

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA: RESOLUCIÓN UNILATERAL POR FALTA DE PAGO DEL PRECIO. PRESCRIPCIÓN DE ACCIONES

M.^a del Mar Cabrejas Guijarro

Magistrada del Juzgado n.º 55 de Primera Instancia de Madrid

EXTRACTO

La falta de reclamación del pago del precio fijado en un contrato de compraventa de una vivienda, en el plazo previsto para la prescripción de la acción resolutoria, tendrá como consecuencia la imposibilidad de poner fin a la relación contractual y a exigir el pago tardío.

Palabras claves: compraventa, resolución por impago y prescripción de la acción.

Fecha de entrada: 13-02-2013 / Fecha de aceptación: 14-02-2013

HOUSING SALES CONTRACT: UNILATERAL TERMINATION FOR NON-PAYMENT OF THE PRICE. LIMITATION OF ACTIONS

ABSTRACT

The lack of demand for payment of the price fixed in a contract of sale of a home on time for the prescription of the subsequent, will result in the inability to end the contractual relationship and to demand late payment.

Keywords: property sales, resolution by default and prescription of prosecution.

ENUNCIADO

En el presente caso práctico se plantean las consecuencias del ejercicio tardío de una acción resolutoria de un contrato de compraventa de inmueble, por no haber cumplido la parte compradora su obligación principal de pago del precio, así como el plazo de prescripción que debe aplicarse.

Cuestiones planteadas:

Contrato de compraventa de vivienda: resolución unilateral, falta de pago del precio, prescripción de la acción y efectos.

SOLUCIÓN

Se ejercita por la parte actora acción resolutoria del contrato de compraventa convenido entre las partes con fecha 27 de diciembre de 1986 sobre la vivienda sita en Madrid, calle de Albiac número 177.

Así, la parte actora, tras realizar un detallado relato de los hechos que le llevaron a adquirir la vivienda y luego firmar el contrato de venta posterior, realizando afirmaciones claras sobre la inexistencia real de este último contrato, adoptando una libre decisión, opta, no por interesar su declaración de nulidad, sino por resolver el mismo por falta de pago, habiendo realizado previamente una declaración de voluntad extrajudicial resolutoria, concediéndole por tanto la validez necesaria.

La parte demandada se opone a la demanda, alegando en primer lugar la prescripción de la acción resolutoria ejercitada al haber transcurrido más de 15 años desde su firma.

Procede recordar la doctrina establecida por el Tribunal Supremo en materia de prescripción. Así se establece que:

- a) El instituto de la prescripción extintiva supone una limitación al ejercicio tardío de los derechos en beneficio de la certidumbre y de la seguridad jurídica, no fundada en razones de intrínseca justicia, y que, en cuanto constituye una manera anormal

de extinción del derecho o acción, debe merecer un tratamiento restrictivo en la aplicación e interpretación de sus normas (SSTS de 17 de diciembre de 1979, 16 de marzo de 1981, 2 de febrero de 1984, 19 de septiembre de 1986 y 6 de noviembre de 1987, entre otras); este fundamento de carácter objetivo de la prescripción, consistente en la seguridad jurídica, no excluye otro de carácter subjetivo, cual es la presunción de abandono del derecho por parte de su titular que no ejercita la acción correspondiente (SSTS de 27 de mayo de 1983, 4 de octubre de 1985 y 17 de marzo de 1986). Consecuencia de ello es la tendencia jurisprudencial a una reinterpretación del artículo 1.973 del Código Civil (CC), de acuerdo con la realidad social (art. 3.1 del CC) y el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 de la CE), ya que el tratamiento restrictivo de la prescripción lleva consigo implícita una interpretación amplia y flexible de las causas que determinan la interrupción del plazo prescriptivo (SSTS de 7 de julio de 1983 y 17 de marzo de 1986). Atendiendo al fundamento subjetivo de este instituto, basado en la conducta estática del interesado, la interrupción debe corresponder a un comportamiento positivo del mismo que exteriorice la voluntad de ejercer o conservar su derecho, siendo esencial la valoración del propósito del sujeto, de manera que siempre que aparezca suficientemente manifestado su claro deseo conservativo, debe interrumpirse el transcurso del plazo de prescripción.

- b) La prescripción, de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado artículo 1.973 del CC, se interrumpe, entre otras causas, por la reclamación extrajudicial, que puede hacerse por apoderado o mandatario, aunque sea verbal (SSTS de 27 de junio de 1969, 10 de octubre de 1972 y 22 de septiembre de 1984), ya que, como señala también la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1986, si bien dicho precepto exige que la reclamación al deudor tiene que partir del acreedor, ello no se opone a que tal reclamación la efectúe un tercero que ostente la debida representación de aquel.
- c) En cuanto a la forma de la reclamación extrajudicial no se exige una especial, siendo, en consecuencia, válida cualquiera que permita su debida acreditación, por lo que se ha considerado plenamente eficaz la efectuada mediante carta o telegrama; aunque, en principio, la declaración de voluntad en que consiste la reclamación extrajudicial, a la que el artículo 1.973 del CC reconoce la virtud de interrumpir la prescripción extintiva, tiene naturaleza receptiva, por lo que debe ir dirigida al deudor y ser recibida por este, aunque sus efectos se produzcan desde la fecha de la emisión y no de la recepción, no es necesario que el sujeto a quien va dirigida llegue efectivamente a conocer la reclamación, siendo bastante con carácter general a los indicados efectos su recepción (STS de 24 de diciembre de 1994), e incluso la ausencia de la misma cuando sea debida al propio deudor y, por tanto, ajena al acreedor. De aquí que, como señaló la Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 4 de noviembre de 1992, no será aplicable la prescripción cuando se acredita una voluntad persistente en la reclamación, adecuadamente exteriorizada y correctamente dirigida, aunque, por diversos imperativos, no haya llegado a conocimiento del deudor.

- d) Finalmente, la actividad interruptora de la prescripción producida en relación con uno solo de los responsables solidarios alcanza a los demás, como consecuencia de lo normado en el artículo 1.974 del CC y conforme previene una reiterada doctrina jurisprudencial, contenida, entre otras, en las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1971, 15 de diciembre de 1975, 25 de noviembre de 1979, 19 de abril de 1985 y 29 de junio de 1990.

El transcurso del tiempo alegado por la demandada no es negado por la actora al no haber acreditado ninguna acción resolutoria o reclamación anterior solicitando el reconocimiento de la titularidad en el transcurso de los primeros 15 años desde la firma del contrato. Es el plazo a aplicar en donde las partes difieren, al entender la actora que, tratándose de un derecho real, el plazo será de 30 años.

Pues bien, como ha declarado en numerosas sentencias el Tribunal Supremo, la acción resolutoria del contrato de compraventa civil de un bien inmueble por falta de pago del precio por el comprador está sometido al plazo genérico de las obligaciones personales de los 15 años del artículo 1.964 del Código Civil (SSTS, Sala de lo Civil, núms. 888/2002, de 4 de octubre; 1301/2002, de 31 de diciembre y 984/2007, de 13 de septiembre). Así lo recuerdan sentencias posteriores de la jurisprudencia menor como las de las Audiencias Provinciales de Madrid, Sección 11.ª, de 11 de abril de 2007, y de Murcia, Sección 4.ª, de 27 de enero de 2011.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, arts. 3.1, 1.964, 1.973 y 1.974.
- SSTS, Sala de lo Civil, núms. 888/2002, de 4 de octubre; 1301/2002, de 31 de diciembre, y 984/2007, de 13 de septiembre.
- SSAP de Madrid, Secc. 11.ª, de 11 de abril de 2007, y de Murcia, Secc. 4.ª, de 27 de enero de 2011.