaron en su día que, conforme al contrato, la parte compradora lo resolviera. No tiene sentido que la vendedora exigiera, tras ello, la comparecencia para otorgar la escritura pública, ni mucho menos, pretendiera su

resolución, tras su propio incumplimiento. Cuando la sentencia recurrida declara una resolución judicial por causa imputable al comprador -no comparecer a otorgar la escritura, tras su declaración de resolución- está infringiendo los artículos y principios citados.

[Sentencia de 11 de diciembre de 2013. Recurso de casación: Num.: 1290/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O'Callaghan Muñoz]

15.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Resolución de contrato de compraventa de vivienda por retraso en la entrega. No se aprecia causa de fuerza mayor.

« Aplicando al supuesto enjuiciado la doctrina recogida en las anteriores consideraciones previas, y desde el respeto de la “questio facti” de la sentencia recurrida, el motivo debe prosperar:

1. No se trata de un mero retraso en la entrega, hasta el punto de estar este previsto y su prórroga, sino de un retraso prolongado de dieciocho meses, del que sí puede inferirse la pérdida del interés contractual justificado, con independencia de que la voluntad de resolver se manifestase antes. Esto último no es óbice a lo que mantenemos por cuanto en ese momento de leve retraso la vivienda no se encontraba acabada y en disposición de entrega sino que para ello faltaban meses, por lo que es razonable que en tales circunstancias quiebre el interés contractual de la compradora.

Mantener lo contrario sería tanto como “dejar el cumplimiento al arbitrio de una de las partes” (Sentencia 21 de julio de 2014, Rc. 1386/2012).

Una finalización tan tardía implica la frustración del fin del contrato. Como dicen las sentencias de 3 de diciembre de 2008, 13 de febrero de 2009, 10 de junio de 2010.

2. No se aprecia la fuerza mayor en que se apoya la sentencia recurrida.

i) La paralización del proceso constructivo, consecuencia de un movimiento de tierras de la calle posterior, no es un hecho imprevisible para un profesional de la promoción y construcción de inmuebles para la venta de viviendas.

ii) Las dificultades económicas ligadas al pago para la obtención de las licencias de obras, tampoco es un hecho imprevisible, pues tendría que tener concedida la financiación para ello antes de crear expectativas y plazos de entrega en los contratos celebrados con los compradores interesados.

En este sentido, y en supuesto similar al presente se pronuncia la Sala en sentencia de 19 de diciembre de 2014.»

[Sentencia de 19 de diciembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 1074/2012 Ponente Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller]

16.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Resolución por incumplimiento del vendedor: procede al retrasarse más de un año la entrega de la vivienda, aun cuando el plazo no se haya establecido como esencial.

« Por ello, sea cual sea su razón, el incumplimiento definitivo –al que se equipara un retraso tal prolongado en la entrega, como el que se ha producido- puede dar lugar a la resolución contractual prevista en el artículo 1124 del Código Civil cuando se trata de obligaciones bilaterales, incluso en los supuestos en que el incumplimiento no fuera imputable al deudor, pues no puede obligarse al otro contratante –que ha cumplido o está dispuesto a cumplir- a permanecer vinculado al contrato indefinidamente hasta que aquél esté en condiciones de satisfacer su

prestación. De ahí que, aun cuando pudiera exonerarse al deudor de responsabilidad derivada del incumplimiento -por caso fortuito o fuerza mayor- en todo caso habría quedado alterado sustancialmente el cumplimiento del contrato de compraventa, con efecto tan negativo para el comprador como es un retraso tan notable para la entrega, lo que sin duda ha de facultarle para pedir la restitución de la parte de precio satisfecha y renunciar definitivamente a la entrega del inmueble.

Pero, además, el hecho que ha determinado un retraso tan notable en el cumplimiento de su obligación por parte del recurrente no puede atribuirse sin más y en general a la crisis inmobiliaria y financiera, pues ello determinaría que el retraso se extendiera de igual forma a todas las promociones, sino que ha de concretarse en circunstancias individuales como resultan ser en este caso –según se refleja en la sentencia de primera instancia- una falta de financiación particular que dio lugar a que no se pudiera hacer frente al pago por la promotora de la suma de 2.000.000 euros que exigía el convenio alcanzado con el Ayuntamiento de Lloret de Mar, que supuso la paralización de la obra por parte de este último; situación que a la vista de los compromisos adquiridos no resultaba totalmente imprevisible para dicha promotora y que se desenvolvía en el ámbito propio del negocio emprendido.»

[Sentencia de 19 de diciembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 2558/2012 Ponente Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz]

17.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Retraso en la obtención de la licencia de primera ocupación. Resolución.

« En definitiva, la licencia de primera ocupación forma parte de la obligación de entrega, aunque en el contrato se hubiera expresado solamente que la obra terminaría en fecha determinada. No se trata sólo de terminar, sino de entregar, obligación esencial del vendedor y para tal entrega útil, es preciso haber obtenido la licencia de primera ocupación. De no obtenerla en el plazo pactado se incumple la obligación de entrega y se da lugar, en principio, a la resolución. Es el caso presente y también el contemplado en la sentencia de 10 septiembre 2012: en ambos estaba pactado el plazo de terminación final de la obra, en ambos no se obtuvo la licencia de primera ocupación hasta mucho más tarde y en ambos se declara la resolución instalada por parte de la compradora.»

[Sentencia de 21 de julio de 2014. Recurso de: Num.: 1386/2012 Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O´Callaghan Muñoz]

18.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Retraso en la entrega. No procede la resolución del contrato de compraventa de 283 viviendas. Complejo inmobiliario de gran envergadura, ejecutado por fases y con desarrollo progresivo, lo que conocían los compradores, con plazo de entrega definido en función de que el proyecto aún no se había iniciado al adquirir las viviendas

«Se alega por los recurrentes que la no entrega de los servicios e instalaciones publicitados u ofertados constituyen un incumplimiento esencial de carácter resolutorio en cuanto quiebra esencial del programa de prestación acordado con quiebra básica de los elementos del contrato.

Añadieron que los compradores no estaban obligados a recibir una cosa distinta de la pactada ni un cumplimiento parcial, de forma que la vivienda debió entregarse con todos sus accesorios (servicios e instalaciones), aunque no se mencionaran expresamente.

Ha declarado esta Sala que: La frustración del fin del contrato que a veces se expresa con otras fórmulas, como la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones o la quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico (sentencias 19 de noviembre de 1990, 21 de febrero de 1991, 15 de junio y 2 de octubre de 1995). Tales criterios para la determinación de la entidad o esencialidad del incumplimiento han sido resumidos por autorizada doctrina señalando varios parámetros, como la importancia para la economía de los interesados, la entidad del incumplimiento como obstáculo para impedir la satisfacción o para provocar la frustración, que ha de predicarse del fin o fin práctico del contrato, a lo que equivale la llamada "quiebra de la finalidad económica". Pero, en definitiva, ha de tratarse de un incumplimiento esencial, caracterizado por producir una insatisfacción de las expectativas o generar la frustración del fin". (STS, Civil sección 1 del 10 de Noviembre del 2011. Recurso: 271/2009).

Aplicada esta doctrina al caso de autos, en función de los hechos declarados probados, debemos concluir que:

1. Se trata de una macrourbanización, con, al menos, 4.500 viviendas desarrolladas en diferentes fases y con elementos, instalaciones y servicios comunes a todas ellas.

2. Que a fecha de interposición de la demanda los complejos residenciales se encontraban prácticamente consolidados, con instalaciones deportivas, campos de golf, zonas verdes y servicios esenciales.

3. Que las piscinas, supermercado y pub estaban terminados y el centro de negocios en construcción.

4. En el contrato solo se establecía plazo para la terminación de la vivienda, pero no de las instalaciones.

5. En los planos anexos al contrato se advertía a los compradores que la ejecución del proyecto estaba planificada para varios años, con un desarrollo progresivo y por fases.

6. No se aprecia abandono de la obra.

En base a lo declarado debemos concluir que no se ha frustrado el contrato de compraventa por la falta parcial de entrega de los servicios e instalaciones comprometidas mediante publicidad (art. 1124 del C. Civil), dado que no constaba un plazo concreto de ejecución de los servicios, cuyo desarrollo se advirtió que era progresivo y por fases, no probándose el abandono de las obras, sino todo lo contrario, apreciado ello por el Juez de instancia en reconocimiento judicial. Que la progresión de las instalaciones es avanzada por lo que no puede entenderse violado el art. 1157 y concordantes, pues la vivienda se ha entregado de la forma pactada con parte

sustancial de los accesorios y con el continuado desarrollo del resto (arts. 1097 y 1258 del C. Civil), no procediendo, por tanto, imputar la existencia de un incumplimiento esencial de carácter resolutorio.»

[Sentencia de 20 de febrero de 2014. Recurso de casación e Infracción Procesal: Num.: 3003/12. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]

19.- Contrato de compraventa de vivienda en construcción. Retraso en la entrega. Plazo no esencial. Incumplimiento de la obligación de prestación de aval: efectos cuando la obra está terminada.

«3. En relación con la cuestión central relativa a la determinabilidad y alcance del plazo de entrega dispuesto por las partes que afecta, en su conjunto, a los motivos formulados, y particularmente a los quinto y sexto, debe señalarse, conforme al criterio hermenéutico seguido por la sentencia recurrida, que desde la interpretación gramatical, referida al “sentido literal” como presupuesto impulsor del fenómeno interpretativo, cuando los términos son claros y no dejan lugar sobre la intención querida por los contratantes, se infiere de la estipulación cuarta del contrato que las partes no configuraron el plazo de entrega como un término o plazo esencial en orden al cumplimiento del contrato (SSTS de 14 y 20 de noviembre de 2012, números 658 y 674, respectivamente). En este sentido debe entenderse que el plazo de terminación de las obras, en sí mismo considerado, se configure de un modo “aproximado” respecto a la fecha señalada, que se exceptúe del mismo los retrasos derivados por la licencia de primera ocupación imputables a la Administración y que, en definitiva, se amplíe automáticamente dicho plazo en tres meses a los efectos de la posible demora en la terminación de las obras de construcción.

4. Del contexto interpretativo expuesto, motivo primero y cuarto del recurso, también se desprende que la determinabilidad del plazo de entrega así dispuesto tampoco se deja al arbitrio del vendedor en orden al cumplimiento de la obligación (1256 del Código Civil), pues si bien es cierto que dicha literalidad configura de forma flexible el plazo de entrega, favoreciendo el marco temporal de cumplimiento del vendedor, no obstante, es susceptible de quedar concretado o plenamente determinado desde la propia interpretación de la estipulación del contrato, tal y como hace la sentencia recurrida respecto del primero de julio de 2008 como fecha límite para la terminación de las obras. (STS de 12 de julio de 2012, nº 461/2013).

5. En parecidos términos, motivos primero y tercero del recurso, debe puntualizarse 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 transcendencia 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).

6. Por lo que se refiere a la licencia de primera ocupación, motivo segundo del recurso, esta Sala ha resaltado su plena imbricación en la estructura contractual ya por la voluntad de las partes con estipulación expresa al respecto, o bien

como un elemento natural de la propia obligación de entrega de la cosa (STS de 8 de noviembre de 2012, nº 644/2012), no obstante, y conforme a la reciente doctrina jurisprudencial sentada, también hay que puntualizar que cuando falta dicha estipulación al respecto, supuesto del presente caso, su transcendencia resolutoria también requiere que su falta o tardía obtención comporte un incumplimiento esencial de la obligación de entrega de la cosa y, por extensión, conforme a lo anteriormente expuesto, una frustración del plano satisfactorio del acreedor o contraparte; cuestión que, como se ha señalado, no se produce en el presente caso, en donde la licencia de primera ocupación consta en poder de la promotora el 29 de agosto de 2008, fecha próxima al plazo límite de terminación de las obras, 1 de julio de 2008, referencia que es tomada en consideración en la reglamentación contractual respecto a la determinación del plazo de entrega.

7. Por último, por lo que se refiere al aval en garantía, motivo tercero del recurso, al igual que lo expuesto respecto de la licencia de primera ocupación, debe señalarse que esta Sala ha resaltado su papel en la estructura y ejecución del contrato, ente otras SSTS de 25 de octubre de 2011, (nº 706/2011), 10 de diciembre de 2012, (nº 731/2012) y 11 de abril de 2013 (nº 221/2013), de forma que superada la fase de pendencia de la obra proyectada, sin exigencia al respecto, y estando en la fase de realización o construcción terminada de la vivienda, supuesto del presente caso, su exigibilidad carece de autonomía pues su función se reconduce al ámbito propio del cumplimiento de la obligación, con la entrega o puesta a disposición de la vivienda.»

[Sentencia de 29 de enero de 2014. Recurso de casación: Num.: 1563/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]