

## LA SENTENCIA DEL MES

## SENTENCIA

Tribunal Supremo Sala 1ª

## FECHA

22-12-2014

## PONENTE

Xavier O'Callaghan Muñoz

## ¿Cabe resolver un contrato de compraventa por retraso de la compañía inmobiliaria en la entrega de las viviendas?

LA PRESENTE SENTENCIA se centra en el retraso, por parte de una compañía inmobiliaria, en la entrega de unas viviendas abonadas por el comprador previamente a la iniciación de la obra de construcción de las mismas. Este litigio ha sido objeto de diferentes instancias, hasta llegar a la intervención del Tribunal Supremo como paso posterior al recurso de casación interpuesto por la compañía inmobiliaria, demandada en el proceso.

En este proceso interviene el Juzgado de Primera Instancia de Blanes, que desestima la demanda del comprador, quien exige la resolución de los contratos firmados con la inmobiliaria codemandada y, con ella, la devolución de la cuantía efectivamente pagada, así como los intereses legales que deriven de tal cuantía hasta el momento en que se hiciera efectiva la devolución, y las costas que de tal proceso devengaren. Se apoya el demandante en el artículo 1.124 del Código Civil, que establece la facultad de resolver un contrato recíproco por cada una de las partes cuando el contrario no cumpla con el cometido que le corresponde en el contrato. La desestimación de la demanda se articula con la aplicación del artículo 1.258 del Código Civil en consideración del principio de buena fe, lo que sirve para justificar el re-

traso de la inmobiliaria codemandada en base al respeto de tal principio a ojos del Juez de Primera Instancia que conoció del litigio. Igualmente, y en consideración al artículo 1.124 esgrimido por la parte actora para dar pie a su demanda en base al retraso en la entrega de las viviendas, se advierte que el mero retraso en el cumplimiento de la obligación no es suficiente para la resolución, unido a que tal incumplimiento ha de ser esencial para provocar la frustración del contrato. No se da por tanto en esta instancia una importancia vital a tal retraso como para justificar la resolución del contrato en base al artículo 1.124 del Código Civil.

Tras conocer el demandante en primera instancia del fallo se interpuso por éste recurso de apelación, que hizo intervenir a la Audiencia Provincial de Gerona. Se estima el recurso de apelación interpuesto por el comprador de los terrenos, abriendo el paso a una revocación de la sentencia de primera instancia y una estimación de la demanda que inició el proceso. De este modo se concluye en la sentencia dada por la Audiencia Provincial de Gerona la necesaria resolución del contrato y la indemnización por valor de 103.790 euros [cantidad establecida en demanda], más los intereses legales que derivaren de la misma e imposición a la

demandada de costas de la instancia. Esgrime la Audiencia Provincial de Gerona que el edificio del que deriva el litigio en cuestión no estaba ni siquiera acabado en el momento de interponer la demanda, lo que es un motivo acertado para justificar la admisión de ésta y la resolución del contrato que con ella pretende la parte actora, atendiendo a un retraso tal que permite dar pie a la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil. Se hace referencia, además, a sentencias anteriores dictadas por la misma Audiencia Provincial relativas a casos prácticamente idénticos al que en esta ocasión se trata.

La previsibilidad del retraso es también una causa que justifica la admisión de la demanda, pues ante la existencia efectiva de un retraso no podrá invocar fuerza mayor, al conocer que sus actos podían derivar en tal retardo, lo que implica que el potencial retraso no sería inevitable. Además dicha previsión en base a los actos voluntarios que lleva a cabo viene acompañada de unas ventajas de las que se beneficia la compañía, lo que argumenta igualmente que no quepa la fuerza mayor como causa del incumplimiento contractual, por lo cual debe entenderse que asumirá las consecuencias de un posible retraso, como la resolución del contrato que aquí se trata.

Ante tal sentencia de la Audiencia Provincial de Gerona presenta la compañía inmobiliaria codemandada recurso de casación, admitido por el Tribunal Supremo que, no obstante, ratifica la recién citada sentencia que da paso al susodicho recurso. Se adhiere la compañía inmobiliaria en tal recurso a la infracción del artículo 1.124 del Código Civil. Entiende la parte demandada el retraso producido como una consecuencia ineludible de la crisis financiera, en general, y de la inmobiliaria, en particular, que conlleva la imposibilidad de evitar la producción del retraso. Se aduce, una vez más, la fuerza mayor que había sido rechazada por la Audiencia Provincial de Gerona. Es por ello que se fundamenta el recurso de casación argumentando que no se puede acudir a lo que recoge el artículo 1.124 del Código Civil, por atención al 1.105 del mismo texto en virtud de que concurre un suceso que, aunque previsto, es inevitable, y al 1.128 para la fijación de plazo en beneficio del deudor realizada a cargo del Tribunal. Basa el Tribunal Supremo

la desestimación del recurso de casación en la idea de que el incumplimiento de la obligación provocado por el retraso es esencial, cualidad que conlleva para el comprador la posibilidad de acudir a la vía de la resolución del contrato. Además, se apoya el Tribunal Supremo en sentencias anteriores en materia de expiración del plazo para la entrega, entendiéndolo, igualmente y en atención a las mismas, que se trata de un incumplimiento esencial.

Por otro lado, tampoco entiende el TS que sea de aplicación en el litigio el artículo 1.105 del Código Civil, en tanto que no se señala a la compañía inmobiliaria como "responsable" del retraso, lo cual podría dar pie a una discusión acerca de si resultaría imputable la fuerza mayor para justificar la responsabilidad en el retraso. Igualmente, y aunque no se imputa responsabilidad en el retraso a la parte vendedora, no podría aducirse fuerza mayor (ni tampoco caso fortuito) para justificar un retraso tal en la entrega que afecte de manera muy negativa a una de las partes del contrato, el comprador en este ca-

so, de modo que la exoneración de responsabilidad en el incumplimiento no implica siempre que la parte afectada por el mismo deba seguir adelante con el contrato. Aun así, y aunque incluso apreciándose fuerza mayor tampoco sería presupuesto para impedir la resolución del contrato, tampoco entiende el TS que exista tal causa de fuerza mayor, la cual pretende justificarse con la ya mencionada crisis financiera e inmobiliaria que vivió España, enmarcado este contrato de compraventa en tal época (año 2007). No cabe apreciarlo porque tal hecho determinaría que todas las promociones inmobiliarias se vieran afectadas de igual forma, lo cual no ocurre.

En adición a esto cabe destacar que existen circunstancias individuales que han afectado en este proceso, en concreto una falta de financiación particular fue lo que motivó el retraso, falta que, como ya he comentado, era previsible pero no inevitable, por lo que se entiende que el TS no considere de aplicación al presente caso el artículo 1.105 del Código Civil. □

## CONCLUSIÓN

*Se concluye el proceso con la admisión de la demanda que lo abre y la correspondiente resolución del contrato de compraventa que la misma pretende. El problema clave que ha supuesto la necesidad de acudir a diferentes instancias en el presente litigio reside en la calificación del retraso que da lugar al incumplimiento del contrato por la parte demandada. El proceso se articula mayormente en torno a la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil, dependiendo tal aplicación de la mencionada calificación que se dé al retraso y el incumplimiento que éste conlleve. Se establece la necesaria esencialidad del incumplimiento para justificar la resolución del contrato, de modo que el mero retraso de cumplir no sigue tal previsión. Por ello, se desestimó la demanda en primera instancia y se admitió tanto por la Audiencia Provincial de Gerona como por el Tribunal Supremo, en tanto que se entiende que el retraso y el sucesivo incumplimiento de la entrega son esenciales a la hora de producir un efecto negativo tal a la parte compradora que justifica el hecho de admitir la resolución del contrato de compraventa por deseo propio de la misma.*