

 **PATRICIA ORTIZ SEIJAS***Licenciada en Derecho*

### ***ENUNCIADO***

---

Las empresas A y B suscriben un contrato de compraventa, en virtud del cual la empresa A vende a la empresa B harina para la elaboración de galletas de chocolate que, posteriormente, serán comercializadas por esta última.

El citado contrato se sometió a una condición que las partes acordaron calificar como «suspensiva» mediante la cual la firmeza del contrato está sujeta a la terminación de las obras de construcción de la fábrica donde se van a elaborar las galletas.

La citada condición establece literalmente: «La firmeza del contrato está sujeta hasta que se produzca el cumplimiento de una condición suspensiva, cual es que en el plazo de diez meses contados desde la fecha de firma del contrato hayan finalizado las obras de construcción de la fábrica.

Transcurridos los 10 meses de plazo convenidos para el cumplimiento de esta condición, sin que tal hecho se haya realizado, la empresa B podrá optar:

- a) Por conceder un nuevo plazo para el cumplimiento de la condición.
- b) Por dejar sin efecto el presente contrato, debiendo la empresa B proceder a la devolución a la empresa A de las cantidades por ella entregadas hasta ese momento.»

### CUESTIONES PLANTEADAS:

Se solicita analizar la naturaleza del contrato de compraventa, así como la de la condición suspensiva establecida para el caso de que no llegara a cumplirse.

### ***SOLUCIÓN***

---

**1. Naturaleza del contrato.** El presente contrato de compraventa tiene por objeto la venta de la harina necesaria para la elaboración de galletas de chocolate.

La duda surge sobre la naturaleza del contrato: ¿civil o mercantil?

Generalmente, analizada la abundante jurisprudencia existente sobre la materia, puede observarse como el Tribunal Supremo es partidario de la mercantilidad del contrato de compraventa para uso o consumo empresarial, cuando la finalidad de la cosa es su transformación mediante la actividad industrial y venta del producto definitivo. Por el contrario, en muy pocas ocasiones mantiene este criterio el Tribunal, cuando el bien objeto del contrato de compraventa es para uso o consumo empresarial, pero sin transformación de la cosa ni posterior reventa, sino que el bien sirve al funcionamiento y desarrollo de la industria, calificando como civil este tipo de contrato (sin embargo, hay que reseñar que los Tribunales no están manteniendo el necesario criterio uniforme, generando una palpable inseguridad jurídica).

Por todo ello, y como quiera que el objeto de compraventa es un producto para la elaboración de galletas que se van a comercializar posteriormente, podemos concluir sobre la naturaleza mercantil del contrato.

Sobre la importancia de la calificación como civil o mercantil del contrato, y a título meramente indicativo, podemos reseñar las siguientes diferencias, a modo de ejemplo, el diferente tratamiento legal ofrecido por el Código Civil y el Código de Comercio cuando la cosa vendida adolezca de vicios o defectos ocultos, desde los seis meses que tiene el comprador en el primer caso (art. 1.490 del CC) para denunciar y poder ejercitar la acción correspondiente contra el vendedor solicitando la rescisión del contrato o la rebaja del precio, a los breves plazos de cuatro y treinta días, respectivamente, para realizar la reclamación contra el vendedor, que contemplan los artículos 336 y 342 del Código de Comercio, según se trate de defecto en la cantidad o calidad de las mercaderías recibidas envasadas o embaladas, o bien, de vicios internos de la cosa vendida; plazos que empiezan a contar desde la posesión de las mercaderías por parte del comprador; asimismo, respecto a las diferentes causas de interrupción de la prescripción, se aprecia el contraste existente entre los artículos 1.973 del Código Civil y 944 del Código de Comercio. Si el contrato es civil, la reclamación extrajudicial es causa interruptiva de la prescripción; por el contrario, si el contrato es mercantil, el artículo 944 del Código de Comercio no contempla la reclamación extrajudicial entre las causas de interrupción.

**2. Interpretación de la condición pactada.** De una primera lectura de la condición reseñada parece deducirse que el contrato de compraventa quedó condicionado con carácter suspensivo a la finalización de las obras de construcción de la fábrica.

Sin embargo, es jurisprudencia reiterada (entre otras muchas, SSTs de 24 de marzo de 1972, 19 de octubre de 1982 y 19 de febrero de 1987) que los pactos son lo que son y no lo que digan las partes contratantes, indicando con ello que tienen una realidad y consiguiente alcance jurídico tal como existen de hecho, al margen de las calificaciones que los intervinientes les hayan atribuido.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1993 establece que: «La calificación que las partes atribuyen a sus relaciones obligacionales no es determinante ni configura por sí y menos de modo imperativo su específica y propia naturaleza contractual».

Se impone, por tanto, una reflexión acerca de la cláusula citada, atendiendo al sentido, espíritu y finalidad del contrato (art. 1.281 del CC), para saber la verdadera calificación de la condición pactada.

**3. Naturaleza jurídica de la condición suspensiva.** La exigibilidad de las condiciones suspensivas depende de un acontecimiento futuro e incierto (art. 1.113 del CC); es decir, la condición suspensiva impone que el cumplimiento de la obligación establecida no sea exigible hasta que se produzcan los hechos de que dependa.

Sin embargo, si los hechos de que depende que se cumpla la condición se dejan a la voluntad del deudor, la condición será nula.

Así lo dispone el artículo 1.115 del Código Civil: «Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula (...)».

Si el cumplimiento de la condición se hace depender de la voluntad exclusiva de una de las partes, se está dejando al arbitrio de esa parte el cumplimiento del contrato, en franca violación del artículo 1.256 del Código Civil, que establece: «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».

La STS de 15 de noviembre de 1993 dispone que: «... ninguna cláusula o condición puede condicionar o subordinar su cumplimiento al arbitrio de una sola de las partes, por impedirlo las disposiciones legales (arts. 1.115 y 1.256 del CC) que declaran nulas las estipulaciones que así lo determinan».

En su Sentencia de 11 de abril de 1996 establece asimismo que no se puede concebir una relación obligacional cuya existencia se subordina a la exclusiva voluntad del obligado.

Y en su Sentencia de 15 de noviembre de 1983 deja establecido que: «... a lo que cabe añadir que autorizar al primero para desistir a su antojo de un convenio perfecto y consumado, sin otra condición que su libre querer equivaldría a dejar el cumplimiento del contrato a la sola voluntad de uno de los contratantes, vulnerando la prohibición establecida en el artículo 1.256 del Código Civil, y no puede olvidarse, además, el criterio de este cuerpo legal contrario a las estipulaciones que hacen depender la purificación, la subsistencia o la fijación de uno de los elementos del negocio de la unilateral decisión de cualquiera de los otorgantes (arts. 1.115, 1.119 y 1.449 del CC)».

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 19 de septiembre de 1995, aplica la jurisprudencia anterior, estableciendo: «... que es elemento esencial para la existencia del contrato la concurrencia del consentimiento de los contratantes, esto es, su firme y definitiva voluntad sobre su objeto, causa y perfección (arts. 1.261 y 1.262 del CC), lo que excluye que pueda dejarse la validez y el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes contratantes (véase art. 1.256 del CC) y determina la nulidad de las obligaciones condicionales cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del obligado (art. 1.115 del CC), (...) no puede accederse ahora a la inscripción de un negocio, como el ahora debatido, cuya eficacia queda, en definitiva, pendiente de la libérrima voluntad de una de las partes, sin que esta afirmación quede

comprometida, como alega el recurrente, por el hecho de que la consecución del Convenio (que también integra el hecho condicionante) ya no depende solamente de su voluntad (recuérdese a este efecto que basta la consecución de un Convenio, cualquiera que sea su contenido), pues el que esta sola voluntad del adquirente no pueda determinar el íntegro cumplimiento de la condición no puede llevar a ignorar que dicha voluntad sí basta para impedirlo».

Como se ha visto, la condición establecida depende única y exclusivamente de la voluntad de la empresa B, puesto que de ella depende la finalización de las obras de construcción de la fábrica.

Por todo ello, podemos concluir que la condición se reputaría como nula.

**4. Finalidad del contrato. Intención de las partes.** No hay duda de que la intención de la empresa B era finalizar la construcción de la fábrica para dar inicio a sus actividades, por lo que no es congruente pensar que su intención fuera establecer una condición nula.

Sin embargo, la voluntad de las partes fue condicionar el contrato.

Si esa condición no podía ser «suspensiva» –ya que dependía de la voluntad de una de las partes– es más lógico pensar que la intención de las partes fue no poner obstáculos al inmediato cumplimiento de lo estipulado, aunque reconociendo la posibilidad de resolver el contrato.

## 5. Conclusiones.

- a) Si se considerara como «suspensiva» la condición pactada en el contrato habría de considerarse nula, por depender su cumplimiento de una de las partes.
- b) La calificación que las partes atribuyen a sus relaciones obligacionales no es determinante ni configura por sí y menos de modo imperativo su específica y propia naturaleza contractual.
- c) Analizada la condición pactada teniendo en cuenta el sentido, espíritu y finalidad del contrato, así como la imposibilidad de que la condición pactada tenga el carácter de «suspensiva», debe entenderse que la condición se pactó con el carácter de resolutoria, por lo que los efectos del contrato son plenos.

## SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.113, 1.115, 1.119, 1.256, 1.261, 1.262, 1.281, 1.449, 1.490 y 1.973.
- Código de Comercio, arts. 336, 342 y 944.
- SSTS de 24 de marzo de 1972, 19 de octubre de 1982, 15 de noviembre de 1983, 19 de febrero de 1987 y 24 de julio y 15 de noviembre de 1993.
- Resolución de la DGRN de 19 de septiembre de 1995.