

DIFERENCIACIÓN ENTRE INCUMPLIMIENTOS RESOLUTORIOS Y ESENCIALES EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES UNILATERALES DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

(Comentario a la STS de 18 de noviembre de 2013)¹

José Ignacio Atienza López

*Secretario Judicial del Juzgado de Vigilancia
Penitenciaria n.º 3 de Madrid*

EXTRACTO

Contrato de servicios para el desarrollo de la actividad de promoción de suelo y desarrollo inmobiliario: diferenciación entre incumplimientos resolutorios y esenciales en el ejercicio de las facultades unilaterales de resolución contractual. Delimitación de la categoría del incumplimiento esencial y su distinción respecto del régimen de aplicación respecto del tronco tradicional de los denominados incumplimientos resolutorios. La categoría del incumplimiento esencial no resulta comprensiva de la tipología de los incumplimientos resolutorios, no obstante, su tipicidad sí que comporta los perfiles suficientes para su categorización propia y diferenciada dentro del marco general del incumplimiento obligacional con trascendencia resolutoria (art. 1.124 del Código Civil). La categoría del incumplimiento esencial se aleja de la variante de la prestación debida para residenciarse, más bien, en la coordenada de la satisfacción del interés del acreedor, en donde el centro de atención no se sitúa ya tanto en el posible alcance del incumplimiento de estos deberes contractuales previamente programados y, en su caso, implementados conforme al principio de buena fe contractual, sino en el plano de satisfacción del cumplimiento configurado en orden a los intereses primordiales que justificaron la celebración del contrato y que, por lo general, se instrumentalizan a través de la base del negocio, la causa concreta del contrato, ya expresa o conocida por ambas partes, o la naturaleza y características del tipo contractual llevado a cabo.

Palabras claves: resolución contractual, incumplimientos contractuales resolutorios, incumplimientos esenciales y principios Unidroit.

Fecha de entrada: 15-05-2014 / Fecha de aceptación: 21-05-2014

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/>.

Los hechos del presente caso son los siguientes: entre las empresas Lunagar y Urbacasa se celebró en fecha 1 de julio de 2006 un contrato de servicios reglamentado para el desarrollo de la actividad de promoción de suelo y desarrollo inmobiliario. Lunagar presta servicios de asesoramiento en tramitación de suelo rústico para su transformación en urbano, gestionando ante las Administraciones públicas los correspondientes planeamientos urbanísticos; asimismo, tiene experiencia en el mercado inmobiliario a nivel nacional, disponiendo de una estructura empresarial propia, prestando servicios a terceros, con plena independencia jurídica y organizativa.

Para el desarrollo de la actividad de promoción de suelo y promoción inmobiliaria que viene desarrollando directamente o través de sociedades cuyo control o gestión es ejercido por Urbanizadora Castellana, SA (Urbacasa), esta última sociedad contrató con Lunagar, en estos términos:

Urbanizadora Castellana, SA, encarga a Lunagar, SL, que acepta, la realización de los siguientes servicios:

- Representar a Urbanizadora Castellana, SA en las juntas de compensación a las que pertenezca.
- Desarrollar el suelo que Urbanizadora Castellana, SA le encargue; actualmente el suelo propiedad de Urbanizadora Castellana, SA en Burgos capital, en Valdetorres del Jarama, y en Vitoria, así como cualquier otro suelo que adquiera Urbanizadora Castellana, SA. Desarrollar las promociones inmobiliarias que le encargue Urbanizadora Castellana, SA, aunque estas estén bajo la titularidad de cualquier mercantil cuyo control sea ejercido por Urbanizadora Castellana, SA, actualmente la promoción de 16 viviendas y 12 apartamentos iniciada en Burgos a nombre de Gestión Tresvi, SL.
- Proponer a Urbanizadora Castellana, SA la compra o venta de terrenos e inmuebles, estableciendo el correspondiente estudio de viabilidad.
- Representar a Urbanizadora Castellana, SA ante cuantas instituciones y Administraciones públicas y privadas le sea encargado por Urbanizadora Castellana, SA.
- Cualquier prestación de servicios que sea requerida por Urbanizadora Castellana, SA, para la consecución del objeto social de esta mercantil.

Igualmente, se fija como cláusula en el contrato, que será causa de resolución del presente contrato, el incumplimiento por cualquiera de las partes, dando lugar en el caso de incumplimiento por parte de Urbanizadora Castellana, SA a indemnizar a la mercantil Lunagar, SL, con el importe de los honorarios fijados como mínimo para el periodo de los siete años, deduciendo las cantidades recibidas hasta la fecha de resolución del contrato, en concepto de comisiones. Para el supuesto de incumplimiento de la mercantil Lunagar, SL, Urbanizadora Castellana, SA rescindirá el contrato sin pagar cantidad alguna, y podrá exigir daños y perjuicios a la mercantil Lunagar, SL.

En el año y medio que el contrato duró, las únicas actividades que realizó Lunagar fueron la de asistir, en representación de Urbacasa, a las juntas de compensación; encargar al señor Emilio (colaborador habitual de Lunagar en la búsqueda de clientes) la búsqueda de compradores para la finca de Valdetorres del Jarama; y comunicar al señor Urbano, no obstante no dedicarse la empresa a la que pertenece a la compra de inmuebles, que esta finca estaba en venta. Es claro que estas dos únicas actividades realizadas en modo alguno constituyen el cumplimiento esperado del contrato suscrito por los litigantes. Podría darse por cumplido el primero de los servicios contratados, representar a Urbacasa en las juntas de compensación a las que pertenezca; pero en modo alguno el contratado en el punto segundo, desarrollar el suelo de Urbacasa de Valdetorres de Jarama, respecto al que ninguna actividad realizó. El expediente en el ayuntamiento estuvo paralizado durante todo el tiempo que el contrato con Lunagar estuvo vigente. Por ello Urbacasa resuelve unilateralmente el contrato, y Lunagar inicia una demanda en reclamación de determinadas cantidades a Urbacasa.

Planteados los términos del debate en estos términos, la sentencia elegida es aplicación de los llamados «principios Unidroit» (principios del derecho europeo de contratos) para acabar de delimitar la noción de incumplimiento contractual esencial, concepto este sobre el que gira la facultad unilateral de resolución de contratos. La primera enseñanza que debemos obtener de la sentencia es la de que los efectos resolutorios del contrato no pueden hacerse depender de que la calificación del incumplimiento sea en todos los casos como esencial. La sentencia de hecho separa claramente el incumplimiento esencial de otros incumplimientos de los que también puede traer su causa la resolución contractual, siendo el incumplimiento esencial una clase diferenciada de incumplimiento respecto de otros.

En la sentencia de 1.^a instancia se admite la necesidad del incumplimiento como eje de la resolución contractual, pero precisa que no todo incumplimiento da lugar a la resolución y a justificarla cuando se realiza unilateralmente y de forma anticipada a la finalización del contrato; de forma que resulta aplicable respecto de obligaciones esenciales del contrato que impliquen una voluntad rebelde al cumplimiento de las mismas, y no a un simple y defectuoso incumplimiento, que es lo que aprecia en el presente caso estimando parcialmente la demanda, y condenando a la demandada a que pague a la actora la suma de 1.057.206,90 euros. En este primer pronunciamiento sobre la cuestión, se abordan jurídicamente los hechos desde una perspectiva muy clásica de la cuestión, valorando la reciprocidad del artículo 1.124 del Código Civil, y sin una delimitación del concepto de incumplimiento esencial como novedad.

Por el contrario, la sentencia de la Audiencia de Burgos aplica el moderno derecho de contratos: principios Unidroit y principios del derecho europeo de contratos, incidiendo en la categoría del denominado incumplimiento esencial para estimar que, de acuerdo con la importante contraprestación económica pactada como retribución de los servicios, era esperable por la demandada que la actora desplegara una actividad en el desarrollo de las funciones estipuladas muy superior a la realmente realizada, que no puede sino calificarse de mínima e insuficiente, privando sustancialmente a Urbacasa de aquello que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato y que permite calificar de esencial el incumplimiento realizado, con lo que justifica la rescisión (resolución, propiamente dicha) ejercitada por la demandada en enero de 2008.

Es el Tribunal Supremo el que aborda la cuestión de fondo: el incumplimiento esencial como categoría y régimen diferenciado en la dinámica del incumplimiento obligacional con trascenden-

cia resolutoria. O lo que es lo mismo, la separación de la categoría del incumplimiento esencial como separable del resto de incumplimientos resolutorios. Estos últimos se desarrollan en torno a la ejecución de la prestación debida, y en el ámbito de esa prestación pactada encuentran su plena justificación, normalmente, al constituir una falta de ejecución de la prestación. A este orden, dejando aparte la perspectiva liberatoria que encierra el supuesto de la imposibilidad sobrevinida de la prestación, responden, sin lugar a dudas, los supuestos tradicionalmente encuadrados dentro de los incumplimientos resolutorios que se derivan de la prestación defectuosa, del *aliud pro alio*, del término configurado como esencial y, en su caso, de la excepción de contrato cumplido.

En cambio, la categoría del incumplimiento esencial se ubica en la coordenada de la satisfacción del interés del acreedor, en donde el centro de atención no se sitúa ya tanto en el posible alcance del incumplimiento de estos deberes contractuales previamente programados y, en su caso, implementados conforme al principio de buena fe contractual, sino en el plano de la satisfacción del cumplimiento configurado en orden a los intereses primordiales que justificaron la celebración del contrato y que, por lo general, cursan o se instrumentalizan a través de la base del negocio, la causa concreta del contrato, ya expresa o conocida por ambas partes, o la naturaleza y características del tipo contractual llevado a cabo. Instrumentación técnica que concuerda, por lo general, con las expresiones al uso ya con relación a la privación sustancial de «todo aquello que cabe esperar en virtud del contrato celebrado», en la formulación de los textos de armonización, o bien en terminología más jurisprudencial, respecto de la frustración del «fin práctico» perseguido, de la «finalidad buscada» o de las «legítimas expectativas» planteadas.

La sentencia hace una magnífica delimitación de la naturaleza jurídica de esta figura, en su aplicabilidad a los incumplimientos contractuales resolutorios, que podemos sintetizar en estos puntos: a) la esencialidad del incumplimiento no es asimilable a la gravedad del incumplimiento; esta última se incardina en las prestaciones principales del contrato, mientras que la esencialidad puede alcanzar a la totalidad de prestaciones pactadas; b) el concepto de incumplimiento esencial no está condicionado por la nota de reciprocidad que preside el artículo 1.124 del Código Civil; y c) el incumplimiento esencial también se proyecta como una valoración o ponderación de la idoneidad de los resultados, beneficios o utilidades que lógicamente cabía esperar de la naturaleza y características del contrato celebrado.

La aplicabilidad de estas notas diferenciadoras al caso son evidentes a tenor de la sentencia, pues la remuneración pactada a favor de la demandante era elevada y además en el contrato ambas partes reconocen que se pactó valorando las cualidades patrimoniales, personales y profesionales (*intuitu personae*); observemos este párrafo de la sentencia: «Desde una concepción diferenciadora del incumplimiento esencial, apoyada en los modernos textos de referencia de Derecho Contractual Europeo, estima la resolución contractual sin indemnización alguna porque, con independencia de la particular ejecución de determinados deberes contractuales, desde la perspectiva satisfactiva de los intereses del acreedor, conforme a la elevada retribución de los servicios solicitados y a la consideración de las cualidades patrimoniales, profesionales y personales (*intuitu personae*) que fueron determinantes de la contratación, la actividad desplegada privó sustancialmente a la demandada de los resultados y expectativas que tenía derecho a esperar de la naturaleza y características del contrato celebrado».