

**SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MADRID. PLAZA N°  
34**

Calle del Poeta Joan Maragall, 66, Planta 4 - 28020 Tfno:  
914932797

Fax: 914932799

SCT.instanc034@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2024/0345836

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1548/2024**

Materia: Resolución contractual

**Demandante:** PROYEC SL

PROCURADOR D./Dña. MANUEL SANCHEZ-PUELLES GONZALEZ-CARVAJAL

**Demandado:** D./Dña. Carl y D./Dña. Men

PROCURADOR D./Dña. JOSE ANTONIO MORENO ALMONACID

D./Dña. Juan y otros

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL ROSARIO FERNANDEZ MOLLEDA

D./Dña. Mar y otros

PROCURADOR D./Dña. ANGEL FRANCISCO CODOSER O RODRIGUEZ

**SENTENCIA N° 189/2026**

Madrid, 22 de abril de 2026

Vistos por **D. Fernando Pérez Gil de la Serna, Magistrado-Juez**, en los presentes Autos de **JUICIO ORDINARIO**, instados por PROYEC S.L. contra D./Dña. Carl y D./Dña. Men, Dña. Juan y otros y Dña. Mar y otros

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- Por PROYEC ,S.L. se

Presentó demanda promoviendo juicio ordinario por la que interesaba se dictase sentencia, previos los trámites legales, por la que: *“se estime íntegramente la demanda formulada frente a los demandados, que contenga el siguiente fallo:*

*1. Se declare la resolución de la Oferta Vinculante de fecha 3 de abril de 2023 para la transmisión de los 11 inmuebles descritos a lo largo de este escrito por el incumplimiento de los demandados.*

*2. A consecuencia de ello, se condene a estos a devolver la parte del precio adelantada de conformidad con el apartado 3 de la Oferta, esto es, los 125.000 euros.*

*3. Acumuladamente, se condene al pago de la penalización expuesta en el apartado 6 de la Oferta Vinculante (277.500 €) por el incumplimiento de esta, así como al pago de todos los daños y perjuicios generados a mi representada y que ascienden 25.100,53 € más el lucro cesante que Proyec ha dejado de ganar como consecuencia de que los VENDEDORES no cumplieran la Oferta Vinculante que asciende a 418.319,44 €.*

*4. Y todo ello más los intereses legales hasta que se dicte sentencia y con imposición de las costas del presente procedimiento”.*

**SEGUNDO.**- Por decreto se admitió a trámite la demanda, emplazándose a las partes demandadas para que, dentro del término legal, comparecieran en las actuaciones y formularanelescritodecontestación, conforme establece el art.404 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, lo que verificaron en tiempo y forma en el sentido de oponerse a la demanda.

**TERCERO.**- Por diligencia de ordenación se tuvo por contestada la demanda y, citadas las partes a la celebración de la audiencia previa al juicio, de conformidad con lo dispuesto en el art.414 LEC, la misma tuvo lugar el día 18 de diciembre de 2025 con la asistencia de la defensa y representación de cada una de las partes personadas, exhortando sea las mismas para que llegaran a un acuerdo, lo que no se logró, por lo que

se acordó la continuación de la comparecencia en la que se oyó a las citadas representaciones que mantuvieron sus posturas; verificado lo anterior, por las partes se propuso prueba documental y testifical. Tras la celebración del juicio el pasado día 15 de abril de 2026, con el resultado que consta en autos, han quedado los autos pendientes de dictar sentencia.

**CUARTO.-**En la tramitación de estas actuaciones se han observado todas las prescripciones legales en vigor, excepto por lo que se refiere a los plazos establecidos para los señalamientos de vistas en Sala, de imposible cumplimiento con la carga de trabajo que pesa sobre el tribunal, la complejidad del asunto y el necesario orden que ha de seguirse en el despacho de los asuntos.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.-Acción ejercitada.**

Se formuló demanda del tipo conocido como declarativa de condena, por la que se solicita un pronunciamiento judicial que acuerde la resolución contractual interesada y se declare la obligación de la demandada de pagar una cantidad más los intereses.

#### **SEGUNDO.- Objeto de debate.**

Las demandadas fundamentan su oposición en varios argumentos que, de forma sintética, pueden sistematizarse del siguiente modo. En primer lugar, alegan la falta de legitimación activa de la demandante, por haber cedido ésta sus derechos a terceros respecto de diez de las once fincas objeto del contrato.

En segundo término, sostiene el incumplimiento de la demandante en relación con el único inmueble respecto del cual mantendría, en su caso, legitimación —el local comercial—, al no haber observado las obligaciones contractuales asumidas.

#### **TERCERO.-Excepción de falta de legitimación activa.**

Planteala demandadaexcepción de faltadelegitimación activa.

Como nos recuerda la doctrina (GASCÓN INCHAUSTI) puede decirse que la legitimación activa, en términos muy genéricos, se corresponde con la titularidad de la acción. Por tanto, tal aptitud se reconoce sólo al que aparece como titular de un derecho subjetivo. Y la finalidad de esta legitimación propia u ordinaria es excluir que los derechos sean ejercitados por quienes no sean sus titulares. Sin embargo, en ocasiones se reconoce la legitimación a un sujeto a pesar de que no sea titular de un derecho subjetivo. Esta legitimación extraordinaria requiere que su atribución venga determinada por tres factores, por un lado, la existencia de relación entre el titular de la acción y aquél a quién se otorga la legitimación; en segundo lugar, la conveniencia de atribuir tal legitimación para proteger mejor los intereses del legitimado; y, por último, la existencia de expresa atribución legal de tal cualidad al que pretende el ejercicio de derecho que corresponde a tercero.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su artículo 10 señala que “serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular”.

Es por ello que se exige una expresa previsión legal para el posible ejercicio del derecho en el supuesto de la legitimación extraordinaria.

Nos recuerda la sentencia de la sección 6ª de la Audiencia Provincial de Vigo de 26 de abril de 2012 que *“en relación con la cuestión relativa a la legitimación, es de destacar la reiterada doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, de la que es una muestra la STS de 28 febrero 2002 , estableciendo que la legitimación ad causam consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que se trata de ejercitar. La STS de 31 de marzo de 1997, a la que sigue la de 28 de diciembre de 2001, hace especial hincapié en la relevancia de la coherencia jurídica entre la titularidad que se afirma y las consecuencias jurídicas que se pretenden, pues la legitimación exige una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido”*.

*Por otro lado, en orden a la distinción entre la falta de legitimación ad processum y la falta de legitimación ad causam, la STS de 17 de mayo de 1.999 aclara que la llamada legitimatio ad causam, hace referencia al fondo de la cuestión debatida, en cuanto viene determinada por la titularidad de la relación jurídico-material invocada por el demandante en el proceso concreto de que se trate. En fin, que es doctrina comúnmente admitida como refiere la STS de 21 de abril de 2004 que la legitimación ad causam se determina en función de la relación existente entre una persona determinada y la situación jurídica en litigio, ya que consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina la aptitud para actuar en el mismo como parte ( STS de 18 de marzo de 1993 y 28 de febrero de 2002) ”.*

Es claro que carece la demandante de legitimación activa para el ejercicio de la acción en relación con 10 de los inmuebles a los que se refiere la controversia.

Según consta en el auto de medidas cautelares (en el último antecedente de hecho) aportado por una de las demandadas la demandante habría admitido que 10 inmuebles habrían sido vendidos y parece vincular el auto tal venta a la pérdida de derechos de la demandante.

Según reza el auto la propia demandante, en la fecha de celebración de la vista de medidas cautelares, 8 de mayo de 2024, habría reconocido carecer de legitimación para el ejercicio de acciones respecto de las 10 fincas distintas del local al que quedó contraída la controversia en las medidas cautelares. En el auto consta lo siguiente *“En el acto de la vista, la demandante ratificó su solicitud, si bien precisando que la medida cautelar debía ceñirse ya a un único inmueble en la medida en que los diez restantes habían sido vendidos”.*

De lo anterior, en lectura concordada tanto con el contrato como con la propia demanda de nuestro procedimiento ordinario, resultaría la concurrencia de cesiones de derechos y obligaciones respecto de las 10 fincas en cuestión. La demanda relata la cesión, pero no hace referencia alguna a la existencia de una ineficacia de la cesión, ni mucho menos aporta prueba alguna sobre tal ineficacia. Cualquier pretensión posterior de modificación de lo expuesto en la demanda, como podría ser la ineficacia de las cesiones, sería contraria al contenido del art 399 de la LEC, que exige concretar todos los hechos en la demanda, a la prohibición contenida en el art 412 del mismo texto, a las limitaciones del art 426 de la LEC que sólo permite modificaciones accesorias o complementarias, no sustanciales como la que se pretende, y en fin al derecho de

defensa de las demandadas que se habrían encontrado en la audiencia previa con un argumento sorpresivo sin poder articular alegaciones de defensa ni formular prueba.

La solicitud de medidas cautelares se presenta cuando todavía era posible el cumplimiento en plazo, el 29 de diciembre de 2023, y varios meses después, cuando se celebra la comparecencia prevista en el art 734.2 de la LEC, la demandante admite la inexistencia de acción por haber vendido los inmuebles, lo que sólo podría suponer, según la tesis de la demanda de procedimiento ordinario, que se habrían perfeccionado las cesiones contractuales previstas en el contrato y que el 8 de mayo de 2024, fecha de celebración de la comparecencia de medidas cautelares, las cesiones estaban vigentes.

A meros efectos dialécticos vamos a valorar la posible concurrencia de la hipótesis de la demandante, esto es, que, como en dice en la audiencia previa la demandante, las cesiones hubieran devenido ineficaces. En tal caso no tendría sentido la posición en la comparecencia de medidas cautelares puesto que la cesión sería ineficaz y los derechos frente a los vendedores los ostentaría en tal momento la compradora, aquí demandante.

Tal posición procesal podría entenderse que constituye un acto propio procesal de la demandante. Explica la STS de 28 de enero de 2000 (entre otras muchas tales como las Ss.TS, como las de 27 de enero, 24 de junio 1996, 19 de mayo y 23 julio de 1998, 30 de enero, 3 de febrero, 30 de marzo y 9 de julio de 1999) el principio general de derecho que veda ir contra los propios actos («nemo potest contra proprium actum venire»), como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, cuyo apoyo legal se encuentra en el artículo 7.1 del Código Civil (LEG 1889, 27) que acoge la exigencia de la buena fe en el comportamiento jurídico, y con base en el que se impone un deber de coherencia en el tráfico sin que sea dable defraudar la confianza que fundamentalmente se crea en los demás, precisa para su aplicación la observancia de un comportamiento (hechos, actos) con conciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca, del mismo, de tal modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción, en el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior.

El Tribunal Constitucional (STC 73/1988, de 21 de abril) aclara que “la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado,

significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos”

Pues bien, en el presente proceso teniendo en cuenta la clara posición procesal de la demandante que se entendía a sí misma como carente de acción en relación con las 10 fincas distintas del local en el previo procedimiento de medidas cautelares ha de entenderse que de tal modo fijó su posición sin que, además, el supuesto de ineficacia haya surgido con posterioridad puesto que en su caso ya se habría producido el alegado incumplimiento de los vendedores en el momento en el que se celebró la comparecencia.

Descartada la posibilidad de alteración de la demanda y careciendo la demanda de referencia alguna a la concurrencia de ineficacia de las cesiones e interpretado todo ello de modo concordante con la posición de la demandante en las medidas cautelares procedería desestimar la demanda, al menos, en la parte que corresponda a estos inmuebles.

**CUARTO.-** En relación con el local comercial, lo primero que cabe advertir es que la demandante no concreta en la demanda una pretensión específica en relación con el alegado incumplimiento de la obligación de venta. Advertido tal defecto en la audiencia previa la demandante no pudo concretar la reclamación concreta que formula por el incumplimiento de la venta de este concreto inmueble. Es cierto que la aplicación de la cláusula penal es sencilla, pero es una labor que debió realizarse en la demanda, y además en la demanda se cuantifican una serie de gastos y lucro cesante que no resultan de una mera operación aritmética sino de la imputación de una serie de valoraciones a cada una de las fincas que no se cuantifican en la demanda en relación con esta concreta finca y los gastos de asesoramiento que no serían todos ellos reclamables a las demandadas.

Establece el art. 416.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al regular la audiencia previa al juicio, que: “Descartado el acuerdo entre las partes, el tribunal resolverá, del modo previsto en los artículos siguientes, sobre cualesquier circunstancias que puedan impedir la válida prosecución y término del

proceso mediante sobre el fondo y, en especial, sobre las siguientes: ... 5ª Defecto legal en el modo de proponer la demanda o, en su caso, la reconvención, por falta de claridad o precisión en la determinación de las partes o de la petición que se deduzca”. Asimismo, el art. 424 LEC regula la forma de resolver esta excepción.

Es cierto que la redacción del 424 LEC, en su apartado 2, propone una interpretación sumamente restrictiva cuando dispone que sólo se decretará el sobreseimiento del pleito por ser defectuosa la demanda cuando “no fuese en absoluto posible determinar en qué consisten las pretensiones del actor o, en su caso, del demandado en la reconvención, o frente a qué sujetos jurídicos se formulan las pretensiones”.

En el mismo sentido se pronuncia la jurisprudencia. La Audiencia Provincial de Islas Baleares (Sección 3ª), Sentencia núm. 147/2011 de 5 abril explica certeramente la cuestión en su fundamento de derecho segundo cuando señala que en la exceptio libelli inepti ha sido objeto de un tratamiento sumamente restrictivo por la jurisprudencia, reduciéndola a los supuestos de falta de designación de la persona contra la que se formula la demanda, sin que sean suficientes los meros errores de identificación, siempre que pueda reconocerse al demandado, y falta de claridad o precisión en el petitum, sea por inexistencia de súplica o porque ésta sea oscura o imprecisa (sentencias del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1943 , 16 de junio de 1970 , 16 de diciembre de 1971 , 15 de noviembre de 1974 y 30 de marzo de 1988 ).

La cuestión debe interpretarse desde el prisma de la posibilidad de ejercicio adecuado del derecho de defensa desde el respeto al principio de contradicción y el deber de congruencia de esta sentencia.

La demandante no aclara la reclamación que se corresponde a esta finca, puesto que no desglosa las cantidades, no pudiendo conocerse los distintos conceptos y cantidades imputables a esta concreta finca por los que se reclama a las demandadas. No se explica la cantidad reclamada. De lo anterior se ha deducir la falta de claridad y precisión de la demanda que impediría una correcta defensa de la demandada y la adecuación o congruencia de esta resolución en relación con una sola de las fincas.

**QUINTO.-** Además de lo anterior, en criterio aplicable a todos los inmuebles, puesto que la venta estaba prevista para todos los inmuebles, por mucho que cada uno se pudiera ceder a sujetos distintos lo cierto es que la parte demandante admite en la audiencia previa que las comunicaciones se recibieron en las fechas que se relacionan

en las contestaciones y que, en todo caso, la fecha de la comunicación relativa al local fue realizada fuera de plazo y de modo separado de las demás fincas, hecho este que sostiene incluso la demanda.

En el contrato no consta si la fecha a la que se refiere de las comunicaciones se ha de entender referida al envío o a la recepción.

La labor fundamental en este punto consiste en la decantación interpretativa de la voluntad de ambas partes. Se ha de seguir, en consecuencia, una interpretación subjetiva (que es de recordar que se ha impuesto en la jurisprudencia como lo manifiestan las ya antiguas sentencias de 9 de mayo y 20 de octubre de 1986) que atiende a la intención de los contratantes como elemento hermenéutico más relevante.

Cabe recordar, por un lado que la interpretación subjetiva que el artículo 1281 párr. 2º del CC impone hace prevalecer la intención de las partes sobre las palabras cuando éstas parezcan contrarias a aquella. Para conocer cuál era la intención de las partes se ha de acudir, de conformidad con el artículo 1282 principalmente a los actos coetáneos y posteriores de las partes a los que la jurisprudencia ha añadido (STS 30 de marzo de 1974 y 12 de noviembre de 1984) los actos anteriores.

La voluntad de las partes en cuanto a lo debatido en este pleito parece muy clara y desde una interpretación subjetiva del contrato debe entenderse que lo que se pretendía era la recepción de la comunicación en los plazos previstos en el contrato. Se llega a tal conclusión desde la perspectiva de que el contrato, como parece deducirse igualmente del contenido de las comunicaciones y de las propias obligaciones inherentes al contrato de compraventa, exigía de una serie de labores de documentación que requerirían de un tiempo de preparación. Además, teniendo en cuenta que los márgenes para el cumplimiento eran tan escasos de realizarse una interpretación distinta, como la que propone la demandante, podría resultar una absoluta imposibilidad de cumplimiento o que la recepción fuera simultánea o posterior a la fecha de otorgamiento de la escritura.

Además es de suponer que el contrato lo redacta la demandante que es el profesional, es quien hace, según su propio título y contenido, la oferta aceptada por los vendedores demandados y además incluye una serie de cláusulas que le benefician por lo que se habría de aplicar la regla de interpretación contra proferentem. Las cláusulas, tan poco esclarecedoras, han de ser interpretadas contra stipulatorem o contra proferentem, artículo 1288 del CC “La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad”.

Entendiendo por tanto que las fechas a que se refiere el contrato han de ser entendidas como las fechas de recepción y habiendo admitido la demandante que la recepción, al menos de la relativa al local, se produjo en fechas posteriores a las señaladas en el contrato se ha de entender aplicable al cláusula que prevé que *”Llegado este plazo o llegado el día 11 de diciembre de 2023 sin que se haya producido la notificación prevista en el párrafo 2.5 anterior, la propiedad quedará liberada de la presente Oferta Vinculante, no debiendo devolver ninguna cantidad de la recibida por el Comprador, sin necesidad de comunicación de ningún tipo”*.

La fecha expuesta es aplicable a la totalidad de los inmuebles, esto es, la demandante se obligaba a comprar o ceder todos los inmuebles en plazo y simultáneamente. Del contrato resulta la clara intención de las partes de vender la totalidad de los inmuebles de modo conjunto y en plazo. A tal fin la cláusula 2.5 contiene una cláusula en la que se contempla la posibilidad de cesión parcial o total de la posición jurídica lo cual no permite el pago parcial o la compra parcial de varios inmuebles puesto que prevé que las condiciones en todo caso “no podrán ser otras que el pago total de los mismos”. Sin ser especialmente relevante abunda en la misma interpretación que en la cláusula relativa al pago del precio en el apartado b) se menciona una sola fecha de pago la “fecha de otorgamiento “, en singular. La demandante ha incumplido el plazo al menos en relación con el local comercial por lo que se habría de estimar igualmente la excepción de contrato no cumplido con la consecuencia prevista según lo transcrito en el párrafo anterior y realiza convocatorias distintas para los 10 inmuebles y para el local lo que es contrario a la intención de las partes.

Como se expuso del contrato, en innumerables referencias, resulta que las partes convenían la compraventa de la totalidad de las fincas lo que no puede sino significar que no se aceptaba un cumplimiento parcial del contrato, sino que las fincas debían venderse todas. Lo anterior debe significar, sin duda, que las fincas debían venderse, aunque lo fueran en distintos instrumentos, de modo simultáneo para garantizar que el cumplimiento de la prestación de la demandante (la compra del 100 % de los inmuebles) se realizara de modo completo.

De lo anterior, conforme con la documental aportada en nuestro procedimiento, en concreto con la documental que contiene las comunicaciones entre las partes, resultaría que la tesis de la demandada sería correcta. La demandante no estaría

intentando cumplir con el contrato, comprar el local, sin buscando acudir al medio resarcitorio, la cláusula penal, sin intentar cumplir comprando esta concreta finca.

Los argumentos expuestos obligan, nuevamente, a desestimar la demanda.

**SEXTO.-** Por último, en relación con esta concreta finca el auto de medidas cautelares argumentaba lo siguiente: “de la documental aportada por la parte demandada en el acto de la vista de medidas cautelares y, en particular, del burofax remitido a una de las vendedoras solidarias de los inmuebles, Dña. Ame, el mismo día de presentación de la solicitud de medidas cautelares, 29 de diciembre de 2023, se desprende que no es la finalidad perseguida por la actora la de adquirir el inmueble sino que, directamente, opta por la aplicación de la penalización para cuyo abono requirió a la Sra. Villacorta”.

Esta ausencia de intención real de cumplir en relación con esta concreta finca resulta igualmente de la actuación procesal de la demandante en la comparecencia prevista en el art 734.2 de la LEC según relata la demandada en su contestación en hecho que no ha sido negado por la demandante en la que finalmente no acepta la oferta de compra que le realiza la demandada.

En el mismo sentido opera la conclusión formulada por la codemandada sobre la falta de liquidez de la demandante para poder comprar por sí misma el local comercial que es conforme con la documental aportada. Asimismo, la demandante no ha cumplido con el requerimiento que a tal fin se le realizó de conformidad con el art 328 de la LEC incumbiéndole al cargo de la prueba, de conformidad con el art 217.7 de la LEC, por tener mejor disponibilidad y facilidad probatoria, sobre su propia solvencia que indicaría la posibilidad de cumplir en relación con el local comercial sin acudir a la cesión en relación con este inmueble. No practica prueba alguna de la que resulta una voluntad y disponibilidad real para la compra del local. No tenía fondos propios ni puede, en hecho que parece admitir, ceder a tercero los derechos de tal propiedad por lo que nuevamente se debe entender que más allá de la existencia del requerimiento extemporáneo la operación era imposible.

**SÉPTIMO.-** En la audiencia previa se aclara que la condena que se interesa es solidaria. La solidaridad no resulta del contrato más que en la aplicación de la cláusula penal y por ejemplo uno de los demandados aporta documental acreditativa de que cada uno de los demandados habría recibido una parte de las arras o señal. La solidaridad no

se presume y la regla general que resulta de la aplicación del art 1137 es la contraria claramente deducible del último inciso “Sólo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria”.

Por tanto, la responsabilidad solidaria sólo alcanzaría a la acción relativa a la cláusula penal y no se concreta la reclamación que se formula frente a cada demandado en relación al resto de cantidades por lo que, nuevamente, no sería posible condenar más que por la parte proporcional de la cláusula penal de modo solidario.

**OCTAVO.-** Por último, como se expone en una de las contestaciones, en el contrato la cláusula penal sustituye y cuantifica los daños y perjuicios para el caso de incumplimiento por lo que no sería dable adicionar las cantidades que se reclaman por gastos y lucro cesante.

Se debe recordar aquí la jurisprudencia sobre la materia que resume la sentencia del TS197/2016 de 30 de marzo que en su fundamento de derecho quinto sintetiza “*El art. 1152 CC dispone que «en las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado».*

*Las SSTs de 11 de marzo y 17 de noviembre de 1957 la definieron como «la estipulación de carácter accesorio, establecida en un contrato, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la obligación principal, en virtud de la que el deudor de la prestación que se trata de garantizar, viene obligado a pagar por lo general una determinada cantidad de dinero».*

*Dejando a un lado la función penitencial o de desistimiento, esto es, la posibilidad de que el deudor se exima de cumplir la obligación principal «pagando la pena», que depende de la existencia de pacto expreso según el art. 1153 CC, las dos funciones esenciales y características de la pena son la de garantía y la liquidadora. La pena cumple una función de garantía del cumplimiento de la obligación principal, pues ante la amenaza de la pena el deudor se encuentra constreñido a realizar la prestación debida. Y también cumple una función liquidatoria, que es a la que se refiere el art. 1152 CC, entendida en el sentido de que, «si otra cosa no se hubiese pactado», la pena sustituirá a la indemnización de daños y perjuicios en caso de incumplimiento, sin que el acreedor necesite probar su existencia. Así lo ha reconocido constantemente la*

*jurisprudencia de esta Sala al declarar que «aplicando los artículos 1152 y 1153 del Código Civil se precisa destacar que la función esencial de la cláusula penal -apartada de su función general coercitiva- es la función liquidadora de los daños y perjuicios que haya podido producir el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de la obligación principal, sustituyendo a la indemnización sin necesidad de probar tales daños y perjuicios; solo excepcionalmente opera la función cumulativa, cuando se ha pactado expresamente que el acreedor pueda exigir la indemnización de los daños y perjuicios causados y probados, y, además, la pena pactada como cláusula penal» ( STS de 13 de julio de 2006, rec. 3901/1999 , con cita de la de 12 de enero de 1999 ). En parecidos términos y más recientemente, la STS de 8 de octubre de 2013, rec. 778/2011 declara que «la función esencial de la cláusula penal es la liquidadora de los daños y perjuicios que haya podido producir el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de la obligación principal, sustituyendo a la indemnización sin necesidad de probar tales daños y perjuicios, y solo excepcionalmente opera la función cumulativa, cuando se ha pactado expresamente que el acreedor pueda exigir la indemnización de los daños y perjuicios causados y probados y, además, la pena pactada como cláusula penal ( sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1261/1998, de 12 de enero, recurso núm. 2053/1994 , y núm. 930/2006, de 28 de septiembre, recurso núm. 3020/1999 )».*

*Por tanto, solo cuando medie pacto expreso la pena no será sustitutiva de la indemnización sino cumulativa, de tal forma que el acreedor podrá exigir al deudor, además de la pena estipulada, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, pero siempre que hayan sido probados (pues a diferencia de la pena contenida en la cláusula penal, en la que no se exige prueba alguna, la indemnización que se solicita junto con aquella está sometida al régimen general de prueba del art. 217.2 LEC ). En este sentido, la reciente STS de 2 de julio de 2015, rec. 1660/2013 interpreta una cláusula penal descartando que tuviera función liquidadora que limitara en ese caso el resarcimiento pleno de los daños sufridos y probados por el acreedor. Por el contrario, ante la falta de pacto al respecto, la doctrina tiene dicho que solo opera la función liquidadora y, así, la STS de 21 de febrero de 2012, rec. 21/2009 , declara que «si las partes, voluntariamente y en aras del principio de autonomía de la voluntad que proclama el artículo 1255 del Código civil han pactado una cláusula penal, deben acatar la función liquidadora que impone el mencionado artículo 1152, habiendo*

*podido pactar -que no lo hicieron- la función cumulativa que permite el último inciso de este mismo artículo».*

*Como el efecto cumulativo depende de que así se haya pactado, previsión de las partes que solo puede tenerse por existente tras interpretar la cláusula penal, se hace preciso recordar, de una parte, que la cláusula penal ha de interpretarse con carácter restrictivo ( SSTS de 29 de noviembre de 1997 , 10 de mayo de 2001 y 30 de abril de 2002 , todas citadas por la antes referida STS de 13 de julio de 2006, rec. 3901/1999 ) y, de otra parte, que constituye doctrina reiterada en materia de interpretación del contrato y de sus cláusulas ( SSTS, entre las más recientes, de 1 de abril de 2014, rec. 475/2012 , 13 de marzo de 2015, rec. 598/2013 , 17 de abril de 2015, rec. 1151/2013 , 30 de abril de 2015, rec. 929/2013 , y 2 de julio de 2015, rec. 1660/2013 ) la siguiente: (i) que la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes; (ii) que dicha búsqueda se proyecta necesariamente sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, por lo que la interpretación sistemática ( art. 1285 del Código Civil ) constituye un presupuesto lógico-jurídico de esta labor de interpretación; (iii) que cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal no solo es el punto de partida sino también el de llegada del fenómeno interpretativo, e impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa; (iv) que la labor de interpretación es función propia de los tribunales de instancia, con la consecuencia de que ha de prevalecer la interpretación realizada por estos sin que sea posible su revisión en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por el tribunal sentenciador en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario o vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos, por desnaturalización de sus presupuestos y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, y (v) que el control de la interpretación de los contratos en el recurso de casación es solo un control de legalidad, por lo que «no se pueden considerar infringidas las normas legales que regulan la interpretación de los contratos, y en concreto los artículos 1281 a 1289 del Código Civil cuando, lejos de combatir se una labor interpretativa abiertamente*

*contraria a lo dispuesto en ellas o al derecho a la tutela judicial, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto. En consecuencia, el único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino a la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud» ( STS de 30 de abril de 2015, rec. 929/2013 )”.*

Del contrato no resulta la existencia de la naturaleza acumulativa sino sustitutiva por lo que se está en el supuesto previsto en la regla general y la reclamación no podría alcanzar a conceptos distintos a la cláusula penal.

Por los motivos expuestos la demanda debe ser desestimada.

#### **NOVENO.- Costas.**

De conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y siendo que la demanda principal ha sido desestimada procede imponer las costas devengadas a la parte demandante.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso, en nombre de S.M. el Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

### **FALLO**

1.- Desestimo la demanda formulada por PROYEC S.L. contra contra D./Dña. Carl y D./Dña. Men, Dña. Juan y otros y Dña. Mar y otros

,

2.-Se imponen las costas a la parte demandante.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer Recurso de Apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial en el plazo de veinte días siguientes a su notificación.

Conforme a lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, la interposición de recursos ordinarios y extraordinarios, la revisión y la rescisión de sentencia firme a instancia del rebelde, en los órdenes jurisdiccionales civil, social y contencioso-administrativo, precisarán de la constitución de un depósito a tal efecto. Todo el que pretenda interponer recurso contra sentencias o autos que pongan fin al proceso o impidan su continuación, consignará como depósito... b) 50 euros, si se trata de recurso de apelación. La admisión del recurso precisará que, al prepararse el mismo se haya consignado en la oportuna entidad de crédito y en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones" abierta a nombre del Juzgado, la cantidad objeto de depósito, lo que deberá ser acreditado. El Secretario verificará la constitución del depósito y dejará constancia de ello en los autos. No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera Instancia lo pronuncio, mando y firmo.