

# EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS Y SU RESOLUCIÓN

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

**Palabras clave:** contrato de compraventa, resolución contractual, incumplimiento objetivo.

## ENUNCIADO

En el presente caso práctico, nos encontramos con la aplicación por un vendedor que pretende la resolución de un contrato de compraventa, de la doctrina sobre el incumplimiento objetivo como elemento suficiente para justificar la aplicación de la facultad del artículo 1.124 del Código Civil, frente a la asentada doctrina que exige la acreditación de una voluntad deliberada.

## CUESTIONES PLANTEADAS:

Contrato de compraventa: resolución por incumplimiento.

## SOLUCIÓN

Se ejercita por un comprador de una finca acción declarativa de resolución del contrato existente entre las partes, por haber incumplido la demandada con la obligación en plazo de entrega de la vivienda. La vendedora se opuso a la demanda, negando la existencia de incumplimiento, justificando documentalmente que el día pactado de la entrega remitió una carta a la compradora en la que se afirmaba que, habiendo obtenido el certificado final de obra con antelación a la fecha de entrega pactada, y después de realizada la visita de los técnicos municipales para la obtención de la licencia de primera ocupación, manifestaba su disposición a iniciar de modo inmediato el procedimiento de entrega de la vivienda; todo ello acreditando la efectiva obtención en plazo de la citada licencia de ocupación.

Pues bien, la parte compradora, para fundamentar tal pretensión resolutoria, hace uso de lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, más haciendo especial mención a que la interpretación del referido precepto actualmente no precisa la concurrencia de una deliberada voluntad de incumplimiento, sino tan sólo, como consta en el presente supuesto, una frustración del fin del contrato.

Efectivamente, la parte compradora, para evitar la falta de acreditación de un comportamiento deliberado de incumplimiento, alude a la doctrina actual sobre la innecesariedad de la concurrencia del elemento subjetivo citado.

Nos encontramos con que para determinar la viabilidad de la acción resolutoria ejercitada, reiterada jurisprudencia viene exigiendo la prueba de los siguientes requisitos:

- La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron.
- La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad.
- Que el demandado haya incumplido de forma grave las obligaciones que le incumbían en el sentido de que se pruebe que el contrato no se habría celebrado sin la parte no cumplida o que se frustré el propósito práctico o fin jurídico de las partes al suscribirlo.
- Que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta de este que, de un modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable, lo origine, actividad que, entre otros medios probatorios, puede acreditarse por la prolongada pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante.
- Que quien ejercita esta acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste es lo que motiva el derecho de resolución de su adversario y le libera de su compromiso (Ss. del Alto Tribunal de 30 de marzo de 1992 –con cita de otras anteriores– y de 21 de marzo de 1994).

A la vista de las alegaciones de la parte vendedora sobre la innecesariedad de la voluntad deliberada de incumplimiento se hace preciso aclarar que la evolución doctrinal, hacia un incumplimiento objetivo, se ha desarrollado a partir de la aplicación del artículo 1.504 del Código Civil, y por tanto, a partir de los incumplimientos objetivos por los compradores de impago del precio pactado, no exigiendo que tal impago obedezca a una acreditada voluntad deliberada de incumplimiento y ello porque el simple incumplimiento del pago del precio desequilibra la relación contractual al incurrir en impago voluntario.

A tal fin recordamos que el desarrollo de la doctrina expuesta por la actora se basa en la doctrina general desarrollada en relación con el artículo 1.504 del Código Civil y aparece recogida en otras sentencias, que recuerda la citada en primer lugar, como las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1978, 5 de noviembre de 1979 (RJ 1979\3823), 30 de marzo, 30 y 15 de abril y 23 de mayo de 1981 (RJ 1981\1137, RJ 1981\1784, RJ 1981\1655 y RJ 1981\2138), 15 de abril de 1982 (RJ 1982\1952), 20 de noviembre de 1984 (RJ 1984\5616) y 7 de julio de 1987 (RJ 1987\5181). La doctrina jurisprudencial más reciente viene proclamando que la resolución a tenor del artículo 1.504 del Cód-

go Civil no requiere una actitud dolosa del incumplidor, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuírsele una conducta voluntaria obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó, y siendo aconsejable la resolución en los que concurran el impago prolongado, duradero, injustificado o quede frustrado el fin económico-jurídico que implica el negocio de compraventa y las legítimas aspiraciones del vendedor, y aconsejable, asimismo, mantener el pacto, en homenaje a la voluntad contractual, cuando no aparezca definida e incuestionable una decidida voluntad negativa, y entre las sentencias exponentes de esta doctrina reciente cabe citar las de 12 de mayo de 1988 (RJ 1988\4087), 2 de junio, 3 de octubre y 20 de diciembre de 1989 (RJ 1989\4287, RJ 1989\6880 y RJ 1989\8849), 24 de febrero y 21 de julio de 1990 (RJ 1990\713 y RJ 1990\6124), 15 de febrero, 11 de marzo, 16 de mayo, 7 de junio y 2 y 16 de julio 1991 (RJ 1991\1442, RJ 1991\2206, RJ 1991\3706, RJ 1991\4430, RJ 1991\5317 y RJ 1991\5392), y 16 de junio de 1992. En este sentido, señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2005 (RJ 2005\3185) que la doctrina jurisprudencial ha sufrido un cambio evolutivo progresivo en el sentido de abandonar el requisito subjetivista de la voluntad deliberadamente rebelde, sustituyéndole por el impago en el sentido objetivo, con lo que ya no se viene exigiendo una actitud dolosa del comprador para que la resolución por incumplimiento de pago pueda tener lugar [Ss. de 5 de junio de 1989 (RJ 1989\4298) y 11 de marzo de 1991 (RJ 1991\2206)] que es a lo que apunta la frase «actitud deliberadamente rebelde», bastando con que se frustre el fin del contrato para la contraparte, es decir, que se produzca quiebra de la finalidad económica de la relación, imputable al comprador o sucesores que resulten obligados, y no satisfacen el precio que se había acordado para la transmisión dominical. Esta doctrina se presenta acomodada a los tiempos actuales para las situaciones de incumplimientos contractuales, ya que frente al vendedor que cumple, el comprador incumplidor desequilibra la relación contractual al incurrir en impago voluntario [Ss. de 21 de junio de 1990, 23 de abril de 1992 (RJ 1992\3321), 9 de octubre de 1993, 22 de diciembre de 1993 (RJ 1993\10106), 17 de mayo (RJ 1994\4088), 4 de julio y 10 de octubre de 1994 (RJ 1994\7472), 16 de marzo, 2 de octubre y 29 de diciembre de 1995, 7 de febrero de 1996, 23 de marzo de 1996 (RJ 1996\2586), 24 de octubre de 1998 (RJ 1998\8234) y 22 de febrero de 1999 (RJ 1999\1058), entre otras muy numerosas].

No obstante lo dicho, en el presente caso nos hallamos ante el ejercicio de la facultad resolutoria por incumplimiento del vendedor, no constando que tal incumplimiento obedezca a una voluntad deliberada de no hacer entrega de la vivienda; debiendo recordarse que no todo retraso representa automáticamente incumplimiento contractual y el simple retraso temporal ha de relacionarse con una voluntad inequívocamente rebelde e incumplidora decisiva, no siendo trascendental el mero retraso compatible con el designio de cumplir lo prometido (SSTS de 20 de noviembre de 1984, 7 de julio de 1987, 20 de junio de 1993, 4 de octubre de 1996, 8 de noviembre de 1997 y 3 de abril y 21 de octubre de 1999).

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.124 y 1.504.
- SSTS de 30 de marzo de 1992, 21 de marzo y 10 de octubre de 1994, 16 de marzo, 2 de octubre y 29 de diciembre de 1995, 7 de febrero y 23 de marzo de 1996, 24 de octubre de 1998 y 22 de febrero de 1999.