

## Documento TOL2.406.284

# Jurisprudencia

**Jurisdicción:** Civil

**Ponente:** FLORENCIO MOLINA LOPEZ

**Origen:** Juzgado de 1ª Instancia

**Fecha:** 27/11/2010

**Tipo resolución:** Sentencia

**Sección:** Cuarta

**Número Recurso:** 703/2009

**Voces sustantivas:** Acción resolutoria, Compraventa, Legítima, Obligaciones recíprocas, Prescripción, Pacta sunt servanda, Patentes, Resolución del contrato, Actos preparatorios, Buena fe, Bienes inmuebles, Carácter potestativo, Dolo, Domicilio, Edificaciones, Equidad, Incumplimiento contractual, Incumplimiento de la obligación, Incumplimiento parcial, Intención de los contratantes, Intereses legales, Objeto del contrato, Objeto social, Obligaciones del comprador, Obligaciones del vendedor, Obligaciones principales, Pacta sunt servanda, Pago del precio, Pagos a cuenta, Preaviso, Resarcimiento de daños, Tercer adquirente, Cantidades a cuenta, Carácter subsidiario, Contra proferentem, Edificaciones, Insolvencia, Interpretación literal, Interpretación sistemática, Negocio jurídico, Norma supletoria, Plazos, Preaviso

**Voces procesales:** Costas procesales, Prueba, Prescripción, Quiebra, Carga de la prueba, Conexión, Notificaciones, Reconvención, Terceros adquirentes

**ENCABEZAMIENTO:** Procedimiento: CIVIL

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 4 RUBÍ**

C/ Pere Esmendia, 15 08191 Rubí (Barcelona)

Teléfono: 93 586 08 54

**PROCEDIMIENTO: JUICIO ORDINARIO 703/09**

**ASUNTO:**

**JUEZ:**D. Florencio Molina López

**Demandante:** M.S. Ingenieros & Consultores S.L.

**Letrado:**D. Joaquín Calvo Manso

**Procurador:**Dña. Carmen Rotllan Torres

**Demandado:** PortaRubí S.L.

**Letrado:**Dña. Viviana Copló Ordás

**Procurador:**Dña. Roser Davi Freixa

*En Rubí, a 27 de noviembre de 2010,*

## **S E N T E N C I A**

### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

**PRIMERO** .- Por la *Procuradora* Dña. Carmen Rotllan Torres, en nombre y representación de M.S. Ingenieros & Consultores S.L., se presentó escrito de demanda el 9 de julio de 2009 contra la parte demandada expuesta en el encabezamiento, haciendo constar los hechos base de su pretensión y alegando posteriormente los fundamentos jurídicos que estimó de aplicación, terminando con la súplica siguiente:

Declaración de la resolución con fecha de 19 de mayo de 2009 del contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha de 19 de septiembre de 2006;

Declaración de la obligación de la demandada a devolver a la actora la cantidad de 27.258,44 euros en concepto de precio abonado a la demandada;

Condena a la devolución del citado importe más los intereses legales y costas del procedimiento.

**SEGUNDO** .- Admitida a trámite la demanda se dio traslado por 20 días de la misma al demandado para su personación y contestación, personándose representado por la Procuradora Dña. Roser Davi Freixa, oponiéndose a las pretensiones deducidas por el actor y formulando demanda reconvenional con la siguiente súplica:

Declaración de la plena eficacia del contrato firmado entre las partes;

Declaración de la obligación de la demandante reconvenida de acudir a la firma de la escritura de pública compraventa del local nº 9 del Edificio Plurifuncional sito en el término municipal de Rubí, Carretera de Sant Cugat nº 63;

Declaración de la obligación de la demandante reconvenida del pago del precio restante de 63.603 euros estipulado en el contrato de compraventa, más los intereses legales que correspondan;

Condena al pago del precio de la compraventa más los intereses legales y costas del procedimiento.

**TERCERO** .- Con fecha de *21 de abril de 2010* ,se celebró la audiencia previa, ratificándose las partes en sus escritos iniciales. Como hechos litigiosos se concretaron los siguientes:

Interpretación de la existencia o no de una fecha para la firma del contrato y procedencia, en consecuencia, de la resolución del mimos, por incumplimiento de la parte.

Propuestos los distintos medios de prueba por cada una de las partes y que quedan constatados en las actuaciones, se declaró pertinente la siguiente:

Interrogatorio de la actora;

Testificales;

Documental

**CUARTO** .- Con fecha de *3 noviembre de 2010* se celebró el juicio durante el cual se practicaron las pruebas indicadas, manifestando posteriormente las partes sus conclusiones, reiterando sus pretensiones de condena y absolución y quedando los autos pendientes de resolución.

En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales incluido el plazo de 20 días hábiles establecido para dictar sentencia establecido en el art. 434.1 de la LEC , una vez celebrado el juicio.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

**PRIMERO** .- A efectos de clarificación y previo al análisis de las consecuencias jurídicas, debe partirse como hechos probados resultantes del conjunto de la prueba practicada en el acto del juicio, de los siguientes:

**1º.-D.** Paulino a través de la mercantil M.S. Ingenieros & Consultores S.L. suscribe con la hoy demandada reconviniendo, la mercantil PortaRubí S.L. un contrato de compraventa relativo al local nº 13 del edificio sito en la localidad de Rubí, Carretera de Sant Cugat del Vallés nº 63 ( *documentos nº 1, 2 y 3, contrato original y anexos donde se sustituye como comprador inicial a la mercantil M.S. en lugar de a D. Paulino*). Lo hace en **fecha de 19 de septiembre de 2006 y con un precio: 90.861 euros.**

**2º.-**La parte compradora/actora realiza tres pagos a cuenta de 9.068,28 euros cada uno en octubre de 2007, noviembre de 2007 y mayo de 2008 ( *documentos nº 4 al 15*). El resto del pago del precio (63.603 euros) se difiere al momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa (cláusula 3ª, apartado d) del contrato privado de compraventa, documento nº1 de la demanda).

**3º.-**El indicado contrato privado contiene, entre otras, las siguientes cláusulas:

" 5.- **ELEVACIÓN A PÚBLICO.**

*La entrega de llaves y el otorgamiento de la Escritura de Compraventa se realizarán simultáneamente. A tal efecto, PORTARUBÍ requerirá con siete días naturales de preaviso a la adquirente, para que, señalándole lugar, día y hora, se otorgue la escritura de compraventa correspondiente, en la Notaría que, para mayor agilidad, proponga PORTARUBÍ. En caso de falta de notificación por parte de la VENDEDORA, las partes pactan como fecha de firma el de septiembre de 2008, ante el Notario de Barcelona D. Antonio Bosch Carrera.*

*La incomparecencia del adquirente a la firma de la escritura de compraventa o su negativa a la firma del mismo, por cualquier causa en la fecha indicada o el impago de la cantidad cuya entrega esta prevista a la fecha de la firma de la misma, conforme a lo previsto en este contrato, o la imposibilidad de la de notificar a la adquirente, por no acceder esta a recibir las notificaciones o por haber modificado su dirección sin haberlo comunicado de forma fehaciente, facultará a PORTARUBÍ para exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigirle el cumplimiento del presente contrato o bien teniéndolo automáticamente por resuelto y por no perfeccionada la compraventa, recuperando de pleno derecho la libre disponibilidad sobre la finca y haciendo definitivamente suyas las cantidades que tiene por recibidas en este momento. A estos efectos se entenderá válidamente realizada la notificación efectuada en este domicilio aún cuando la misma no fuera recibida por ausencia o negativa del comprador.*

### **6.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR**

*El vendedor se obliga:*

*b) Comparecer en la fecha señalada en la Notaria designada, otorgando la correspondiente factura y, por tanto obviamente, realizar los actos preparatorios necesarios para ello. [...]*

### **7.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

*a) Comparecer en la Notaría designada por el VENDEDOR y otorgar la escritura acordada, realizando los actos preparatorios a tal efecto.[...]*

### **8.- INCUMPLIMIENTO**

*Si llegado el plazo establecido en la Cláusula 5ª, el VENDEDOR no otorga la escritura pública de compraventa, el COMPRADOR podrá exigirle el otorgamiento o bien, si así lo decide, podrá tener por resuelto el presente contrato y por no perfeccionada la compraventa, exigiendo la inmediata devolución de las cantidades hoy entregadas.*

*Si por el contrario fuere el COMPRADOR el que no compareciera en condiciones de otorgar la escritura pública de compraventa, el VENDEDOR podrá actuar contra él de igual manera, bien exigiéndole el cumplimiento del presente contrato o bien teniéndolo automáticamente por resuelto y por no perfeccionada la compraventa, recuperando de pleno derecho la libre disponibilidad sobre la finca y haciendo definitivamente suyas las cantidades que tiene recibidas en este momento. [...]*

**4º.**-En fecha de 18 de septiembre de 2008, finalizó la obra ( *documento nº 1 de la contestación, certificado final de obra*).

**5º.**-En septiembre de 2008 no se elevó a pública la escritura de compraventa.

**6º.**-El 19 de mayo de 2009 el actor remite a la demandada un burofax comunicando que da por resuelto el contrato de compraventa por incumplimiento del plazo de escrituración (documentos nº 16 a 20 de la demanda).

**7º.**-El 21 de mayo de 2009 la demandada envía un burofax a la actora citándola a comparecer para elevar la escritura a pública para el día 4 de junio en una Notaría de Barcelona (documentos nº 21 y 22 de la demanda).

**SEGUNDO** .- Ejercitan ambas partes, la actora primero a través de la demanda principal y luego la demandada, a través de la reconvencción, la acción prevista en el art. 1124 del Código Civil : " *La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.*

*El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.*

*El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.*

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria ".

Así, si la actora solicita la resolución del contrato con base en el incumplimiento de la cláusula 5ª en relación a la 8ª al considerar que la demandada no otorgó la escritura pública en plazo ni con los requisitos pactados. Por su parte la demandada reconviniente solicita el cumplimiento de la obligación de escriturar, manifestando que es ella la perjudicada por la negativa de la actora a escriturar.

En consecuencia, la cuestión controvertida es determinar si se incumplió con la obligación de escriturar en plazo y las consecuencias jurídicas en tal caso.

**TERCERO.**- En primer lugar, el contrato suscrito por las partes el 19 de septiembre de 2006 es un contrato de compraventa de un bien inmueble, en concreto un local. El contrato de compraventa supone según el art. 1445 del Código Civil una obligación esencial para el vendedor: la entrega del bien; y una obligación esencial para el comprador: el pago del precio. Y la perfección se produjo en septiembre de 2006 si atendemos al art. 1450 del Código Civil : la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Ahora bien, tanto para el pago del precio (los 63.603 euros restantes), - *de acuerdo con la cláusula 3ª, apartado d)*- , como la entrega de las llaves y el otorgamiento de la escritura ( art. 1462 párrafo 2º del Código Civil ), se fijó

la cláusula 5ª del contrato.

**CUARTO.-** En materia de **interpretación de contratos**, se hace interesante reproducir los criterios seguidos por la normativa y la jurisprudencia y que sintetiza la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, sección civil 6, del 04 de Mayo del 2010 ( **ROJ:SAP V 3253/2010** ): " *Las reglas interpretativas contenidas en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí, de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1281, de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes que vienen a funcionar con el carácter de subsidiarias respecto de la que preconiza la interpretación literal, y todo ello resulta coincidente con la reiterada doctrina jurisprudencial (Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1983, 3 de mayo y 22 de junio de 1984, 10 de enero, 5 de febrero, 2 de julio y 18 de septiembre de 1985, 4 de marzo, 9 de junio y 15 de julio de 1986, 1 de abril y 16 de diciembre de 1987, 20 de diciembre de 1988 y 19 de enero de 1990, entre otras). El artículo 1282 sólo puede entrar en juego como norma supletoria en relación con el artículo 1281, párrafo segundo, para juzgar de la intención de los contratantes, no cuando ésta es evidente por su literal expresión (de 19 enero 1925, 18 abril 1931 y 30 marzo 1953, de 27 de marzo de 1984, seguidas después por otras muchas), y si el texto o documento resulta claro, el intérprete o el Juez deben abstenerse de más indagaciones, pues lo que está claro no necesita interpretación (sentencias del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1984, 3 de mayo de 1985 y 26 de noviembre de 1987). Así, es indiscutible la preferencia del sentido literal en caso de términos claros.*

*En otras sentencias, como las de 27 octubre 1966, 23 noviembre 1975 y 28 junio 1976, se afirma el deber de tener en cuenta otros datos, sobre todo la conducta completa de los contratantes, constituida por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al convenio para conocer su voluntad, así como, en Sentencia de 24 junio 1964, que el artículo 1281 no excluye la interpretación, sino que la presupone, y, en Sentencia de 26 mayo 1965, que dicho precepto forma con el artículo 1282 un conjunto orgánico, completándose ambos. Pues es doctrina jurisprudencial (sentencias de 11 de octubre de 1989 y 16 de julio de 1992, entre otras muchas) la de que «cuando de lo alegado y probado en el proceso surjan dudas fundadas acerca de la verdadera intención de los contratantes, el órgano judicial no puede detenerse en la mera literalidad del contrato, por claros que éstos puedan parecer, sino que tiene el deber de indagar lo verdaderamente querido o intención evidente de los contratantes, acudiendo para ello a los demás medios exegéticos que le brinda el ordenamiento jurídico, uno de los cuales es atender a los actos coetáneos y posteriores de los contratantes, conforme establece el art. 1282 del Código Civil». De manera que, en palabras de la Sentencia de 24 junio de 2002 "los criterios interpretativos legales no son excluyentes, y el medio hermenéutico, denominado de la totalidad, se haya expresamente reconocido en el artículo 1285 del Código Civil (Sentencias de 24 de junio y 4 de diciembre de 1989, 21 de febrero y 23 de junio de 1991, 22 de mayo de 1992 y 26 de abril de 2002 entre otras). La común intención de los contratantes sirve, por tanto, de valiosa guía hermenéutica, atentos al llamado «canon de la totalidad». Por supuesto que en esta tarea, cada cláusula debe valorarse, según también las posiciones más o menos que ocupan, esto es, según sean principales o accesorias, básicas o subordinadas. El artículo 1285 propone que en el método interpretativo a seguir se atienda al contrato en su conjunto, o con otras palabras, se proceda a realizar una interpretación sistemática del mismo. Proscribe la interpretación aislada de cada cláusula, abstrayéndola de su contexto. Por ello establece que las cláusulas de los contratos «se interpreten unas por otras», con utilización, en definitiva, de un sentido relacional para el que es indispensable el examen global del contrato, y la consideración de sus cláusulas en atención a sus conexiones con las demás, de manera, que si surgen dudas, puedan estas resolverse con el auxilio de su posición y función dentro del conjunto."*

*Y, en relación con la regla de interpretación «contra proferentem», acogida en el art. 1288 CC, como aplicación concreta del básico principio de la buena fe en la interpretación negocial, requiere no sólo la redacción unilateral del contrato, sino principalmente oscuridad en la cláusula cuyo sentido se cuestiona (S. 13 diciembre 1986), pero esa regla no es rígida ni absoluta y para su aplicación han de tenerse en cuenta las circunstancias especiales de cada contrato, y si de los términos del mismo cabe deducir conclusiones suficientes que disipen la posible oscuridad que*

*presenten, resulta relegado el precepto (S. 17 octubre 1998 ), que, como dice la sentencia de 27 de septiembre de 1996 , «no entra en juego cuando una cláusula contractual ha de ser interpretada, sino cuando, una vez utilizados los criterios legales hermenéuticos y, por supuesto y primordialmente, las reglas de la lógica, no es unívoco el resultado obtenido, sino que origina varios con análogo grado de credibilidad», y responde al principio de la buena fe en la interpretación negocial (sentencia de 17 de octubre de 2007 )".*

**QUINTO.-** Resulta probado que PORTARUBÍ S.L. no requirió en los términos fijados en la primera parte de la cláusula 5ª del contrato (con 7 días naturales de preaviso, señalando lugar día y hora y Notaria) al actor. Es cierto, que hubo una notificación o comunicación verbal y personal, según la testigo Dña. Apolonia , al Sr. Paulino de que el local estaba listo para escriturar pero dicha notificación no se hizo en la forma pactada. En consecuencia, entra en juego la segunda parte de la cláusula 5ª del contrato: " *En caso de falta de notificación por parte de la VENDEDORA, las partes pactan como fecha de firma el de septiembre de 2008, ante el Notario de Barcelona D. Antonio Bosch Carrera*". Se establece, por tanto, una obligación de firmar la escritura, con un plazo (septiembre de 2008), un lugar (Notario de Barcelona expresado) y unos obligados, ambos, comprador y vendedor: así se desprende del tenor literal - art. 1281 CC - de la cláusula: " *las partes pactan* ", interpretación que se ve confirmada con las cláusulas 6ª y 7ª del Contrato, donde se establecen como obligaciones del vendedor y del comprador - de ambos - la de comparecer en la fecha señalada en la Notaria designada a efectos del otorgamiento de la escritura ( art. 1285 del Código Civil a efectos de interpretar las cláusulas dudosas, según el sentido del conjunto de todas ellas).

En definitiva, se estableció una obligación de otorgamiento de escritura fijándose un término y un lugar, obligación tanto para el comprador como para el vendedor.

En otro orden de cosas, ya se ha expuesto en el fundamento anterior que a la hora de interpretar la voluntad de las partes se ha "*de tener en cuenta otros datos, sobre todo la conducta completa de los contratantes, constituida por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al convenio para conocer su voluntad*" y que "*cuando de lo alegado y probado en el proceso surjan dudas fundadas acerca de la verdadera intención de los contratantes, el órgano judicial no puede detenerse en la mera literalidad del contrato, por claros que éstos puedan parecer, sino que tiene el deber de indagar lo verdaderamente querido o intención evidente de los contratantes, acudiendo para ello a los demás medios exegéticos que le brinda el ordenamiento jurídico, uno de los cuales es atender a los actos coetáneos y posteriores de los contratantes, conforme establece el art. 1282 del Código Civil*". Pues bien, para averiguar la voluntad de escriturar o no de cada una de las partes en litigio, se ha de partir de lo siguiente:

1º.- La demandada PORTARUBÍ, es una empresa dedicada a la venta de inmuebles, su objeto social es ese, la construcción y posterior venta de las edificaciones.

2º.- En línea con su objeto social, la demandada cumplió con los plazos de construcción y así el 18 de septiembre de 2008, finalizó la obra ( *documento nº 1 de la contestación, certificado final de obra*).

3º.- El Sr. Paulino , por su parte, cumple con el pago de las cantidades a cuenta y realiza tres pagos de 9.068,28 euros cada uno en octubre de 2007, noviembre de 2007 y mayo de 2008 ( *documentos nº 4 al 15*).

4º.- PORTARUBÍ, una vez obtenida el acta final de obra, firmó varias escrituras de compraventa con otros tantos compradores, en octubre de 2008 y en meses sucesivos ( *documentos números 2 a 6 de la contestación*).

5º.- El Sr. Paulino había realizado también inversiones inmobiliarias en unos pisos en Polonia, donde la promotora había quebrado, y donde tampoco llegó a escriturar por esa razón, devolviéndosele actualmente el dinero invertido. Así lo declara el asesor fiscal, D. Gregorio quien reconoce que asesoró a aquel que dada la situación de quiebra de pequeñas y medianas empresas constructoras y dado que el Sr. Paulino le dijo que PORTARUBÍ no le cogía el teléfono y le daban largas y evasivas

para escriturar, se podía quedar sin local y sin dinero y le ofreció sus servicios jurídicos pero que él acudió a otros (*minuto 8:45 de la vista*).

6º.- Desde la fecha y lugar fijados para el otorgamiento de la escritura en el contrato (septiembre de 2008) hasta el burofax de la actora dando por resuelto el contrato (mayo de 2009) transcurrieron **9 meses**.

7º.- El actor tenía en las fechas indicadas financiación y recursos suficientes para atender el pago de la cantidad restante de abono del precio del local, así se desprende del documento nº 25 de la demanda.

Pues bien, tomando en consideración lo dicho, se desprende que no se escrituró en la fecha fijada en el contrato no porque el Sr. Paulino tuviera problemas de financiación sino porque a la vista de lo que le había sucedido con sus inversiones inmobiliarias en Polonia y siguiendo el consejo de su asesor fiscal temía la pérdida de las cantidades dadas a cuenta y del local objeto del contrato suscrito. No es creíble las alegaciones que realiza la actora y que también refiere el asesor fiscal acerca de las respuestas evasivas y las llamadas por teléfono sin respuesta de PortaRubí, por parte del Sr. Paulino, pues no se corresponde con la más elementales reglas de la lógica que hubiera voluntad de escriturar con otros compradores (como se acredita con contratos elevados a escritura pública en los meses de octubre y sucesivos, documentos nº 2 a 6 de la contestación) y, en cambio, no existiera dicha voluntad con el actor. Amén del plazo de nueve meses ni más ni menos que transcurre hasta que el Sr. Paulino envía un burofax dando por resuelto el contrato con base curiosamente en el incumplimiento del plazo para escriturar fijado en el contrato. Precisamente el transcurso de ese periodo tan amplio de tiempo lo que evidencia es que las partes estaban en negociación o, al menos, no les interesaba mutuamente la elevación a pública de la escritura: al actor por estar a la expectativa de la evolución de la crisis inmobiliaria; al demandado por no presionar al comprador. Lo que no es sostenible es que la negativa de elevación a pública de la escritura tuvo como responsable a PORTARUBÍ cuando se dejó transcurrir tantos meses y pese a los temores y las llamadas sin respuesta no se realizó ningún requerimiento formal y fehaciente previo.

**SEXTO.-** La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Civil sección 10, del 17 de Febrero del 2010 ( **ROJ:SAP M 2656/2010** ) analiza profusamente los criterios normativos y jurisprudenciales en lo referente a la acción de resolución del art. 1124 del Código Civil . Reproducimos a continuación algunos que nos parecen destacables para resolver el asunto presente:

" **DÉCIMO.-** *La facultad resolutoria, reconocida implícitamente por el artículo 1.124 del Código Civil -que no debe confundirse con el precepto rector de la carga de la prueba (art. 1.214 C.C.), que sí ha sido derogado la LEC 1/2000 - en las obligaciones recíprocas «para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe», aconseja adentrarnos en su análisis para observar en qué forma ha sido matizada la aludida facultad e incumplimiento contractual, causante de la resolución. Al efecto, podemos señalar las siguientes características:*

*a) Procedencia de la resolución unilateral extrajudicial: La cuestión de si el contrato puede ser resuelto por virtud de una declaración unilateral de voluntad, de modo que no sea preciso, para producir sus plenos efectos, obtener una declaración judicial previa, ha sido decidida reiteradamente en sentido afirmativo por la Sala Primera del Tribunal Supremo, cuya jurisprudencia expresa que la facultad resolutoria de los contratos puede ejercitarse, en nuestro ordenamiento, no sólo en vía judicial sino mediante declaración no sujeta a forma y dirigida a la otra parte sin perjuicio de que sean los Tribunales quienes examinen y sancionen su procedencia cuando es impugnada, bien negando el incumplimiento, bien rechazando la oportunidad de extinguir el contrato, a fin de determinar, en definitiva, si la resolución ha estado bien hecha o si ha de tenerse por indebidamente utilizada. Ello implica que la decisión judicial no produce la resolución contractual, sino que proclama, simplemente, la procedencia de la ya operada (SS.T.S., Sala Primera, de 5 de julio de 1971, 22 de diciembre de 1977, 20 de junio de 1980, 5 de noviembre de 1982, 8 de julio de 1983, 19 de noviembre de 1984, 1 de junio de 1987, 14 de junio de 1988, 28 de febrero de 1989 y 30 de marzo de 1992) y también, naturalmente, que el incumplimiento libera al cumplidor de sus compromisos. Se separa así el Código Civil español de los precedentes de algunos*

*Códigos extranjeros, como el francés e italiano, que prescriben que la resolución debe ser pretendida jurisdiccionalmente;*

*b) Derecho optativo: El artículo 1.124 C.C. concede, a la parte perjudicada por el incumplimiento de la obligación, el derecho a optar entre exigir el cumplimiento o la resolución de «la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos». Tales pretensiones son incompatibles, si bien nada impide su ejercicio en forma eventual (subsidiaria la una de la otra), ya que en el supuesto de ejercicio conjunto existe contradicción entre las pretensiones, lo que no ocurre en el caso de ejercicio subsidiario, más aún cuando el propio precepto admite «pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible» (STS de 24 de octubre de 1986, 2 de febrero de 1973, 29 de noviembre de 1989 y 26 de junio y 19 de noviembre de 1990). En todo caso, no cabe limitar la opción subsidiaria o alternativamente formulada al supuesto de imposibilidad del cumplimiento, toda vez que el mismo artículo 1.124 C.C. añade que «el Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar el plazo» (STS 19 de noviembre de 1990), habiendo declarado la STS de 2 de febrero de 1970, que si la pretensión resolutoria se deduce después de que la otra se haya ejercitado sin éxito, ha de reputarse que ésta es imposible quedando abierta la vía de la resolución. Este derecho del titular a resolver las obligaciones recíprocas tiene carácter potestativo y, por ende, es renunciable, conforme a lo dispuesto en el artículo 6, 2 C.C., siempre que no exista interés de orden público que contradiga la voluntad de las partes (STS 27 de marzo de 1972);*

*c) Vigencia del contrato y momento de ejercicio de la acción: Requiere, en primer lugar, la acción resolutoria por incumplimiento contractual la existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron (STS, 21 de junio de 1966, 8 de febrero de 1980, 21 de marzo de 1986, 29 de febrero de 1988 y 4 de enero de 1992), lo que es claro, pues inexistente el vínculo carecería de objeto la pretensión resolutoria, y ello al margen, naturalmente, de los efectos que pudiera producir el mero incumplimiento. En todo caso, según reiterada jurisprudencia, la acción, al no tener señalado plazo especial de prescripción, prescribe a los 15 años, según el artículo 1964 del Código Civil;*

***d) Caracteres de incumplimiento: gravedad y culpabilidad:***

***d') A propósito de la gravedad del incumplimiento, puede sistematizarse la jurisprudencia recaída señalando que:***

***1.- El incumplimiento de las obligaciones que incumben a cada parte contratante ha de ser grave, y su apreciación constituye un cuestión de hecho (SSTS de 12 de junio 1986, 30 de septiembre de 1989 y 12 de junio y 21 de julio de 1990);***

***2.- Debe tener tal importancia en la economía del contrato que justifique la resolución en la común intención de los contratantes, no bastando un mero incumplimiento parcial (SSTS de 18 de noviembre 1970 y 30 de junio de 1978), ni una infracción mínima, como cuando se trata de obligaciones que estando incorporadas a un contrato «tienen mero carácter accesorio o complementario, con relación a aquellas prestaciones o contraprestaciones que constituyen el objeto principal del pleito» (SSTS de 10 de mayo de 1989 y 23 de enero y 21 de septiembre de 1990).***

***3.- El comportamiento incumplidor ha de recaer sobre la esencia de lo pactado y ser de tal índole y entidad que impida el fin normal del contrato, frustrando las legítimas aspiraciones de la parte que inste la resolución (SSTS de 11 de octubre de 1982, 7 de marzo de 1983 y 24 de julio de 1989). Es decir, el principio del Derecho Intermedio, recogido luego en el derecho canónico, de «frangente fidei, fides non est servanda», que ha inspirado el art. 1.124 del Código Civil, conduce a afirmar que no basta comprobar la existencia de cualquier incumplimiento, sino que éste ha de tener tal importancia en la economía del contrato que justifique, en la común intención de los contratantes, la resolución (STS de 7 de junio 1978), de aquí se colige el carácter subsidiario de la acción.***

***4.- La conjunción de varias obligaciones en un solo contrato no implica de suyo que haya de atribuírseles forzosamente el calificativo de «recíprocas», lo que técnicamente sólo corresponde a aquellas obligaciones ligadas por una íntima trabazón, reflejada en el hecho de que cada una se constituye en causa eficiente de la otra (STS de 21 de noviembre de 1963).***

***5.- Si***

*bien uno de los requisitos de la acción resolutoria es el cumplimiento de su obligación por el que la ejercita, cabe su viabilidad, aun en el caso de incumplimiento del demandante, pues la conducta del que incumple primero es la que motiva el derecho de resolución, dado que esta conducta libera, desde entonces, a la otra parte contratante de su compromiso ( STS de 3 de diciembre de 1955 );*

*d'') Culpabilidad: La virtualidad de la acción resolutoria requiere, como regla general, la necesidad de que el incumplimiento sea imputable a la parte incumplidora de la obligación, en cuanto la misma haya incidido en un incumplimiento deliberado, pertinaz y definitivo de su obligación, que bien patentice la existencia de una voluntad obstinada al incumplimiento de lo convenido, o bien cuando por su trascendencia pueda justificar la resolución. ( STS, 1 de febrero de 1966, 4 de octubre de 1983, 25 de octubre de 1988, 24 de julio de 1989 y 4 de abril de 1990 ). A su vez, atendiendo a los principios de equidad y justicia, así como a la realidad social - arts. 3, apdos. 1 y 2 del Código Civil - la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha afirmado que dicha «voluntad deliberadamente rebelde» no puede erigirse en un pronunciamiento exclusivo, en cuanto ello no aparece expresamente, ni en la letra, ni en el espíritu del artículo 1.124 C.C., sino que ha de ser coherente con la posibilidad de que existan actos o conductas del deudor que permitan inducir el incumplimiento de la obligación, puesto que, en otro caso, se identificaría aquella conducta obstinada y rebelde con el dolo ( SSTS de 6 de junio de 1983, 7 de julio de 1987, 1 de diciembre de 1989 ). Así, entre otras, se puede revelar esta voluntad del deudor impositiva del cumplimiento en los casos de inactividad o pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante ( SSTS de 18 de noviembre de 1983 y 7 de julio de 1988 ); de su patente y definitiva probada insolvencia ( STS de 14 de junio de 1988 ); de asunción de obligaciones contraídas, al menos negligentemente, cuando se sabía que no podrían hacer frente a su pago ( STS. 29 de noviembre de 1989 ) o, de una forma general, cuando se realizan omisiones por parte de los deudores que, sin implicar un mero retraso o demora, puedan conducir a impedir el cumplimiento de la obligación ( STS. 7 de diciembre de 1989 (como cuando transcurre un período largo de tiempo a partir del momento señalado para el cumplimiento de la obligación ( SSTS. de 20 de noviembre de 1985 y 14 de diciembre de 1983 )'').*

Trasladando dichos criterios jurisprudenciales al caso de autos, y centrándonos en el incumplimiento y sus requisitos de gravedad y culpabilidad, vemos como no es procedente la acción resolutoria instada por la parte actora en la medida que la misma no tiene como eje unos de los elementos esenciales del negocio jurídico celebrado pues el plazo señalado en septiembre de 2008 para la elevación a pública de la escritura, por los propios actos de la parte actora que dejó transcurrir hasta 9 meses hasta declarar la resolución del contrato, perdió su carácter de esencial - si es que alguna vez lo tuvo -. El otorgamiento de la escritura pública se configura más bien como una obligación de tipo accesorio o, mejor dicho, complementaria, siendo la esencialidad la entrega de la cosa y el pago del precio. Y en este sentido, la demandada reconviniendo cumplió con su obligación principal de tener terminada la obra en septiembre de 2008 y tenerla a disposición del actor reconvenido. En cambio, éste, si bien satisfizo las cantidades a cuenta fijadas en el contrato, no abona el resto del precio pendiente (63.603 euros), pues el abono del mismo está ligado a la obligación complementaria de escriturar, obligación complementaria que se dilata en el tiempo, hasta los 9 meses, por voluntad consciente y querida del actor y por cortesía de la demandada.

En ningún caso, la inobservancia del plazo fijado para escriturar en el contrato puede ahora enarbolarse como causa que justifique la resolución del contrato y debe tenerse en cuenta la jurisprudencia consolidada en el sentido de respetar el **principio de conservación del negocio** que exige que el incumplimiento sea definitivo por lo que no resulte posible satisfacer el interés contractual lesionado; a ello se añade el aforismo clásico "**pacta sunt servanda**" según el cual se traduce como "lo pactado obliga", que expresa que toda contrato debe ser cumplido por las partes de buena fe.

En conclusión, por todo lo expuesto procede desestimar la demanda presentada por la mercantil M.S. Ingenieros & Consultores S.L. contra PORTARUBÍ a los efectos de tener por resuelto el contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha de 19 de septiembre de 2006 y devolver las cantidades

abonadas a cuenta y, en línea con el principio de conservación de los negocios jurídicos, estimar la demanda reconvenional presentada por PORTARUBÍ contra M.S. Ingenieros & Consultores S.L. y declarar la eficacia del citado contrato firmado entre las partes y la obligación de la demandante reconvenida de acudir a la firma de la escritura de pública compraventa del local nº 9 del Edificio Plurifuncional sito en el término municipal de Rubí, Carretera de Sant Cugat nº 63 y del pago del precio restante de 63.603 euros estipulado en el contrato de compraventa, más los intereses legales que correspondientes.

**SÉPTIMO.- Costas.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede imponer las costas procesales a la parte demandante y reconvenida al ver rechazadas sus pretensiones.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

**FALLO:**

**DESESTIMO** la demanda formulada por *Procuradora* Dña. Carmen Rotllan Torres, en nombre y representación de M.S. Ingenieros & Consultores S.L. contra PORTARUBÍ S.L. y **DECLARO** no haber lugar a la resolución del contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha de 19 de septiembre de 2006 ni a la devolución las cantidades abonadas a cuenta de 27.258,44 euros, con expresa imposición de costas a la demandante al ver rechazadas sus pretensiones.

**ESTIMO** la demanda reconvenional formulada por la Procuradora Dña. Roser Davi Freixa, en nombre y representación de PORTARUBÍ S.L. y en su virtud **DECLARO:**

La eficacia del contrato firmado entre las partes;

La obligación de la demandante reconvenida de acudir a la firma de la escritura de pública compraventa del local nº 9 del Edificio Plurifuncional sito en el término municipal de Rubí, Carretera de Sant Cugat nº 63;

La obligación de la demandante reconvenida del pago del precio restante de **63.603 euros** estipulado en el contrato de compraventa, más los intereses legales que correspondan;

Todo ello con expresa imposición de costas a la demandante reconvenida.

Contra esta resolución puede interponerse Recurso de Apelación, ante la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona, que será preparado dentro de los 5 días siguientes al de su notificación. Se advierte que para la admisión del recurso de apelación deberá consignarse al prepararlo la cantidad de 50 euros, bajo apercibimiento de inadmisión.

Así, por esta resolución, lo acuerda, manda y firma **D. Florencio Molina López** Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Rubí.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando audiencia pública. Doy fe.

El presente texto proviene del Centro de Documentación del Poder Judicial. Su contenido se corresponde íntegramente con el del CENDOJ.