

**STS 2848/2017 DE 13 DE JULIO, PONENTE: MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN.**

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON ARRAS. IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. IMPOSIBILIDAD DE OBTENER FINANCIACION BANCARIA. CLAUSULA REBUS SIC STANDIBUS. DOCTRINA LEGAL DEL CASO. (Autor: JRG).

**EL CASO:** D. Onésimo y D<sup>a</sup> Adriana, como compradores de un inmueble demandan a los vendedores D. Cirilo y D.<sup>a</sup> Remedios y la entidad inmobiliaria intermediadora, 3 X TRES FINQUES SCCL.

El litigio versa sobre la pretensión de resolución de una compraventa por parte de los compradores que alegan no haber conseguido la financiación necesaria para proceder al pago como consecuencia de la adversa coyuntura económica y la pérdida de ingresos del señor Onésimo.

El contrato de compraventa contiene una cláusula en la que se prevé que: *“Para el caso de que la parte compradora desistiera o incumpliera sus obligaciones o no abonara los pagos a su vencimiento, el contrato quedaría resuelto y la parte compradora perdería las cantidades entregadas pudiendo quedarse la parte vendedora las cantidades recibidas en concepto de indemnización total por daños y perjuicios. Si fuese la parte vendedora la que desistiera o incumpliera el contrato, ésta debería reintegrar a la compradora el doble de la cantidad que en el acto había recibido”* (folios 16 a 18).

La sentencia de instancia desestima las demandas acumuladas. La AP estima parcialmente y ordena resolver el contrato de compraventa del inmueble y ordena la devolución por los vendedores de los 20.000 euros entregados a cuenta por los compradores.

**RESUMEN SENTENCIA:** Se desestiman los cuatro motivos del recurso de casación por infracción procesal: 1) Falta de motivación. 2) Incongruencia extra petita. 3) Infracción de las garantías procesales con indefensión por valoración de hechos y argumentos nuevos. 4) Infracción de la carga de la prueba.

Se estima el motivo de casación alegado por los vendedores de infracción de la doctrina legal sobre la aplicación de la cláusula “rebus sic standibus”.

La Sala hace un detallado análisis casuístico de la doctrina legal existente al respecto. Recogiendo diversos supuestos facticos concretos y poniendo de manifiesto la inexistencia de una normativa concreta y general que regule la cláusula “rebus sic standibus” o que establezca la liberación del deudor por empeorar su situación económica. Más allá de ciertas normas legales concretas y específicas como es el sobreendeudamiento o ley de la segunda oportunidad.

Concluye la Sala afirmando que la dificultad o imposibilidad de obtener financiación del comprador es un riesgo sólo atribuible a el mismo, salvo que el vendedor mediante pacto expreso asuma el riesgo de la financiación al comprometerse a facilitarla al comprador negociando con un tercero o mediante la subrogación vinculando a ello el contrato de compra del inmueble. En el presente caso, tal circunstancia aparece prevista y regulada ya ello hay que atenerse por lo que se revoca la sentencia de la Audiencia provincial.



Roj: **STS 2848/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:2848**

Id Cendoj: **28079110012017100431**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/07/2017**

Nº de Recurso: **621/2015**

Nº de Resolución: **447/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 14276/2014,**  
**STS 2848/2017**

## **SENTENCIA**

En Madrid, a 13 de julio de 2017

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D. Cirilo y D.<sup>a</sup> Remedios , representados por la procuradora D.<sup>a</sup> María Gamazo Trueba bajo la dirección letrada de D. Ramón Pedros Areny, contra la sentencia dictada el 3 de diciembre de 2014 por la sección 17.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación n.º 126/2013 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 719/2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Sabadell, sobre contrato de compraventa. La parte recurrida no ha comparecido ante esta sala.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** *Tramitación en primera instancia.*

1.- D.<sup>a</sup> Adriana , interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Cirilo y D.<sup>a</sup> Remedios y contra la mercantil 3xTres Fines S.C.C.L. en la que solicitaba se dictara sentencia en la cual:

«1.- Se declare la resolución del contrato de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2007 y en consecuencia,

»2.- Se condene a los Sres. Cirilo - Remedios a que devuelvan las cantidades recibidas a cuenta de dicha compra (20.000 ?).

»3.- Y se condene asimismo a la demanda 3Xtres fines S.C.C.L. a devolver a mi representada y al Sr. Onesimo , la suma de NUEVA MIL EUROS (9.000 ?), más el IVA correspondiente, más los intereses legales, así como una indemnización de daños y perjuicios que estimamos en 5.000 ? más,

»y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada».

2.- La demanda fue presentada el 26 de marzo de 2010 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Sabadell y fue registrada con el n.º 719/2010 . En fecha 6 de abril del mismo año el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sabadell remitió al número 7 de esa localidad, demanda interpuesta por D. Onesimo contra D. Cirilo y D.<sup>a</sup> Remedios y contra la mercantil 3xTres Fines S.C.C.L. que fue registrada con el número 726/2010, para su acumulación al procedimiento 719/2010 y en la que solicitaba:

«Se dicte sentencia en méritos de la cual se declare la resolución del contrato de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2007 y en su consecuencia, se condene a los Sres. Cirilo Remedios a que devuelvan las cantidades recibidas a cuenta de dicha compra (20.000 ?) y condenando asimismo la demanda 3xtRES



FINQUES S.C.C.L. a devolver a mi representado y a su compañera sentimental, la suma de nueve mil euros (9000 ?), más el IVA correspondiente, más los intereses legales, así como una indemnización de daños y perjuicios que estimamos en 5000 ? más, y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada».

Una vez admitidas a trámite ambas demandas, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

D. Onesimo dio por reproducida la demanda en su día interpuesta por su representación procesal, al tiempo que, «manifiesta la total conformidad y adhesión a todo lo consignado por la representación procesal de D.ª Adriana en su escrito de demanda».

**3.-** D. Cirilo y D.ª Remedios , así como la mercantil 3 X Tres Finques S.C.C.L., contestaron a la demanda mediante escritos en los que solicitaban se dicte en su día sentencia desestimándose íntegramente la demanda interpuesta por D.ª Adriana y D. Onesimo con expresa condena en costas a la parte demandante.

**4.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza sustituta del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Sabadell dictó sentencia n.º 91/12 de fecha 7 de mayo , con el siguiente fallo:

«Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por el procurador D. Frances Canalias Gómez en la representación que ostenta de doña Adriana y la procuradora D.ª Teresa Prat Ventura en la que ostenta de don Onesimo , contra D. Cirilo y D.ª Remedios representados por la procuradora y contra 3XTres Finques SCCL representada por la procuradora D.ª Neus Cano López, debo absolver y absuelvo a dichos demandados, de los pedimentos formulados en su contra por los actores, con imposición de costas a ambos demandantes».

**SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia.*

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones respectivas de D. Onesimo y D.ª Adriana .

**2.-** La resolución de estos recursos correspondió a la sección 17.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el n.º de rollo 126/2013 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 3 de diciembre de 2014 , cuyo fallo dispone:

«Estimar parcialmente los recursos de apelación interpuestos por D.ª Adriana y D. Onesimo contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Sabadell en fecha 7 de mayo de 2012 en autos de Procedimiento Ordinario n.º 719/2010, de los que el presente rollo dimana y, en consecuencia REVOCAR dicha sentencia acordando en su lugar ESTIMAR PARCIALMENTE las demandas interpuestas por Dña. Adriana y D. Onesimo , declarar resuelto el contrato de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2007, condenar a los demandados D. Cirilo y Dña. Remedios a devolver a los actores la cantidad de veinte mil euros (20.000 ?) y absolver a la entidad 3XTres Finques SCCL de los pedimentos contenidos en la demanda, todo ello sin hacer especial pronunciamiento respecto a las costas de ninguna de las dos alzadas».

**TERCERO .- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

**1.-** D. Cirilo y D.ª Remedios , interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero: Por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, en concreto del artículo 218.2 de la LEC en relación con infracción art. 24.1 de la CE sobre la tutela judicial efectiva, al considerar que la sentencia impugnada incurre en una falta grave de motivación».

«Segundo: Infracción del artículo 218.1 de la LEC en relación con infracción art. 24.1 de la CE sobre la tutela judicial efectiva, al considerar que la sentencia impugnada incurre en una grave incongruencia».

«Tercero: Por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso al producir ésta la indefensión, infracción del art. 24 de la CE ».

«Cuarto: Por infracción del artículo 217 sobre carga de la prueba, infracción del artículo 386 sobre las presunciones legales e infracción del artículo 326 sobre valoración de los documentos privados, todos ellos en relación art. 24 de la CE ».

El motivo del recurso de casación fue:

«Único: En aplicación del art. 477.2.3º de la LEC , infracción de la cláusula *rebus sic stantibus* ».

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las



partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 8 de marzo de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D. Cirilo y D.ª Remedios contra la sentencia dictada con fecha 3 de diciembre de 2014, por la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 17.ª), en el rollo de apelación n.º 126/2013, dimanante de juicio ordinario n.º 719/2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Sabadell.

»2.º) No habiéndose personado en el presente rollo la parte recurrida, queden los autos pendientes de señalamiento del día y hora para la celebración de la vista, o, en su caso, para la votación y fallo del recurso de casación».

4.- Por providencia de 9 de junio de 2017 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 4 de julio de 2017, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El litigio causante del presente recurso de casación versa sobre la pretensión de resolución de una compraventa por parte de los compradores que alegan no haber conseguido la financiación necesaria para proceder al pago como consecuencia de la adversa coyuntura económica. El contrato de compraventa contiene una cláusula en la que se prevé que si los compradores desisten del contrato o incumplen las obligaciones previstas en el mismo perderán las cantidades entregadas, pudiendo los vendedores quedarse con las cantidades percibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Pero los compradores sostienen que no es aplicable tal cláusula porque ni han desistido ni han incumplido el contrato ya que, si no pudieron pagar, fue por no haber podido obtener financiación.

1.- En lo que interesa para la resolución del recurso, la sentencia de la Audiencia contiene la siguiente relación de hechos probados:

«En fecha 27 de agosto de 2007, D. Onesimo y D.ª Adriana suscribieron documento privado por el que conferían a la entidad 3 X TRES FINQUES SCCL mandato y provisión de fondos de 500 euros para las gestiones de la compra de la finca sita en la CALLE000 n.º NUM000 , NUM001 de Sabadell, con plaza de parking y trastero, por el precio total de 334.000 euros.

»Mediante el mandato los otorgantes autorizaban a 3 X TRES FINQUES SCCL para concertar en nombre y representación del Sr. Onesimo y la Sra. Adriana el contrato de arras o el de compraventa, dándose por consumada en ese momento su condición de mediadora.

»Queda expresamente pactado que los honorarios por 3 X TRES FINQUES por las gestiones encomendadas son de 9.000 euros, honorarios que están incluidos en el precio total.

»La parte compradora se obliga a presentar a la entidad mandataria la documentación precisa para la tramitación del préstamo hipotecario correspondiente en el plazo máximo de 5 días, en caso de no aportarlo se considerará que desiste de la compra.

»2) En fecha 21 de septiembre de 2007, D. Cirilo y D.ª Remedios como vendedores y D. Onesimo y D.ª Adriana como compradores, suscribieron un contrato privado de compraventa de la vivienda sita en la CALLE000 n.º NUM000 , NUM001 de Sabadell, con plaza de garaje y trastero anejos, afecta a una hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis de Sabadell.

»El precio de la finca se fijó en la cantidad de 319.000 euros; las partes indicaron expresamente que la compraventa se realizaba con la intermediación de 3 X TRES FINQUES SCCL cuyos honorarios ascendían a 9.000 euros por lo que el importe total a abonar por la parte compradora ascendía a 328.000 euros a pagar en la forma siguiente: los compradores entregaron en ese acto 13.500 euros, recibiendo la parte vendedora la suma de 10.000 euros y 3 x TRES FINQUES la cantidad de 3.500 euros como parte de los honorarios; en cuanto a 15.000 euros serían entregados por la parte compradora como máximo el 28 de septiembre de 2007, recibiendo la vendedora la suma de 10.000 euros y los restantes 5.000 euros la entidad 3 X TRES FINQUES; en cuanto al resto de 299.000 euros sería entregada en la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

»El otorgamiento de la escritura pública debía efectuarse a requerimiento de la parte compradora como máximo el mes de mayo de 2008 y la finca había de escriturarse libre de cargas, gravámenes, censos y arrendatarios.

»Para el caso de que la parte compradora desistiera o incumpliera sus obligaciones o no abonara los pagos a su vencimiento, el contrato quedaría resuelto y la parte compradora perdería las cantidades entregadas pudiendo quedarse la parte vendedora las cantidades recibidas en concepto de indemnización total por daños



y perjuicios. Si fuese la parte vendedora la que desistiera o incumpliera el contrato, ésta debería reintegrar a la compradora el doble de la cantidad que en el acto había recibido (folios 16 a 18).

»3) Para el pago de la cantidad de 13.500 euros entregada en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, los compradores D. Onesimo y D.<sup>a</sup> Adriana suscribieron el mismo día 21 de septiembre de 2007 un contrato de préstamo con Caixa Terrassa por importe de 15.000 euros a reintegrar en 10 años (folios 19 y 20).

»4) Para el pago de los segundos 15.000 euros, los compradores suscribieron otro contrato de préstamo en fecha 24 de septiembre de 2007 con la entidad Caixa Catalunya por importe de 16.000 euros (folios 22 a 25)».

**2.-** El 24 de marzo de 2010, D.<sup>a</sup> Adriana interpone demanda contra D. Cirilo, D.<sup>a</sup> Remedios y 3 X TRES FINQUES SCCL. Solicita que se declare la resolución del contrato de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2007 y se condene a D. Cirilo y a D.<sup>a</sup> Remedios a devolver la cantidad de 20.000 euros recibida a cuenta de dicha compra y a la entidad 3 X TRES FINQUES SCCL a devolver la suma de 9.000 euros más el IVA correspondiente y los intereses legales así como una indemnización de daños y perjuicios de 5.000 euros.

De una parte, para fundamentar su pretensión frente a 3 X TRES FINQUES SCCL, la actora argumenta que la citada sociedad incumplió lo prometido, porque se comprometió verbalmente a solicitar y conseguir un préstamo hipotecario para la financiación correspondiente para poder satisfacer el precio total de la compraventa. Sostiene que la entidad demandada solo consiguió dos préstamos personales, que presentó como «créditos puente» y que sirvieron para pagar sus honorarios, pero no gestionó, los trámites oportunos para obtener el préstamo hipotecario que debía subsumir los importes de los préstamos personales y facilitar la adquisición de la vivienda.

De otra parte, para fundamentar la resolución del contrato de compraventa, la actora argumenta que ella y D. Onesimo han tratado de obtener financiación por su cuenta, pero que dada la coyuntura económica adversa no lo han conseguido, por lo que ni han desistido ni han incumplido el contrato. Invoca como normas aplicables los arts. 1454, 1152 y ss., 3 y 1281 y ss. CC.

El 31 de marzo de 2010, D. Onesimo presenta una demanda contra los mismos demandados y pretensiones semejantes.

Se procede a la acumulación de ambas demandas por existir identidad de partes y de causa y D. Onesimo presenta escrito de adhesión a la demanda de D.<sup>a</sup> Adriana.

**3.-** La sentencia de primera instancia desestima la demanda en su integridad. Sus razones, en síntesis, son las siguientes.

Por lo que se refiere al contrato de compraventa, considera que ha habido un incumplimiento contractual atribuible únicamente a los actores, a quienes correspondía requerir a la parte vendedora para el otorgamiento de la escritura pública en el plazo máximo fijado en el contrato, cosa que no hicieron; valora que los vendedores, para dar facilidades a los compradores para que pudieran vender su propio piso, no solo se avinieron a establecer un dilatado plazo de ocho meses sino que, transcurridos los mismos, continuaron en situación de espera. Por ello desestima la pretensión de devolución de la cantidad recibida en concepto de parte del precio.

Por lo que se refiere al mandato, considera el Juzgado que la sociedad inmobiliaria codemandada 3XTRES FINQUES dio cumplimiento a sus obligaciones asumidas contractualmente de poner en contacto a las partes y que al perfeccionarse la venta mediante el contrato de 21 de septiembre de 2007 nació su derecho a la remuneración convenida, resultado ajeno a la inmobiliaria el que las circunstancias laborales del D. Onesimo cambiaran con la crisis y finalmente se denegara el préstamo hipotecario.

Los demandantes interponen sendos recursos de apelación. D. Onesimo en su recurso de apelación sostiene que fueron los vendedores quienes incumplieron al no dejar la finca libre de cargas y que, conociendo la situación, dejaron pasar el tiempo sin hacer nada y ahora pretenden haber sufrido unos perjuicios para quedarse los 20.000 euros cuando ya han vendido el piso a unos terceros. D.<sup>a</sup> Adriana sostiene en su recurso que el contrato era de compraventa y no de arras y que la penalización prevista no era aplicable porque intentaron cumplir sus obligaciones, si bien la crisis económico se lo impidió.

**4.-** La sentencia de la Audiencia estima parcialmente los recursos de apelación y revoca la sentencia del Juzgado en el sentido de declarar resuelto el contrato de compraventa de 21 de septiembre de 2007 y condena a D. Cirilo y a D.<sup>a</sup> Remedios a devolver a los actores la cantidad de 20.000 euros.

La sentencia declara, en primer lugar, que el asunto ha de resolverse a partir de las soluciones dadas a la imposibilidad sobrevenida. Transcribe la sentencia del pleno de 17 de enero de 2013, referida a un supuesto





en que también se alegaba la imposibilidad de obtener financiación como causa de resolución del contrato de compraventa y concluye que:

«[S]iempre que se acredite suficientemente el hecho base, es admisible la resolución contractual por fuerza mayor derivada de la alteración de la capacidad económica del comprador, lo que puede venir provocado tanto por la pérdida de ingresos como por la imposibilidad de obtener financiación para la compra de la vivienda, pero en todo caso habrá de probarse cumplidamente la falta de financiación o empeoramiento notable de la situación económica del comprador; ha de probarse que al contratar no era previsible razonablemente que sobrevinieran las circunstancias que posteriormente han impedido el cumplimiento del contrato. Conforme a ello, no cabrá atender a la pretensión resolutoria de la parte compradora cuando ésta se limita a afirmar que no obtiene financiación, pero ni prueba la concreta medida en que ha empeorado su situación económica respecto de la que tenía cuando se perfeccionó la compra ni que la ha sido denegada la financiación por varias entidades bancarias a las que haya acudido en demanda de aquélla».

Por lo que se refiere al caso de autos, entiende la Audiencia que:

«[H]a quedado acreditado que al tiempo de celebrarse el contrato privado de compraventa en septiembre de 2007 los compradores contaban con la financiación necesaria para la adquisición de la vivienda toda vez que Caixa Catalunya ya había procedido al estudio de la viabilidad del préstamo hipotecario con resultado positivo. Después, cuando los compradores van a formalizar la hipoteca, en marzo de 2008 según la directora de la oficina bancaria, la entidad no se la concede porque las circunstancias económicas de los compradores han variado considerablemente por la disminución de ingresos del Sr. Onesimo . Ha quedado probado, pues, que la situación económica de los demandantes ha empeorado con respecto de la que tenían cuando firmaron el contrato privado de compraventa y ha quedado probado también que la entidad bancaria que había de facilitarles la financiación en última instancia se la denegó (folio 99). Y aunque los compradores no han justificado haber acudido a otras entidades bancarias distintas de Caixa Catalunya, es un hecho notorio que en el año 2008 el crédito hipotecario era muy restrictivo pudiendo presumir que no aceptada la solicitud de préstamo hipotecario por una entidad financiera, difícilmente lo sería por otras.

»En atención a lo expuesto, y habida cuenta además que los vendedores han procedido a enajenar la vivienda a un tercero, procede acceder a lo solicitado por los actores y con estimación del recurso de apelación interpuesto, revocar la sentencia de instancia en este extremo y acordar en su lugar declarar resuelto el contrato de compraventa de fecha 21 de septiembre de 2007 y condenar a los demandados a devolver a los demandantes la cantidad de 20.000 euros entregada a cuenta del precio».

**5.-** Contra la sentencia de la Audiencia los vendedores demandados interponen recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

La parte recurrida no se ha personado ante esta sala.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal.**

##### **SEGUNDO.-** *Motivos del recurso.*

El recurso se funda en cuatro motivos al amparo de los apartados 2 , 3 y 4 del art. 469.1 LEC y en ellos se denuncia:

1.º- Infracción del art. 218.2 LEC en relación con el art. 24.1 CE por falta grave de motivación. Se argumenta, en esencia, que la sentencia carece de motivación acerca de la conclusión de que los actores hubieran tenido financiación en 2007 y no la tuvieron después como consecuencia de los menores ingresos del Sr. Onesimo , lo que solo basa en declaraciones de los compradores y en la declaración de una empleada del Banco en el que hicieron un estudio para la concesión de la hipoteca.

2.º- Infracción del art. 218.1 LEC en relación con el art. 24.1 CE por incongruencia *extra petita* . Se argumenta que la sentencia valora una supuesta imposibilidad sobrevenida como causa de incumplimiento cuando en los escritos de la demanda no consta que este hecho fuera el motivo que condujera al incumplimiento del contrato.

3.º- Infracción de los actos garantías del proceso al producir indefensión, por infracción del art. 24 CE . Se argumenta que la sentencia introdujo hechos nuevos respecto de los planteados de inicio por los demandantes y diferentes de los valorados en la primera instancia.

4.º- Infracción del art. 217 sobre la carga de la prueba, infracción del art. 386 sobre las presunciones legales e infracción del art. 326 LEC sobre valoración de los documentos privados, todos ellos en relación con el art. 24 CE . Se argumenta que la sentencia recurrida: i) incurre en arbitrariedad al considerar viable la aplicación de la cláusula *rebus* y añade que ni en la demanda ni en la documentación hay suficiente información para aplicarla; ii) las presunciones de la sentencia se basan en hechos no probados ni alegados por las partes,



como presumir que no se obtuvo financiación por la crisis, o que no hubieran obtenido financiación en ninguna otra entidad; iii) la sentencia no realiza ninguna valoración sobre el contenido del contrato celebrado por las partes y en el que se basa la reclamación y, de haberse valorado, nunca hubiera llegado a la conclusión de la aplicación de la cláusula *rebus*.

### **TERCERO.- Desestimación.**

En esencia, todos los motivos se dirigen a combatir el razonamiento de la sentencia recurrida al considerar aplicable en el caso la cláusula *rebus* y, de esta forma, concluir que el incumplimiento no le era imputable a los demandantes, que tenían derecho a recuperar la suma entregada a los vendedores.

A la hora de resolver, seguiremos el orden de exposición de la parte recurrente para dar respuesta a los cuatro motivos del recurso de infracción procesal:

1º.- La motivación es un requisito de la sentencia que exige que se exterioricen las razones que conducen al fallo, con independencia de su acierto, de forma que este razonamiento pueda someterse a control. Por esta razón, como recuerda la sentencia 649/2016, de 3 de noviembre, la denuncia por falta de motivación no puede confundirse con una mera discrepancia con las conclusiones que obtiene una sentencia. Estas conclusiones podrán ser revisadas en el marco del recurso de casación, si la falta de acierto que se pretende denunciar se refiere a la valoración jurídica de los hechos y a la aplicación de una determinada norma sustantiva o, de forma muy restrictiva, a través del error en la valoración probatoria cuando la disconformidad se refiere a la formación del juicio fáctico. De esta forma, sólo una motivación ilógica o arbitraria, porque en la sentencia no expresen o no se entiendan las razones por las que sientan las conclusiones del litigio o su fallo, podría ser revisada a través de este recurso, aunque resulta posible una remisión a la motivación ofrecida en la sentencia de primera instancia.

En el presente caso, la sentencia de la Audiencia exterioriza las razones que conducen a su fallo. En el fundamento jurídico quinto afirma que, revisado todo el material probatorio y visionada la grabación del juicio, entiende que la resolución del caso debe hacerse con las soluciones de la imposibilidad sobrevenida, a la que por cierto ambos demandantes se refieren en su demanda como fundamento de la resolución del contrato y su pretensión de que los demandados ahora recurrentes les restituyan los 20.000 euros que reclaman. Transcribe una sentencia de esta sala sobre la materia, extrae sus conclusiones sobre su doctrina y explica las razones por las que cree que es aplicable al caso en atención a sus circunstancias. Otra cosa es que se discrepe de las conclusiones que obtiene la sentencia y esa discrepancia puede ser resuelta en el recurso de casación en la medida en que la falta de acierto que se pretende denunciar se refiere a una valoración jurídica de los hechos y a la aplicación de una norma sustantiva.

2º.- Como recuerda la sentencia 151/2017, de 2 de marzo, la incongruencia *extra petita* se da en aquellos supuestos en que el pronunciamiento judicial recae sobre un tema completamente ajeno a las pretensiones deducidas en el proceso, de tal modo que se ha impedido a las partes la posibilidad de efectuar las alegaciones pertinentes en defensa de sus intereses relacionados con lo decidido, con lo que se provoca una indefensión contraria al principio de contradicción en cuanto no se da a la parte la oportunidad de oponerse o discutir sobre el punto o puntos que solo, y no antes, se deciden inaudita parte en la sentencia ( SSTC 213/2000, de 18 de septiembre, F. 3, 135/2002, de 3 de junio, F. 3, 39/2003, de 27 de febrero, F. 3, 45/2003, de 3 de marzo, F. 3, y 174/2004, de 18 de octubre, F. 3, 169/2013 de 7 octubre, F. 4, entre otras).

En el presente caso, si se analizan las demandas que dan origen al litigio a que se refiere ese recurso, se observa que las dos fundamentaron la pretensión de resolución contractual en la imposibilidad de obtener financiación por la coyuntura económica (apartado noveno de los antecedentes de la demanda de D.<sup>a</sup> Adriana, p. 9 de su escrito) o ante la imposibilidad de obtener financiación por causas ajenas a su voluntad o por la coyuntura económica actual adversa (p. 6 de la demanda de D. Onesimo). La sentencia recurrida, por tanto, al centrar el análisis en lo que fue el fundamento de la pretensión de los demandantes no incurre en incongruencia.

3º.- La sentencia no introduce hechos nuevos que no se mencionaran en primera instancia sino que, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas en primera instancia por los demandantes, mediante un nuevo examen de las actuaciones realizadas y de la prueba, tal y como le permite el art. 456 LEC, alcanza una valoración diferente y, en particular, tiene en cuenta un aspecto aducido en las demandas como causa de no haber llegado a la celebración del contrato y que el Juzgado no mencionó en su sentencia por considerarlo irrelevante, el de la imposibilidad de obtención de financiación por parte de los compradores.

4º.- Se acumulan varios motivos en lo que se presenta como motivo cuarto que merecen respuesta separada.

i) En primer lugar, la regla de la carga de la prueba tiene como finalidad establecer las consecuencias de prueba insuficiente. Como recuerda la sentencia 235/2015, de 29 de abril, no cabe discutir, al amparo del art. 217 LEC,



la valoración probatoria llevada a cabo por el Tribunal aunque se discrepe de ella. Si el Tribunal da por probado un hecho, cualquiera que sea el medio probatorio tenido en cuenta o la parte que lo haya aportado, no cabe alegar la indebida aplicación del artículo 217 LEC ( sentencias 554/2011, de 18 de julio y 686/2011 de 19 de octubre ). De tal manera que solo se infringe dicho precepto si la sentencia adopta un pronunciamiento sobre la base de que no se ha probado un hecho relevante para la decisión del litigio y atribuye las consecuencias de la falta de prueba a la parte a la que no le correspondía la carga de la prueba según las reglas aplicables para su atribución a una y otra de las partes, establecidas en el art. 217 LEC y desarrolladas por la jurisprudencia ( sentencias 244/2013, de 18 de abril , 742/2015, de 18 de diciembre , 164/2016, de 16 de marzo , entre otras muchas). No es esto lo que ha sucedido en este caso, puesto que la sentencia recurrida no aprecia ausencia de prueba, sino que, antes al contrario, partiendo de los hechos que estima probados, considera que las consecuencias de la resolución del contrato no deben recaer sobre los compradores. En consecuencia, sin perjuicio de las consideraciones jurídicas que debamos hacer al respecto al resolver el recurso de casación, no se ha producido una vulneración de la regla de la carga de la prueba.

ii) En segundo lugar, como recuerda la sentencia 336/2015, de 9 de junio , con cita de otras muchas, «las infracciones relativas a la prueba de presunciones solo pueden producirse en los casos en que se ha propuesto esta forma de acreditación de hechos en la instancia o ha sido utilizada por el juzgador, o cuando éste ha omitido de forma ilógica la relación existente entre los hechos base que declara probados y las consecuencias obtenidas; pero no en aquellos casos, como el presente, en los cuales el tribunal se ha limitado a obtener las conclusiones de hecho que ha estimado más adecuadas con arreglo a los elementos probatorios que le han sido brindados en el proceso sin incurrir en una manifiesta incoherencia lógica ( sentencias 836/2005, de 10 de noviembre y 215/2013 bis, de 8 de abril )». En el presente caso, ni la parte propuso la aplicación de presunción alguna ni el tribunal hizo otra cosa que obtener las conclusiones de hecho que ha estimado más adecuadas con arreglo a las pruebas practicadas (documental, interrogatorio de las partes y testifical de la empleada bancaria) y realizar las valoraciones jurídicas que ha considerado oportunas en relación a tales hechos. Por ello, no se ha aplicado el art. 386.1 LEC , ni por tanto puede haber sido infringido.

iii) Finalmente, por lo que se refiere a la infracción del art. 326 LEC sobre valoración de los documentos privados, la sentencia, tras exponer la argumentación de los demandantes recurrentes en apelación acerca de la no aplicabilidad de la cláusula sexta del contrato por no haber existido un incumplimiento deliberado, razona los motivos por los que va a acoger tal pretensión por lo que puede afirmarse que, con independencia del acierto de sus conclusiones, **está apreciando imposibilidad sobrevenida y por eso da por supuesto que no se aplica la cláusula del contrato en la que se prevé las consecuencias del desistimiento o del incumplimiento por las partes.**

**De acuerdo con todo lo expuesto deben desestimarse todos los motivos del recurso de infracción procesal.**

### **Recurso de casación**

#### **CUARTO.- Motivo del recurso.**

**El recurso se funda en un único motivo, en el que se denuncia infracción del principio que consagra la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*.**

La parte recurrente alega como interés casacional la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina de la sala contenida en las sentencias de 17 de enero de 2013 , de 18 de enero de 2013 y de 30 de junio de 2014 . En el desarrollo del motivo expone que la aplicación de los criterios contenidos en estas sentencias debería conducir a la desestimación de la demanda y que la sentencia recurrida, para fundar la aplicación de la cláusula *rebus*, únicamente se apoya en la crisis económica y en la no obtención del préstamo hipotecario por los compradores, pero no tiene en cuenta otros datos, como la capacidad económica de los compradores, antes de la compra y con posterioridad, que pidieran un préstamo personal para abonar la señal (lo que pudiera ser indicativo de su capacidad económica en el momento de la compra), la separación de los compradores y posible falta de interés en la compraventa, el que se incluyera en el contrato una cláusula que permitía a los compradores ceder a terceros su posición en el contrato, la caída de los precios de la vivienda o el que no solicitaran en otra entidad la necesaria financiación.

Los demandados recurridos no formalizan oposición.

Por los motivos que se exponen a continuación, el motivo debe ser estimado.

#### **QUINTO.- Derecho aplicable y doctrina de la sala.**

**1.- El Derecho español carece de una disposición general sobre revisión o resolución del contrato por alteración sobrevenida de las circunstancias. Si# existen, dispersas a lo largo del ordenamiento, expresas previsiones legales que tienen en cuenta el cambio de circunstancias en el cumplimiento de las obligaciones, introduciendo**





excepciones que, por razones diversas, flexibilizan las consecuencias del principio *pacta sunt servanda* y del principio de la responsabilidad del deudor.

Así, en el ámbito contractual, en circunstancias excepcionales, el legislador ha promulgado normas de revisión de los efectos de contratos ya existentes: no solo se trata de superar las injusticias que pudieran derivarse de su exacto cumplimiento para una de las partes, sino también de incidir de manera más general en los intereses de la economía nacional, en una suerte de promulgación de un Derecho de aplicación retroactiva (a contratos ya otorgados) justificada en razones extraordinarias. De esta forma se pueden explicar las leyes excepcionales dictadas después de la guerra (la Ley de 5 de noviembre de 1940, sobre contratación en zona roja, estableció causas de anulación y revisión para contratos celebrados durante la guerra «por excepción y respecto solamente de algunos contratos», según se indicaba en su preámbulo).

Desde otro punto de vista, en el ámbito de la protección del consumidor, se establecen previsiones específicas sobre las consecuencias de la necesidad de introducir una modificación en el contrato de viaje combinado ( art. 158 Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias ), o se permite que el juez altere el contenido del contrato atendiendo a circunstancias sobrevenidas personales del deudor, lo que es excepcional ( art. 11 Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Mueble ).

La protección de los deudores más vulnerables económica y socialmente justifica las normas recientes en materia de protección de deudores hipotecarios y la introducción de la posibilidad de liberación parcial de la parte no satisfecha del crédito hipotecario tras la ejecución de la garantía sobre la vivienda habitual (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y las que le han seguido). Junto a ello, consideraciones de protección frente a las consecuencias del sobreendeudamiento, así como la concesión de una segunda oportunidad para restablecer la actividad económica de quienes no pueden pagar todos sus créditos, han dado lugar a la introducción tímida del beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho, un régimen de exoneración de ciertas deudas para los deudores persona natural en el marco del procedimiento concursal, siempre que el deudor sea de «buena fe» y que se liquide previamente su patrimonio o que se declare la conclusión del concurso por insuficiencia de masa ( art. 178 bis de la Ley concursal , introducido por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social).

Estas disposiciones en las que el legislador, o bien se ocupa de la revisión de los contratos o bien permite la exoneración del pasivo insatisfecho por el deudor, se refieren a supuestos concretos y puntuales. En Derecho español no existe una formulación legal de la doctrina de la cláusula *rebus* ni tampoco una regla general que permita al deudor liberarse de sus obligaciones cuando empeora su situación económica.

2.- Sin embargo, es indiscutida en la doctrina jurisprudencial la existencia de un principio que permitiría a un contratante desligarse del contrato, exonerándose de toda responsabilidad, como consecuencia de la aparición de hechos sobrevenidos imprevisibles. La cuestión es determinar en qué medida la dificultad para conseguir financiación para cumplir un contrato puede considerarse una circunstancia imprevisible cuando se perfeccionó el contrato de modo tal que, sobrevenida, permita al deudor resolver el contrato sin consecuencias económicas para él.

A) Con carácter general, la jurisprudencia de la sala ha negado que las dificultades de financiación de un contratante le permiten resolver el contrato, por ser un riesgo que corre de su cuenta.

Así, en la sentencia 433/1997, de 20 de mayo , se alegaba por la promotora vendedora de vivienda protegida la imposibilidad de construir a un precio ventajoso al no haber obtenido la financiación que esperaba (por agotamiento del cupo de hipotecas que podía conceder la entidad). Entiende la sentencia que «la imposibilidad del cumplimiento de la prestación que admite restrictivamente la jurisprudencia no puede venir referida a unas circunstancias como las de autos en las que influyó decisivamente el comportamiento del deudor, puesto que es meridiano, que existían más entidades de crédito para la concesión del préstamo hipotecario (...), puesto que la posible dificultad que hubiese habido en la obtención de dicho préstamo para financiar la construcción de la vivienda era cuestión razonablemente previsible a la celebración del contrato, sin perjuicio de que la mayor o menor dificultad de cumplimiento de una obligación nunca puede equivaler a la imposibilidad que establece la norma legal que se denuncia como infringida».

Por su parte, la sentencia 567/1997, de 23 de junio , confirma la sentencia que desestima la pretensión de liberación del pago debido «sin negar expresamente la difícil situación económica que afectó a la sociedad minera, a las infructuosas gestiones para obtener subvenciones estatales y oficiales, lo que no supone acontecimiento imprevisible, pues, aparte de no hacerse referencia alguna en el contrato, se trata de un riesgo susceptible de prever mediante las gestiones y estudios adecuados y que, en todo caso, asumió una parte y no puede repercutir en la otra».



B) Esta sala se ha pronunciado en varias ocasiones acerca de la posible aplicación de la cláusula *rebus* en supuestos en los que el comprador ha alegado la imposibilidad o la dificultad para conseguir financiación para liberarse de las consecuencias de un contrato de compraventa inmobiliaria que había concertado.

a) El punto de partida en esta materia debe ser, como recuerda la sentencia 266/2015, de 19 de mayo, que la imposibilidad liberatoria prevista en los arts. 1182 y 1184 CC no es aplicable a las deudas de pago de dinero, tampoco cuando el deudor se ve afectado por una desgracia familiar. La sentencia, además, consideró que la imposibilidad subjetiva que se invocaba en el caso (pérdida de ingresos como consecuencia del fallecimiento del esposo de la actora) «no puede calificarse de imprevisible, pues las contingencias relacionadas con la salud, bien de la parte contratante o de su núcleo familiar, con afectación de su solvencia, son previsibles, según es notorio por máximas de experiencias, asimismo es notorio, cómo en caso de comprometerse la parte compradora, normalmente de vivienda, al pago aplazado de la adquisición, suele concertar un contrato de seguro que cubra el siniestro descrito, a fin de evitar la insolvencia mencionada».

b) Precisamente porque el riesgo de financiación lo asume el deudor, como dice la sentencia 822/2012, de 18 de enero de 2013, la imposibilidad de conseguir financiación no determina la imposibilidad de la obligación del pago del precio de compra. En el caso, además, es decisivo que el contrato incorporara una cláusula para el caso de que los compradores no obtuvieran financiación para pagar el precio (bien mediante la subrogación en el préstamo hipotecario concertado por la vendedora bien por otra vía) y en cuya virtud los vendedores podían optar entre resolver el contrato, reteniendo un porcentaje de las cantidades entregadas, o exigir el cumplimiento del contrato, como así hicieron. En definitiva, añade la sentencia, la falta de financiación no era un impedimento sobrevenido que no hubiera sido tomado en consideración por las partes al contratar. De esta forma, se casa la sentencia de instancia que estimó la demanda de los compradores que solicitaban la resolución del contrato con devolución de las cantidades abonadas alegando que el cumplimiento de la obligación de pagar el precio había devenido imposible para los compradores ante la «falta de entidad bancaria que financiara la operación».

En un caso semejante, en el que el contrato recogía la posibilidad de la parte compradora de «subrogarse al préstamo del promotor», pero también la posibilidad de que la entidad de crédito denegara la subrogación, la sentencia 820/2012, de 17 de enero de 2013, advierte que el que pueda aplicarse la regla *rebus* a determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, se propiciarían los incumplimientos meramente oportunistas, favoreciendo a quien en verdad siguiera interesado en comprar pero por un precio inferior y, en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento.

c) Pero las partes han podido atribuir el riesgo de la falta de financiación al vendedor. Así sucederá cuando el vendedor haya asegurado al comprador que podrá obtener la financiación precisa subrogándose en el préstamo que el vendedor negocia con un tercero.

En los casos en los que el vendedor-promotor asume contractualmente el compromiso de que el comprador obtendrá la financiación que precisa para cumplir el contrato de compraventa mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que el propio vendedor negocia con tercero (una entidad financiera, en la práctica), la denegación de la subrogación supone un incumplimiento por parte del vendedor y permite al comprador resolver la compraventa y liberarse de sus obligaciones.

Esto ha sucedido en los casos a que se refieren las sentencias 805/2012, de 16 de enero, 251/2013, de 12 de abril y 309/2013, de 26 de abril.

i) Así, la sentencia 805/2012, de 16 de enero, se refiere a un supuesto en el que el «contrato de reserva» contenía una cláusula conforme a la cual «en todo caso, si así lo desea» el comprador se subrogaría en el crédito hipotecario gestionado por la vendedora. Este pronunciamiento del contrato de reserva se desarrollaba en el contrato de compraventa, en el que se refería que el vendedor estaba gestionando el préstamo hipotecario, es decir, aún no estaba concedido, y se recogía la posibilidad de que el Banco variase plazos e importes, de acuerdo con los datos económicos de los compradores. La sentencia de instancia, en interpretación del contrato, declara que en el contrato de reserva y en el de la compraventa no se menciona la posibilidad de que el Banco rechazase la subrogación y que del tenor de la cláusula se desprende que la vendedora se comprometía a que la entidad financiera aceptase la subrogación y para ello era necesario que la vendedora hubiese pactado con el Banco que la sola garantía hipotecaria fuese suficiente para la subrogación, por lo que el Banco debería aceptar a todos los propietarios que lo quisieran. En casación se mantiene la interpretación que se da en la sentencia recurrida al tenor contractual porque se funda en la literalidad del contrato y porque se considera ajustado a la lógica, pues si bien toda subrogación requiere la aquiescencia del acreedor hipotecario (Banco), en este caso, la vendedora se comprometió a que la entidad de crédito aceptaría la subrogación y no lo respetó.



La sentencia declara que una cosa es lo que la vendedora podía legalmente hacer y otra a lo que se comprometió a efectuar con el comprador, al que hizo creer que «en todo caso» podría subrogarse. La conducta que podía estar al alcance de la vendedora era haber pactado con el Banco una subrogación que eludiese la responsabilidad universal ( art. 1911 CC ), limitando la responsabilidad al valor del inmueble, con lo que la subrogación no dependería de la solvencia del comprador, y esto no lo hizo, frustrando esencialmente las expectativas del comprador. El comprador puede resolver y recuperar las cantidades anticipadas.

ii) La sentencia 251/2013, de 12 de abril mantiene la interpretación realizada por la sentencia de instancia de una cláusula contractual oscura y confusa pero que pudo razonablemente ser entendida por el comprador en el sentido de que se le iba a hacer una oferta vinculante de préstamo, por acuerdo entre el Banco y la vendedora, lo que era un aliciente especial para la compra ( arts. 1281 , 1284 , 1285 , 1286 y 1288 CC ). Interpretado así el contrato, en el sentido de que el vendedor garantizaba la subrogación en el préstamo hipotecario y denegada tal subrogación, el vendedor no puede exigir al comprador el cumplimiento del contrato.

iii) La sentencia 309/2013, de 26 de abril , admite la resolución de la compraventa de la vivienda solicitada por el comprador que no logra la subrogación en el préstamo hipotecario y, aunque invoca la doctrina de la base del negocio, entendida como conjunto de circunstancias que impiden que se obtenga el resultado que se propone el negocio, la sentencia analiza las cláusulas del contrato en las que «se daba por supuesto que en el préstamo hipotecario se subrogará la parte vendedora» y cita en su apoyo como precedentes las sentencias 805/2012, de 16 de enero y 251/2013, de 12 de abril que, como hemos visto, analizando los contratos, llegan a la conclusión de que el vendedor asumió tal compromiso contractualmente.

d) La solución es diferente cuando se ofrece la posibilidad de subrogación, pero el vendedor no la garantiza.

i) Así, en el caso que da lugar a la sentencia 568/2012, de 1 de octubre , en el contrato de compraventa en el que se hacía mención a la negociación por el vendedor de la concesión de un préstamo a promotor para la financiación de la construcción con garantía hipotecaria y con subrogación del comprador, se añadía expresamente que la subrogación tendría lugar «siempre y cuando el Banco haya consentido expresamente la subrogación».

ii) Incluso, hay que entender que el ofrecimiento inicial por la sociedad vendedora de la contratación de un préstamo hipotecario únicamente como una posibilidad no permite exigir que se integre en el contrato obligando a dicha sociedad a hipotecar la urbanización sin necesidad (es el caso de la sentencia 731/2012, de 10 de diciembre , que tiene en cuenta lo avanzado de la construcción al iniciarse el pleito y su terminación a los pocos meses) y además en las condiciones que interesen al comprador, es decir, de un modo incompatible con la forma de pago claramente pactada entre las partes. En el caso, además, eran significativas la ambigüedad e incoherencia del comprador, que en su demanda alegó la nulidad de las cláusulas relativas al préstamo hipotecario, por imponérsele la subrogación, pero contra la sentencia de primera instancia que las declaró nulas recurrió en apelación alegando que se le privaba de financiación, dando así la impresión de que precisamente cuando se le comunicaron las condiciones del préstamo y la inminente firma de la escritura pública fue cuando decidió desvincularse del contrato por cualquier medio.

iii) En especial no es un riesgo del vendedor la falta de aceptación por el Banco de la subrogación ofrecida como una posibilidad a compradores que asumen el riesgo de una compraventa especulativa.

La sentencia 597/2012, de 8 de octubre , rechaza el argumento de los compradores que pretenden resolver el contrato de compraventa alegando que era imprevisible que la entidad les denegara el crédito (imposibilidad sobrevenida). En el caso, los recurrentes compraron con fines de especulación, adquiriendo para revender antes de la finalización de la obra, obviando la escrituración y los gastos correspondientes, hasta que la situación económica se deteriora y las ventas se ralentizan hasta el punto de que se ven en la necesidad de subrogarse en el préstamo hipotecario, lo que se le deniega por su edad y falta de solvencia. La sala entendió que, al realizar una compra especulativa, los compradores asumieron el riesgo de la operación, y sería contrario a la buena fe tratar de repercutir tal riesgo sobre el vendedor, cuando los compradores debieron preverlo. Concorre culpa del deudor al no prever la existencia de una situación de riesgo que era posible anticipar mentalmente, dado que las fluctuaciones del mercado son cíclicas como la historia económica demuestra.

El mismo criterio mantiene, también respecto de una compra especulativa, la sentencia 227/2015, de 30 de abril . En el caso, la sentencia de instancia, que se confirma, consideró que no había existido un incumplimiento por parte del vendedor de su obligación de garantizar financiación al comprador, puesto que tal obligación no resultaba del contrato, en el que solo se establecía la opción del comprador a subrogarse en el préstamo hipotecario y que tampoco podía admitirse la ineficacia del contrato por el cambio sobrevenido de circunstancias económicas, pues ello estaba excluido cuando concurría una falta de previsión sobre las propias capacidades económicas para hacer frente al esfuerzo financiero al que se estaba obligando. Entiende la sala que, «a la posibilidad de una ganancia rápida y sustancial, consecuencia de la rápida subida que



venían sufriendo los precios de las viviendas, correspondía lógicamente un riesgo elevado de que se produjera un movimiento inverso. Acaecido tal riesgo, no puede pretender el contratante quedar inmune mediante la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* y trasladar las consecuencias negativas del acaecimiento de tal riesgo al otro contratante. Una aplicación en estos términos de la doctrina *rebus sic stantibus* sería contraria a la buena fe, que es justamente uno de los pilares en los que debe apoyarse la misma».

**3.-** En definitiva, en nuestro ordenamiento, la imposibilidad sobrevenida liberatoria no es aplicable a las deudas de pago de dinero y no cabe la exoneración del deudor con invocación de la doctrina de la cláusula *rebus* en los casos de dificultades de financiación.

Como regla general, la dificultad o imposibilidad de obtener financiación para cumplir un contrato es un riesgo del deudor, que no puede exonerarse alegando que no cumple sus obligaciones contractuales porque se han frustrado sus expectativas de financiarse. Como excepción, el deudor podrá excusarse cuando sea la otra parte quien haya asumido el riesgo de la financiación, por ejemplo asumiendo el compromiso de la financiación por un tercero o vinculando la eficacia del contrato principal a esta financiación.

**SEXTO.-** *Estimación del motivo.*

La sentencia recurrida, aplicando la doctrina de la «imposibilidad sobrevenida», considera que concurre «fuerza mayor derivada de la alteración de la capacidad económica del comprador», declara resuelto el contrato de compraventa y condena a los vendedores demandados a devolver a los compradores la cantidad de 20.000 euros entregada a cuenta del precio. En el caso, la sentencia recurrida valora que uno de los compradores redujo sus ingresos después de la firma del contrato, que una entidad que había realizado previamente un estudio positivo para la concesión de un préstamo hipotecario finalmente lo denegó y que, ante el hecho notorio de la crisis económica y la restricción del crédito hipotecario en el año 2008 difícilmente otra entidad lo hubiera concedido. Para la sentencia es igualmente relevante que los vendedores, después de la demanda interpuesta por los compradores para exigir la devolución de las cantidades anticipadas, hubieran procedido a enajenar la vivienda a un tercero.

El razonamiento de la sentencia recurrida no es coherente con la doctrina jurisprudencial de la sala, teniendo en cuenta la base fáctica y la razón decisoria.

De una parte, la imposibilidad sobrevenida no culpable que hace imposible el cumplimiento por caso fortuito y libera al deudor en caso de pérdida sobrevenida de la cosa específica que debía entregar ( art. 1182 CC ) o en caso de imposibilidad objetiva de cumplir la obligación de hacer ( art. 1184 CC ), no es aplicable al deudor de dinero.

De otra parte, para que la falta de acceso a la financiación pudiera valorarse como una alteración imprevisible de las circunstancias existentes en el momento de contratar y justificara una resolución liberatoria del deudor, sería preciso acreditar la imposibilidad imprevisible de financiación, sin que resulte suficiente alegar las dificultades subjetivas de financiación del comprador.

En el caso, el propio contrato ya contemplaba las consecuencias de que los compradores desistieran o no cumplieran las obligaciones de pago de modo que, entonces, el contrato quedaría resuelto y los vendedores podían retener las cantidades recibidas en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Las cantidades anticipadas, de acuerdo con lo previsto en la cláusula sexta del contrato, sirvieron para confirmar el contrato de compraventa pero también permitían desistir y perderlas o recibirlas dobladas si hubiera sido la parte vendedora quien desistiera o incumpliera el contrato. En consecuencia, ni el riesgo de la falta de financiación correspondía al vendedor ni hay razón para no aplicar las consecuencias pactadas contractualmente.

Por todo lo expuesto procede la estimación del recurso y la casación de la sentencia recurrida. En su lugar, en virtud de todo lo razonado, procede desestimar las demandas interpuestas por D.<sup>a</sup> Adriana y por D. Onesimo contra D. Cirilo y D.<sup>a</sup> Remedios , único aspecto que ha sido objeto de debate en el presente recurso, confirmando así la sentencia de primera instancia, incluido su pronunciamiento sobre costas, por ajustarse a lo dispuesto en el art. 394.1 LEC .

**SÉPTIMO.-** Conforme a los arts. 394.1 y 398.1 LEC se imponen a la parte recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal y no se imponen las costas del recurso de casación.

Conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1 LEC , las costas de la segunda instancia deben imponerse a los demandantes, ya que sus recursos de apelación tuvieron que ser desestimados.

Conforme a los apartados 8 y 9 de la disp. adicional 15.<sup>a</sup> LOPJ, procede devolver el depósito constituido para interponer el recurso de casación a la parte recurrente que, en cambio, perderá el constituido para interponer el recurso constituido para interponer el recurso por infracción procesal.





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 extraordinario de infracción procesal interpuesto por D. Cirilo y D.ª Remedios contra la sentencia dictada el día 3 de diciembre de 2014 por la sección 17.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (rollo de apelación 126/2013 ), que conoció del recurso contra la sentencia 91/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Sabadell (procedimiento ordinario 719/2010). 2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por dicha parte litigante contra la misma sentencia dictada el día 3 de diciembre de 2014 por la sección 17.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (rollo de apelación 126/2013 ). 3.º- Casar la sentencia recurrida para, en su lugar, desestimar las demandas interpuestas por D.ª Adriana y por D. Onesimo contra D. Cirilo y D.ª Remedios , absolviendo a estos últimos de la pretensión de devolución de la cantidad de veinte mil euros, confirmando así la sentencia de primera instancia, incluido su pronunciamiento sobre costas. 4.º- Imponer a las demandantes-apelantes las costas causadas por sus recursos de apelación. 5.º- Imponer a la parte recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal y no se imponen las costas del recurso de casación. 6.º- Devolver el depósito constituido para interponer el recurso de casación a la parte recurrente que, en cambio, perderá el constituido para interponer el recurso constituido para interponer el recurso por infracción procesal. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.