



ICADE

FACULTAD DE
DERECHO

MÁSTER UNIVERSITARIO DE ACCESO A LA
ABOGACÍA

TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

Madrid

Diciembre, 2022

ALUMNA: MARINA LIAÑO SANZ DÍEZ DE ULZURRUN

TUTORA: CRISTINA CARRETERO GONZÁLEZ

INFORME

*EXIGIBILIDAD DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA DE HOTEL*

ÍNDICE

1. OBJETO	4
2. ANTECEDENTES	4
3. INFORME	7
3.1. Naturaleza jurídica del contrato en sus modalidades de compromiso de venta o de compraventa en firme.	7
3.2. Naturaleza de la condición de obtención de financiación. Condición suspensiva o resolutoria.....	8
3.3. Pago de parte de precio. Doctrina de actos propios. Renuncia al cumplimiento de la condición por parte de B.....	11
3.4. Incumplimiento del plazo de entrega del hotel. Término esencial.....	13
<i>3.4.1 Retraso en la entrega como incumplimiento determinante del ejercicio de la facultad de resolución del contrato por b</i>	<i>13</i>
<i>3.4.2 Término esencial.....</i>	<i>14</i>
3.5. Resolución del contrato por denegación de la subvención. Posible imputabilidad de la denegación a B	17
<i>3.5.1 Condición resolutoria. Facultad de resolución del contrato por parte de B.</i>	<i>17</i>
<i>3.5.2 Pérdida de facultad de resolución del contrato por parte de B en caso de que la denegación se debiera a causa imputable a B</i>	<i>18</i>
3.6. Rebus sic stantibus por la situación de la Covid-19	20
3.7. Cláusula penal.....	28
3.8. Concurso de acreedores y carta de patrocinio.....	32
4. CONCLUSIONES.....	38
BIBLIOGRAFÍA.....	42

1. OBJETO

Se emite el presente Informe como contestación a la solicitud de A S.L (“A”) relativa al contrato de compraventa de un hotel, suscrito entre A y B S.L (“B”), a raíz de la negativa de B de cumplir el contrato.

El objeto de este informe es analizar el planteamiento de defensa de A frente a B, de cara a exigir o bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución con exigencia de penalización y/o indemnización de daños y perjuicios, para lo cual analizaremos la posible estrategia para conseguir dichas pretensiones y los puntos débiles que A pueda tener frente a B.

2. ANTECEDENTES

(i) *Contrato de compraventa.*

Según consta en el enunciado del caso, “A se compromete a vender” a B un hotel en construcción mediante contrato privado de compraventa (el “**contrato**”) bajo las siguientes condiciones:

- Precio de CIEN MILLONES DE EUROS (100.000.000 €).
- La compraventa se condiciona a la obtención por parte de B de financiación para adquisición.
- Se fija como fecha de entrega del hotel el día 20 de abril de 2020.
- Se recoge como pacto resolutorio la falta de obtención por B de una subvención de la Junta de Andalucía de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 €).
- En el Contrato de compraventa se preveía que, en caso de incumplimiento, además de abonarse los daños y perjuicios, la parte incumplidora pagaría una cláusula penal de TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (300.000.000 €).

B entiende que no debe pagarse esa penalidad por ser abusiva, o que, en su caso, debería moderarse por el juez.

(ii) *Declaración y comunicación del Banco.*

Tras la firma del contrato, B comunica a A que ha obtenido la financiación (la “Declaración”). Para apoyar esta comunicación aporta como documento adjunto una comunicación de su banco (a B) indicando que la financiación está concedida, sometido a *due diligence* satisfactoria por el banco y a la elaboración de la documentación contractual habitual.

(iii) *Pago de parte del precio.*

B realiza un pago parcial (10%) del precio.

(iv) *Negativa de B a cumplir el contrato*

- B comunica a A que el contrato de compraventa no ha entrado en vigor por no haberse cumplido la condición de obtención de la financiación. Y que dar validez a su Declaración equivaldría a permitir la renuncia a la condición, lo que no es posible.
- B, adicionalmente a la pretensión de falta de existencia de obligación por no haberse cumplido la condición de financiación, entiende que no tiene que aceptar la entrega, ni proceder al pago por haberse producido un retraso en el plazo, que tenía el carácter de término esencial.
- Asimismo, con carácter subsidiario, B considera que, debido a la existencia de la pandemia del Covid-19, el precio de la compraventa debería rebajarse un 30%, al haber caído la expectativa de ocupación de hotel (aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*).

(v) *Denegación de la subvención.*

- El contrato de compraventa contenía una cláusula bajo el título “pactos resolutorios” que establecía como uno de los supuestos en los que se podía solicitar la resolución por B del contrato, el hecho de que el hotel no obtuviera una subvención de 1 millón de euros de la Junta de Andalucía. Esta subvención fue denegada.

- B entiende, con carácter subsidiario a sus otras pretensiones, que, al no haberse producido esa subvención, podría resolver el contrato.

(vi) Concurso de B

A contesta reclamando el pago íntegro y la penalidad, tanto a B (ahora en concurso) como a su sociedad matriz, que habría suscrito un documento titulado “Carta de Patrocinio”, por el que se comprometía a realizar los mayores esfuerzos para que B tuviera fondos suficientes con los que hacer frente a sus obligaciones frente a A. La matriz entiende que ese compromiso no es una fianza y que, en todo caso, no es ejercitable, ya que, si proviene de fondos a B, estos no se destinarían a A, sino a la masa común de acreedores.

Expuestos los antecedentes de hecho, procedemos a abordar las cuestiones jurídicas a tener en cuenta para la defensa de la exigibilidad del contrato por parte de A a B. Para ello, exponemos qué líneas argumentales se podría proporcionar a A en apoyo a su reclamación del pago por B del precio pactado en el contrato, así como de la penalidad prevista en el mismo. Se hace además un análisis de los puntos débiles en la argumentación y estrategia defensiva, que podría utilizar la parte contraria y suponen un riesgo para la consecución de los objetivos planteados.

Las discrepancias entre A y B se fundamentan en las distintas interpretaciones de los siguientes elementos del contrato de compraventa:

- La compraventa está condicionada a la obtención de financiación por B.
- Se ha producido un retraso de tres meses en el plazo de entrega del hotel.
- Un pacto resolutorio permite a B solicitar la resolución si no obtiene una subvención de la Junta de Andalucía.
- El contrato de compraventa prevé una penalización en caso de incumplimiento.
- La cláusula penal puede ser abusiva según B.
- B se encuentra en concurso de acreedores.

Adicionalmente, se toma en consideración la siguiente pretensión de B:

- Rebaja del precio de compraventa debido a la pandemia del Covid-19.

En los apartados siguientes se estudian separadamente los seis puntos del contrato, que son la fuente del conflicto entre las partes, así como la pretensión de B de rebajar el precio de compraventa.

Para cada uno de los supuestos se hace una introducción que contiene los fundamentos de derecho en que pueden basar A y B sus pretensiones. A continuación, se proporciona una argumentación jurídica para defender la posición de A, señalando los posibles puntos débiles en dicha argumentación.

3. INFORME

3.1. Naturaleza jurídica del contrato en sus modalidades de compromiso de venta o de compraventa en firme.

En primer lugar, debemos plantear el posible supuesto en el que pudiera surgir la duda acerca de si el contrato es un **compromiso de compraventa** o una **compraventa en firme**, dado que, según se nos indica y se expone en el anterior apartado de Antecedentes de Hecho, A se compromete a vender a B el hotel.

Esta circunstancia podría ser alegada por B, quien podría argumentar que, al no tratarse de un contrato de compraventa en firme, resulta necesario suscribir un posterior contrato de compraventa. Se suscita, por tanto, una cuestión interpretativa de la voluntad de las partes que precisa acudir a las reglas del Código Civil y a la jurisprudencia acerca del cumplimiento o incumplimiento del contrato y el tratamiento que la jurisprudencia ofrece sobre los compromisos de compraventa cuando está determinado el objeto y el precio.

En este sentido, el artículo 1281 del Código Civil expresa que, cuando los términos del contrato son claros, las partes deberán atenerse a la literalidad de las cláusulas del mismo. Sin embargo, cuando existan discrepancias entre lo establecido en el contrato y la intención evidente de las partes, prevalecerá esta última.

En este litigio la intencionalidad de las partes es clara, ya que B actúa en este caso como si se tratara de una compraventa firme, al entregar la “Declaración”, junto con la comunicación del banco en el que declaraba aprobada la financiación y el pago parcial que realiza el mismo a A.

Con estos fundamentos, en nuestra opinión y una vez analizados estos preceptos, cabe concluir que se trata de una compraventa en firme y no de un compromiso de compraventa, ya que B, con sus actos, ha dejado clara su intencionalidad al presentar la documentación obtenida por el banco y pagar parte de la contraprestación a A.

No obstante, en caso de que se tratara de una promesa de compraventa, debemos acudir a la literalidad del artículo 1451 del Código Civil, que establece que, si en la promesa de compraventa está establecida la cosa y el precio, los contratantes tendrán derecho a reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

El contrato firmado por las partes establece de forma inequívoca el objeto y el precio de la compraventa, por lo que, aun en el caso de tratarse de una promesa de compraventa, las partes están obligadas a exigir las obligaciones en las cuales se fundamenta la relación contractual entre las partes, y por tanto tendría los efectos de una compraventa en firme.

3.2. Naturaleza de la condición de obtención de financiación. Condición suspensiva o resolutoria.

En el enunciado o información facilitada por el cliente, no se aclara si la condición a la que está sujeta el contrato es una condición suspensiva o se trata de una condición resolutoria. Esto es importante habida cuenta de los distintos efectos que comporta una u otra en la medida en que la condición suspensiva conlleva la inexigibilidad del contrato hasta tanto se cumpla la condición, mientras que la condición resolutoria comporta la exigibilidad del contrato, salvo que se incumpla la condición.

Para determinar qué tipo de condición es a la que está sujeta el contrato entre las partes y cómo se desarrolla esa situación de pendencia entre las mismas, debemos acudir a los artículos 1113 y siguientes del Código Civil, en los que se regulan las obligaciones condicionales.

Respecto a las obligaciones sujetas a una condición, el artículo 1113 del Código Civil establece que **las obligaciones son exigibles cuando no dependan de un hecho futuro o incierto**. Con este fundamento, debemos apreciar que la obligación, objeto del contrato entre las partes, se hace depender del hecho de que B obtenga financiación de un banco. Esta condición representa un hecho de futuro incierto y, por tanto, impide la exigencia inmediata de las obligaciones del contrato, mientras que el mismo queda en una situación de pendencia hasta el cumplimiento de la condición. Es importante destacar que esta situación de pendencia entre las partes no implica que no exista una relación contractual en vigor. La obligación contractual existe desde el momento de la celebración del negocio constitutivo, si bien, A no puede exigir el cumplimiento de la obligación a B hasta que éste obtenga la financiación por parte del banco. No obstante, es necesario que exista una situación provisional en la que los intereses de ambas partes estén protegidos¹.

El Código Civil, en el artículo 1121 prevé cierta protección para esta situación de pendencia, estableciendo la posibilidad de que el acreedor, antes del cumplimiento de las condiciones que se hayan establecido en el contrato, pueda ejercitar acciones que le permitan conservar su derecho.

Además de lo establecido por el Código Civil, el Tribunal Supremo afirma en la Sentencia 365/2010 que “el efecto de la condición suspensiva es el de hacer depender la eficacia de lo convenido del acaecimiento de un hecho futuro e incierto”, como es en este caso la obtención de la financiación por parte del banco².

De esto se desprende que el contrato está sujeto a una condición suspensiva y, siendo cierto que el contrato recoge también condiciones resolutorias, se puede entender que estas condiciones se aplican al contrato una vez cumplida la condición suspensiva. Es decir, una vez cumplida la condición suspensiva, el contrato se podría resolver en caso de que no se obtenga la subvención por parte de la Junta de Andalucía. De esto se deriva que

¹ Díez-Picazo. L: “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”, *Thomson Reuters, sexta edición, Navarra, 2008. p. 409.*

² Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 365/2010 de 2 jun. 2010, Rec. 343/2006.

las partes han querido distinguir entre acontecimientos que suspenden la seguridad del contrato y otros que no, al establecer expresamente supuestos tasados que, en caso de incumplimiento del contrato, podrían suponer la resolución del mismo por una de las partes. De esta forma, entendemos que la obtención de financiación por parte del banco, al no estar configurada en el contrato como una condición resolutoria, como sí lo está la obtención de la subvención, constituye una condición suspensiva.

A pesar de esto, en nuestra opinión, la defensa de A no debería centrarse tanto en la disyuntiva sobre si se trata de una condición suspensiva o resolutoria, sino en el hecho de si se ha cumplido o no la condición suspensiva que permite la exigibilidad de la obligación, cuestión que abordaremos a continuación.

La primera cuestión relevante en este sentido es la comunicación de concesión por parte del banco de la financiación, cuyo contenido es claro: lo que se ha comunicado es que la financiación está concedida, sometida a *due diligence* satisfactoria por el banco y a la elaboración de la documentación contractual habitual. Ante la pretensión de A de juzgar la condición como cumplida tras dicha comunicación, B podría argumentar que no se produjo finalmente la obtención de esa financiación, que esta seguía sujeta a la discreción del banco y que B no tendría por qué responsabilizarse de ello.

Sin embargo, no cabe aquí la objeción de que el banco, finalmente, no concedió a B el préstamo simplemente por motivos de mercado, una vez le había comunicado a B que la financiación estaba concedida, porque eso equivaldría a plantear una condición, cuyo resultado no es solo incierto, sino también reversible, por ser dependiente de una voluntad cambiante por parte del banco, lo que deviene en incertidumbre sobre el alcance real de la cláusula condicional e inseguridad jurídica para las pretensiones de A, que no podría determinar si la condición se ha cumplido o no. Lo que nos lleva a plantear el escenario de que el banco, si bien puede ser cierto que existen problemas de mercado, no le otorgara finalmente la financiación no solo por problemas del mismo, los cuales debían darse ya antes de la comunicación previa a B de la concesión de la financiación, sino porque a ello se le sumara una situación incierta en cuanto a la situación económica de B, por lo que habría que investigar el hecho de si B, pudiera tener cierta responsabilidad en la no

concesión de la financiación por parte del banco y en todo caso, exigirle que presente de forma oficial las razones por las cuales el banco le ha denegado dicha financiación.

No obstante, consideramos que la línea de defensa de A debe encaminarse en torno al hecho de que, la razón por la cual entendemos que la comunicación del banco, junto con toda la documentación acompañante, debe considerarse como una notificación oficial de que la financiación ha sido efectivamente concedida, radica en el hecho final de que las partes que intervienen en el contrato lo interpretan de tal forma. De que la condición está cumplida y el contrato surte efectos son también pruebas el hecho de que B inicia el negocio jurídico entre las partes con la entrega de un pago parcial, como comentaremos posteriormente. Debe señalarse que la cláusula de condicionalidad ha sido acordada por ambas partes en un contrato privado y que estos hechos prueban que han sido ambas partes las que han convenido en que la condición estaba ya cumplida.

3.3. Pago de parte de precio. Doctrina de actos propios. Renuncia al cumplimiento de la condición por parte de B

Respecto al hecho de si se ha cumplido o no la condición suspensiva a la que estaba sujeta el contrato entre las partes, es relevante el hecho de que B haya realizado un pago parcial, ya que de su acción se deriva una clara intencionalidad de renuncia a la condición del contrato. El Tribunal Supremo en la sentencia 495 del 30 de mayo, establece que: “los llamados "actos propios", según reiterada doctrina de esta Sala (Sentencias de 18 de enero de 1990, 5 de marzo de 1991, 4 de junio de 1992, 12 de abril de 1993, 30 de mayo de 1995, entre otras muchas), se caracterizan por una expresa y concluyente manifestación de voluntad encaminada a crear, modificar o extinguir algún derecho”.³

De la misma forma, el Tribunal Supremo en la sentencia 936/2006 del 6 de octubre, afirma:

“La doctrina de los propios actos, como dice la sentencia de esta Sala núm. 936/2006 de 6 octubre, tiene su fundamento en la protección de la confianza y en el principio

³ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 495, 30 de mayo de 1995, Rec. 0648/92

de la buena fe (Sentencias de 25 de octubre y 28 de noviembre de 2000) pues se falta a la buena fe en sentido objetivo, es decir, como exigencia de lealtad y honestidad en los tratos y en el ejercicio de los derechos (artículo 7.1 Código Civil) cuando se va contra la resultancia de los propios actos (Sentencias de 16 de julio y 21 de septiembre de 1987 , 6 de junio de 1992 , etc.), pero **ello exige que los actos propios sean inequívocos**, en el sentido de crear, definir, fijar, esclarecer, modificar o extinguir una determinada situación que afecta jurídicamente a su autor, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca, de modo que **entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción**, con el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior (Sentencias de 9 de mayo de 2000 , 27 de febrero , 16 de abril y 24 de mayo de 2001 , 25 de enero de 2002 entre otras muchas), por lo que no es de aplicación cuando los precedentes fácticos que se invocan tienen carácter ambiguo o inconcreto (Sentencias de 23 de julio de 1997 y 9 de julio de 1999) o carecen de trascendencia para producir el cambio jurídico (Sentencias de 28 de enero de 2000 , 7 de mayo de 2001 , 25 de enero de 2002) y, aún menos, cuando el cambio de actitud obedece a una reacción ante nuevos hechos o actos”.⁴

Por todo ello, entendemos que el hecho de que B hiciera un pago parcial a A del 10% del precio que ambas partes habían establecido en el contrato, implica una modificación en la actitud de B frente a A, en cuanto al hecho de que si la obligación entre ambas partes estaba sujeta a la obtención de financiación, y la obligación por parte de B es el pago a A del precio del hotel, entendemos que B, con sus actos está aceptando tácitamente que esa condición se ha cumplido y por tanto, que las obligaciones son exigibles por las partes en ese momento. Así las cosas, y una vez se ha entendido que la condición se ha cumplido por ambas partes, A está en su derecho de reclamar a B el cumplimiento de la obligación que ambas partes establecieron en el contrato de compraventa del hotel.

⁴ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 936/2006, 6 Oct. 2006, Rec. 1981/2013

3.4. Incumplimiento del plazo de entrega del hotel. Término esencial

3.4.1 Retraso en la entrega como incumplimiento determinante del ejercicio de la facultad de resolución del contrato por B

Para abordar esta cuestión, habría que comenzar destacando la figura jurídica *Exceptio non adimpleti contractus*, cuya función es darle la opción al deudor de no cumplir con la obligación en tanto la otra parte no ha cumplido con su la suya. Esto podría ser argumentado por B, ya que al no cumplir con la obligación de entregar el inmueble el día que ambas partes pactaron, B, bajo el amparo de esta figura jurídica, no tendría por qué cumplir con su obligación.

En este sentido, el Tribunal Supremo 89/2013, del 4 de marzo, afirma que:

“(…) el marco del carácter sinalagmático de la relación obligatoria y del principio de reciprocidad de las obligaciones, se ha consolidado, de manera general, como un derecho o facultad dispuesto para poder rechazar el cumplimiento de una obligación que no se ajuste a una exacta ejecución de la prestación debida con la consiguiente insatisfacción del acreedor, proyectándose sus efectos a paralizar o enervar la pretensión dirigida a obtener el cumplimiento de la prestación”. El mismo Tribunal afirma que: “En esta línea, la doctrina jurisprudencial también ha precisado que la excepción requiere que se trate del incumplimiento de una obligación básica, no bastando el cumplimiento defectuoso de la prestación, ni el mero incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias.”⁵

Al hilo de lo expuesto en la sentencia del Tribunal Supremo anteriormente expuesta, habría que precisar el significado de cumplimiento defectuoso de una obligación. En este sentido, el Tribunal Supremo se pronuncia sobre el cumplimiento defectuoso o el retraso del mismo, afirmando que el **mero retraso del cumplimiento de la obligación por la cual se perfecciona el contrato no tiene como consecuencia directa la resolución del**

⁵ Tribunal Supremo, sala primera, de lo civil, STS 89/2013, 4 de marzo de 2013, Rec.1175/2010.

mismo, puesto que entiende que **no se trata de un incumplimiento grave**, si las partes no lo han expresado de tal forma en el contrato.⁶

Según lo expuesto en esta sentencia del Tribunal Supremo, en este caso no habría un incumplimiento grave, puesto que lo que ha ocurrido ha sido un retraso en el cumplimiento de la obligación, al entregar fuera de plazo el inmueble.

No obstante, habría que tener en cuenta que el Tribunal Supremo prevé la posibilidad de que se pueda dar la resolución del contrato si el mismo está sometido a término **y el término tiene carácter esencial**.⁷ Por lo que, en el presente litigio, habría que valorar si el término que se había pactado entre las partes tenía un carácter esencial o no.

3.4.2 *Término esencial*

Para encuadrar esta cuestión, es preciso hacer una distinción entre **término ordinario** y **término esencial**. El término esencial se da para ciertas obligaciones cuya eficacia es necesaria en un momento determinado y, sin embargo, una vez pasado ese plazo, dejan de ser útiles para el acreedor. Este sería el caso, por ejemplo, de una entrega tardía para un evento que está fijado en una fecha determinada, ya que evidentemente el objeto ha perdido su utilidad y se ha desvirtuado en esencia, mientras que, en el caso de obligaciones sujetas a término ordinario, el acreedor sigue teniendo interés en la obligación, aun habiendo pasado ese plazo y, por tanto, esas obligaciones pasan a regirse por las reglas de la mora⁸.

⁶ LOPEZ DE ARGUMEDO PIÑEIRO, A.: “El retraso como causa de resolución de los contratos: hacia una nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo (Comentario a la STS de 25 de mayo de 2016)”. Actualidad jurídica Uría Menéndez, ISSN 1578-956X, Nº. 49, 2018, págs.150-157.

⁷ Ibidem.

⁸ NAVARRO MENDIZÁBAL. I: “Derecho de obligaciones y contratos”, Aranzadi, 2011, ISBN 8447036561.

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre esta cuestión, en la sentencia 4245/2022, del 23 de noviembre de 2022, en la que afirma que:

“No todo incumplimiento obligacional tiene transcendencia resolutoria. Como ha declarado reiteradamente esta sala, no cualquier incumplimiento, en el sentido de falta de identidad cualitativa, cuantitativa o circunstancial de lo ejecutado con lo debido, es suficiente para resolver una relación de obligación sinalagmática (sentencias 300/2009, de 19 de mayo, 19 de mayo de 2.008, 4 de enero de 2.007, 22 de marzo de 1.985, 7 de marzo de 1.983 y 25 de febrero de 1.978, entre otras muchas).”⁹

El mismo Tribunal también señala, a continuación:

“Para que un incumplimiento tenga fuerza resolutoria ha de ser esencial (sentencias de 5 de abril de 2006, 300/2009, de 19 de mayo, entre otras). Carácter esencial que tendrá el incumplimiento cuando esa haya sido la voluntad, expresada o implícita, de las partes contratantes, a quienes corresponde crear la *lex privata* por la que quieren regular su relación jurídica”¹⁰.

El Tribunal Supremo expone en la sentencia 6699/2013 del 18 de noviembre, que:

“El incumplimiento esencial se centra primordialmente, tal y como se ha expuesto, en la coordinada satisfactiva del cumplimiento y, en consecuencia, no tanto en la exactitud o ajuste de la prestación realizada, sino en **la perspectiva satisfactiva del interés del acreedor que informó o justificó la celebración del contrato**; de forma que su valoración e interpretación en el fenómeno contractual se amplía al plano causal del contrato y a su peculiar instrumentación técnica a través de la

⁹ Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en la STS 4245/2022, del 23 de noviembre de 2022, Rec. 984/2019.

¹⁰ Ibidem.

base de negocio, de la causa concreta del mismo o a la naturaleza y caracterización básica del tipo negocial llevado a la práctica.”¹¹

Además, afirma que:

“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”¹².

Por todo ello, es claro que, en este caso, la obligación que A tenía con B estaba sujeta a término ordinario ya que, aunque la entrega se produjo en julio en vez de en abril del año 2020, el objetivo de B permanece inalterado y el objeto del contrato no se ha desvirtuado. El punto principal sobre el que descansa nuestra argumentación se sostiene sobre dos vertientes. En primer lugar, que el contrato entre las partes no incluye cláusula alguna que establezca el carácter esencial del cumplimiento del plazo de entrega del inmueble, por tanto, B, aun pudiendo hacerlo, si realmente esa era su voluntad, no estableció expresamente la esencialidad del término en el contrato. En segundo lugar, tampoco observamos que la esencialidad se derive de la naturaleza del contrato entre las partes, pues la entrega tardía del inmueble no desvirtúa, como hemos explicado anteriormente, de ninguna forma, el objeto del contrato.

Por todo ello, en nuestra opinión la **entrega fuera de plazo del bien por parte de A**, que no puede ser considerada como un incumplimiento grave, atendiendo a la doctrina del Tribunal Supremo previamente expuesta, en tanto, que no se trataba como se ha alegado previamente de un contrato sujeto a término esencial, no supone una razón por la cual B pueda exigir la resolución del contrato y el consiguiente incumplimiento de sus obligaciones frente a A.

¹¹Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, STS 6699/2013 del 18 de noviembre, Rec. 2150/2011

¹² Ibidem.

3.5. Resolución del contrato por denegación de la subvención. Posible imputabilidad de la denegación a B

3.5.1 Condición resolutoria. Facultad de resolución del contrato por parte de B.

Como se ha expuesto en el apartado segundo del presente informe, que hace referencia a los antecedentes, la Junta de Andalucía denegó a B la subvención solicitada por esta última. Esta condición se había recogido en el contrato como “*pacto resolutorio*”, esto es, entendemos, como causa de resolución o facultad de resolución del contrato por parte de B.

Si acudimos a la letra del Código Civil, observamos que este hace referencia a las condiciones resolutorias en el artículo 1113.2 del mismo, en el que establece que:

“Será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución”.

En este caso, como se trata de una condición resolutoria, el contrato despliega efectos desde el momento de su celebración, pero una vez se cumpla esa condición, se podría resolver el mismo y atenerse a los efectos de la resolución.¹³ Por tanto, B estaría facultado para resolver el contrato al no haber ha recibido la subvención.

No obstante, no se indican cuáles fueron las causas de la denegación de la subvención por parte de la Junta de Andalucía. Por ello, creemos que la argumentación de la defensa de A, en este caso, debería sustentarse sobre la posibilidad de que la denegación de la subvención pudiera ser imputable a B.

¹³ L. Díez-Picazo, “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”, *Thomson Reuters, sexta edición*, 2008. Pág. 424.

3.5.2 Pérdida de facultad de resolución del contrato por parte de B en caso de que la denegación se debiera a causa imputable a B

En el supuesto de que la falta de obtención de la subvención fuera imputable a B, podría valorarse la posibilidad de que A alegara que la condición se tiene por cumplida y, por tanto, B no podría ejercitar la facultad resolutoria. Para ello sería preciso que A requiriese formalmente a B, exigiéndole que acreditase la resolución por la cual la Junta de Andalucía deniega la subvención, a los efectos de conocer si B cumplió o no los requisitos establecidos por la normativa de aplicación y valorar si dicho incumplimiento se debió o no a causa imputable a B.

A tales efectos habría que analizar la naturaleza jurídica de la potestad de la Junta de Andalucía en relación a la concesión de la subvención como potestad reglada o discrecional, ya que, tratándose de una facultad reglada, que obliga a la Junta de Andalucía a conceder la subvención siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa correspondiente, la única razón de la denegación sería el incumplimiento por parte de B de tales requisitos; y en tal caso, se analizaría si dicho incumplimiento se debió o no a causa imputable a B.

El Tribunal Supremo define la figura de la discrecionalidad en la STS nº S/S, Sala Tercera, Sección 1ª, de 29 de mayo de 2006, Rec. 137/2005, afirmando que:

"la discrecionalidad es, esencialmente, una libertad de elección entre alternativas igualmente justas, o si se prefiere, entre indiferentes jurídicos porque la decisión se funda en criterios extrajurídicos (de oportunidad, económicos, etc.) no incluidos en la Ley y remitidos al juicio subjetivo de la Administración".¹⁴

Para distinguir si la subvención es un acto reglado o discrecional por parte de la Administración Pública, nos remitimos a lo establecido en la STS de 7 de abril de 2003, Rec. 11328/1998 en la que el Tribunal afirma que:

¹⁴ Tribunal Supremo, en la STS nº S/S, Sala Tercera, Sección 1ª, de 29 de mayo de 2006, Rec. 137/2005

“El establecimiento de la subvención puede inscribirse en el ámbito de las potestades discrecionales de las Administraciones Públicas, pero una vez que la subvención ha sido regulada normativamente termina la discrecionalidad y comienza la previsión reglada cuya aplicación escapa al puro voluntarismo de aquéllas”.¹⁵

Por ello, **en caso de que la subvención sea regulada normativamente**, no se trataría de un acto discrecional, sino de un **acto reglado por parte de la Administración**, por lo que la denegación de la subvención se podría imputar a un incumplimiento por parte de B por no haber cumplido todos los requisitos y/o trámites previstos en la normativa de la Junta de Andalucía aplicable a la subvención en tiempo y forma.

Para la defensa de A, por tanto, habría que requerir a B para que expusiese las razones por las cuales se deniega la subvención y si esas razones fueran efectivamente imputables a B, no cabría la resolución del contrato por parte de B.

Además, hay que tener en cuenta la situación de concurso en la que está B ya que, según el artículo 13 de la Ley de Subvenciones, no podrán obtener la subvención regulada por dicha ley, las entidades en quienes concurra la siguiente circunstancia (entre otras):

b) “Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.”

En este caso, al estar B declarado en concurso, habría que investigar si ha sido responsable de la situación de insolvencia o no. En este sentido, se considera concurso culpable cuando por haber actuado con dolo o culpa grave se hubiera causado la insolvencia.

¹⁵ Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 4ª, Sentencia de 7 Abr. 2003, Rec. 11328/1998

Si es ese el caso, y B ha sido el causante de la insolvencia que le ha llevado a la situación de concurso por la cual no ha podido ser beneficiario de la subvención de la Junta de Andalucía, o como hemos explicado previamente, no ha cumplido con otros requisitos necesarios para su obtención, A podría alegar que el hecho de que B no haya obtenido la subvención es imputable al mismo, y por tanto, si atendemos a la literalidad del artículo 1119 del Código Civil, que establece que se tendrá por cumplida la condición si el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento, podríamos entender que la obligación ha sido cumplida y, por tanto, B no podría resolver el contrato con A.

3.6. *Rebus sic stantibus* por la situación de la Covid-19

Como hemos expuesto previamente en el apartado de Antecedentes, B pide subsidiariamente, una rebaja del precio del 30% bajo el amparo de la figura *rebus sic stantibus* (estando así las cosas), debido a la situación de la Covid-19.

Para tratar esta cuestión, habría que empezar destacando que **lo pactado entre las partes obliga a las mismas a cumplirlo**, como establece el principio de *pacta sunt servanda*. En este sentido, existen también diversos artículos del Código Civil que hacen referencia a este principio y que regulan la necesidad de que se cumplan los acuerdos celebrados entre las partes.

El artículo 1091 del Código Civil establece que las obligaciones de los contratos tienen **fuerza de ley entre las partes**, y las mismas deben cumplirlas. A su vez, el artículo 1256 afirma que el cumplimiento de los contratos no puede depender del arbitrio de una de las partes. Y el artículo 1258 del Código Civil, establece que:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

No obstante, para los supuestos en los que se producen situaciones imprevisibles que imposibilitan el cumplimiento de las obligaciones de una de las partes, se prevé la **cláusula *rebus sic stantibus***, por la cual **es posible restablecer el equilibrio de las**

prestaciones entre las partes. Reiterada jurisprudencia apoya la provisionalidad de la modificación del contrato, limitándola al tiempo en el que se mantengan las circunstancias extraordinarias que han dado lugar a dicha modificación. Como medidas dirigidas a restablecer el equilibrio, se prevén, por ejemplo, la suspensión del pago de la renta o una rebaja del precio pactado entre las partes, como es el presente caso.

La figura *rebus sic stantibus* implica que las **estipulaciones de los contratos pueden modificarse ante alteraciones sustanciales de las circunstancias que los motivaron.** Esta doctrina fue recuperada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo después de la guerra civil a través de las SSTS, de 17 de mayo de 1957 y 6 de junio de 1959. La crisis económica de 2007 relanzó la doctrina *rebus sic stantibus*, dando lugar a que la jurisprudencia evaluase la crisis como factor relevante a la hora de analizar los contratos y considerase la aplicación de la cláusula cuando aquella hubiera causado un desequilibrio entre las partes.

La aplicación de la figura *rebus sic stantibus* supone una modificación de las obligaciones inicialmente asumidas por las partes, lo que implica una alteración del principio *pacta sunt servanda*. No obstante, su aplicación no se produce de forma generalizada. Los requisitos para su aplicación se recogen en las SSTS, 19 de abril de 1985, 9 de mayo de 1983 y 27 de junio de 1984. Se resumen en los siguientes cinco puntos:

1. Que se haya producido una alteración extraordinaria. Esta alteración requiere una modificación profunda sobre la base del negocio que dio sentido y oportunidad al mismo. Además, el acreedor no debe pretender más de lo que le otorgue su derecho, ni el deudor dar menos.
2. Como consecuencia de dicha alteración, debe resultar una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas.
3. El desequilibrio que se haya producido por circunstancias sobrevenidas, debió ser realmente imprevisible.
4. Que se carezca de otro medio para subsanar el referido desequilibrio patrimonial producido.

5. Debe existir compatibilidad entre su aplicación y las consecuencias de la buena fe que impone el código civil.

La jurisprudencia admite la doctrina *rebus sic stantibus* aplicada a contratos de tracto sucesivo y de tracto único, pero con cumplimiento diferido. Por ejemplo, una compraventa con precio aplazado, o una opción de compra.

Es interesante indicar que, en la crisis económica que se inició a finales de 2007, el Tribunal Supremo comenzó por desestimar el argumento de invocar esta cláusula por su causa. La Sentencia del TS de 27 de abril de 2012, indicaba en referencia a la crisis:

“(…) La transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones, fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación.”¹⁶

Más adelante, se flexibilizó esta postura. Las SSTS 17 y 18/01/2013, a pesar de que ninguna de las dos resolviera a favor del deudor, hacen menciones expresas a la recesión económica y su incidencia en la relación contractual.

Pero, tras estas dos sentencias, el Tribunal Supremo ha denegado la aplicación de la doctrina *rebus* en varias sentencias posteriores: STS 742/2014, de 11 de diciembre de 2014 y STS 264/2019, de 10 de mayo de 2019, que señala:

(…) Quien fija el plazo de entrega de las viviendas es el promotor, que es un profesional de la Construcción y debe conocer las dificultades propias de esta actividad y, por lo tanto, tiene que prever las circunstancias y asegurarse de poder cumplir sus compromisos, fijando un plazo de entrega mucho más dilatado en el tiempo, aunque ello le haga perder algún posible cliente. El riesgo de acabar las obras dentro del plazo establecido en el contrato es asumido íntegramente por el

¹⁶ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, sentencia 243/2012 de 27 abril 2012, Rec. 1628/2008.

promotor vendedor como parte de su riesgo empresarial y, en consecuencia, no puede trasladarse al comprador.¹⁷

En conclusión, aunque la crisis económica de 2007 alteró el contexto social, el principio “pacta sunt servanda” sigue vigente. Los deudores siguen obligados a cumplir sus obligaciones contractuales y, en definitiva, la doctrina rebus sigue teniendo carácter excepcional.

Más recientemente la sentencia del Tribunal Supremo 156/2020, Sala de lo Civil, de 6 de marzo de 2020, establece los tres requisitos necesarios para que se pueda aplicar esta figura:

“Los tres requisitos exigidos por la jurisprudencia mencionada para que la mutación o cambio de circunstancias determine la desaparición de la base (objetiva) del negocio: i) la finalidad económica del contrato se frustre o se torne inalcanzable; ii) la conmutabilidad del contrato desaparezca prácticamente o se destruya, de suerte que no pueda hablarse de un juego entre prestación y contraprestación; iii) y que el cambio o mutación, configurado como riesgo, quede fuera del riesgo normal inherente a derivado del contrato.”¹⁸

La sentencia del Tribunal Supremo 455/2019, del 18 de julio de 2019 hace referencia a la doctrina jurisprudencial asentada sobre esta figura y establece que:

“La alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fuera totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). Es condición necesaria para la aplicación de la regla "rebus" la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido

¹⁷ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 264/2019 de 10 de mayo de 2019.

¹⁸ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 156/2020 de 6 de marzo de 2020, Rec. 2400/2017

expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)¹⁹.

La Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuovo establece una definición de esta figura y afirma que procede la misma cuando:

“Se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá esta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución.”

Con base en lo expuesto en este apartado, debemos señalar que para saber si cabría la aplicación de la figura *rebus sic stantibus* debemos comprobar varios puntos importantes:

- Que exista una modificación extraordinaria de las circunstancias bajo las cuales se firmó el contrato entre A y B.
- Que dichas circunstancias hayan sido imprevisibles.
- Que exista un gran desequilibrio entre las prestaciones entre A y B.

¹⁹ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 455/2019 de 18 jul. 2019, Rec. 3157/2016

Para la defensa de A, debemos partir del hecho de que se trata de una compraventa de un local de negocio y no de una vivienda, por tanto, debemos acudir a lo expresado por la jurisprudencia en dicho ámbito. A este respecto, se incluye a continuación un extracto detallado de la STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015, por su especial valor en la interpretación de la doctrina *rebus* para la presente controversia entre A y B.

En los Antecedentes de Hecho de dicha sentencia se consigna la petición de la parte demandada (la mercantil RIOCEREZO GREEN S.L.) para que “el precio del contrato de compraventa se modere, minorándose su cuantía en un 50% del inicialmente pactado o, en su caso en la cuantía que resulte de la prueba pericial”.

El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia condenando “a la demandada, RIOCEREZO GREEN S.L. a abonar a los actores la cantidad de 324.114,51 euros, que es efecto de la reducción del precio pactado por circunstancias excepcionales sobrevenidas con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa de 13 de diciembre del 2006, y que éstos se repartirán conforme a su participación en los créditos que han sido objeto de su demanda en base a sus respectivas posiciones jurídicas en el reparto hereditario.”

Interpuesto recurso de apelación por la representación de la parte demandante, la Audiencia Provincial de Vitoria dictó sentencia con anulación de la doctrina *rebus* y fijando la cantidad a abonar por Riocerezo Green, S.L. a 936.772,69 euros.

Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de RIOCEREZO GREEN, S.L. Entre los Fundamentos de Derecho, expone el Tribunal Supremo lo siguiente²⁰:

“(…) El presente caso, relativo a un contrato de compraventa de fincas rústicas, de 13 de diciembre de 2006, plantea, como cuestión de fondo, la posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* dado que dicha compraventa tuvo por base negocial las expectativas de desarrollo urbanístico de la zona, que se vieron

²⁰ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 64/2015, 24 feb. 2015, Rec. 282/2013

alteradas por el rigor de la crisis económica de 2008 y la consecuente caída del valor de los bienes inmuebles; todo ello, con relación al fundamento de aplicación que el artículo 1258 del Código Civil otorga a la citada figura.”

(...) Ello se traduce, a diferencia de la doctrina jurisprudencia anterior, en la estimación, como hecho notorio, de que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido. No obstante, reconocida su relevancia como hecho impulsor del cambio o mutación del contexto económico, la aplicación de la cláusula rebus no se produce de forma generalizada ni de un modo automático pues como señalan ambas Sentencias, y aquí se ha reiterado, resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención, en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; de ahí, que ambas Sentencias destaquen que la crisis económica, como hecho ciertamente notorio, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula rebus máxime; como resulta de los supuestos de hecho de las Sentencias citadas, cuando confundiéndose la tipicidad contractual de la figura se pretende su aplicación por la vía errónea de la imposibilidad sobrevenida de la prestación (1182 a 1184 del Código Civil).”

(...) Pues bien, en el presente caso, y en relación a la asignación contractual del riesgo derivado, no puede estimarse, en contra de lo alegado por la parte recurrente que, pese a que la parte vendedora conociera la finalidad urbanizadora que impulsaba la celebración del contrato, la posible fluctuación posterior del valor de mercado, ya al alza o a la baja, que podía afectar a las fincas objeto de la venta quedase excluida del riesgo normal e inherente que debía asumir la parte compradora, conforme a la naturaleza y el contenido negocial del contrato

celebrado. En efecto, así se desprende de la interpretación del marco contractual llevado a cabo, esto es, tanto del contrato privado de opción de compra, de 31 de agosto de 2006, como de la escritura pública de compraventa de 13 de diciembre del mismo año, en donde las expectativas de desarrollo urbanístico de las fincas objeto de transmisión, en sus diversas manifestaciones típicas al respecto, bien en relación a un determinado volumen de aprovechamiento urbanístico (STS de 20 de noviembre de 2012, núm. 674/2012), o bien en relación con una determinada obligación o autorización administrativa a cargo de la parte vendedora (STS de 13 de junio de 2014, núm. 299/2014), fuesen configuradas como un elemento o condición básica del contrato, de modo que el precio de venta se concretó en atención a la extensión o superficie de las meritadas fincas y al aprovechamiento urbanístico que pudiera resultar (STS de 14 de noviembre de 2012, núm. 658/2012), sin mayor especificación al respecto, con lo que la fluctuación del valor de mercado de estos bienes inmuebles constituye un claro riesgo que asume la parte compradora y que se sitúa, además, en el ámbito profesional de su actividad como empresa dedicada al sector inmobiliario. Sin que el hecho, por otra parte, de que se hubiese aplazado la obligación de pagar el resto del precio pendiente al momento de que se regularizase la titularidad de la propiedad de los vendedores en el Registro de la propiedad, fuera de su específico contexto de configuración condicional del contrato, tenga incidencia alguna en la modificación del riesgo asignado o en el objeto del contrato celebrado.”

Es nuestra opinión, la citada STS es de aplicación inmediata contra las pretensiones de B para aplicar la doctrina *rebus sic stantibus* y para una posible reducción del precio de venta del hotel en un 30%.

En efecto, con razonamiento análogo al fallo del TS, la aplicación de la cláusula *rebus* no se produce de forma generalizada ni de un modo automático. La crisis originada por el covid, aunque ciertamente notoria, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. El precio de venta del hotel fue concretado en atención a la superficie o extensión del mismo, sin mayor especificación, por lo que la fluctuación del valor de mercado constituye un riesgo de la parte compradora, sin que el

advenimiento de la crisis sanitaria pueda ser considerado como un factor de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato, como exige la sentencia del Tribunal Supremo 455/2019, del 18 de julio de 2019. Y esto es así, porque, si bien la irrupción de la pandemia es un hecho imprevisible, no lo son los efectos que produce en la actividad económica, como lo prueba el hecho de que, tan solo una década antes, ya se había producido un acontecimiento con efectos económicos comparables.

Por tanto, y a la vista de la crisis ocurrida pocos años antes de la firma del contrato entre A y B, no se puede afirmar que las consecuencias económicas sobrevenidas por la COVID fueran totalmente imprevisibles para los contratantes, según exigencia establecida en la sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013.

3.7. Cláusula penal

Como hemos mencionado en el apartado de Antecedentes, en el Contrato de compraventa se preveía que, en caso de incumplimiento, además de abonarse los daños y perjuicios, la parte incumplidora pagara una cláusula final de 300 millones de euros. B entiende que no debe pagar esa penalidad, ya que la cláusula es abusiva y que, en su caso, debería moderarse por un juez.

La cláusula penal está recogida en el Código Civil, en el artículo 1152, que establece lo siguiente:

“En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y el abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado.

Sólo podrá hacerse efectiva la pena cuando ésta fuere exigible conforme a las disposiciones del presente Código.”

En este caso se establece expresamente, que, en caso de incumplimiento, deberá pagarse la cantidad de 300 millones de euros además de los daños y perjuicios. Se trata por tanto de una cláusula penal sancionadora, en oposición a las cláusulas liquidadoras. Estas

funcionan como una sustitución de la indemnización, mientras que las sancionadoras se acumulan a la misma, de manera que actúan de forma punitiva.

Atendiendo a la letra del artículo 1152 del Código Civil, la cláusula penal sancionadora contenida en el contrato suscrito entre A y B es conforme a la ley. Situándonos en la posición de B, la única línea de defensa que le queda es recurrir a un posible carácter abusivo de la cláusula. Para analizar este aspecto, debemos acudir a la sentencia del Tribunal Supremo 530/2016, del 13 de septiembre, de 2016, que ofrece unas pautas sobre qué condiciones se podrían considerar abusivas, en una cláusula penal sancionadora:

“No obstante, es claro para esta sala que dicha posibilidad de estipular cláusulas penales con función punitiva está sujeta a los límites generales de la autonomía privada que el artículo 1255 CC establece: pueden considerarse contrarias a la moral o al orden público las penas convencionales cuya cuantía exceda extraordinariamente la de los daños y perjuicios que, al tiempo de la celebración del contrato, pudo razonablemente preverse que se derivarían del incumplimiento contemplado en la cláusula penal correspondiente. No sólo las cláusulas penales «opresivas», intolerablemente limitadoras de la libertad de actuación del obligado [como en el caso que contempló la STS 26/2013, de 5 de febrero (Rec. 1440/2010)], o las «usurarias», aceptadas por el obligado a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales; sino también aquéllas en las que el referido exceso de la cuantía pactada de la pena sobre el daño previsible no encuentre justificación aceptable en el objetivo de disuadir de modo proporcionado el incumplimiento que la cláusula contempla; en atención sobre todo a la gravedad del mismo y al beneficio o utilidad que hubiera podido preverse, al tiempo de contratar, que reportaría al deudor incumplidor. Un ordenamiento jurídico que contiene una prohibición como la del artículo 1859 CC no puede no tener límite alguno de proporcionalidad a la libertad de los contratantes de estipular penas privadas.

Para ese último tipo de cláusulas, con penalidades desproporcionadas en el sentido descrito, esta sala expresa su disposición a admitir la reducción judicial conservadora de su validez; que, como es evidente, ninguna relación tiene con lo

dispuesto en el artículo 1154 CC, por lo que no se opone a nuestra actual jurisprudencia sobre en qué casos cabe, y en cuáles no, la moderación judicial de la pena que dicha norma contempla.

Naturalmente, la carga de alegar y de probar (si no es evidente) que la penalidad era, desde la perspectiva *ex ante* considerada, extraordinariamente excesiva, corresponderá al contratante que se oponga a que la cláusula penal le sea aplicada en los términos pactados (art. 217.3 LEC).”²¹

Según este último párrafo, al ser B quien se opone a la aplicación de esta cláusula, es quien debería soportar la carga de la prueba. En este sentido, B tendría que intentar demostrar, no solo que la penalización excede la cuantía referente a los posibles daños y perjuicios, sino que, como establece la sentencia mencionada previamente, excede “extraordinariamente” la cuantía de los mismos.

En defensa de sus intereses, B podría intentar mostrar que el referido exceso de la cuantía pactada de la pena sobre el daño previsible no encuentra justificación aceptable en el objetivo de disuadir de modo proporcionado el incumplimiento que la cláusula contempla. Sin embargo, esta prueba parece de difícil aplicación, pero se refleja en este informe para intentar valorar posibles argumentaciones en la defensa de B.

Subsidiariamente B pide la moderación de la pena, prevista en el artículo 1154 del CC, que establece que:

“El Juez modificará equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor”.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo 196/2015 del 17 de abril, Rec. 1151/2013, si atendemos al principio *pacta sunt servanda*, no cabría la moderación si las partes hubieran pactado en el Contrato una pena para el incumplimiento que finalmente se ha producido. La moderación se prevé para el caso en que se hubiera producido un incumplimiento

²¹ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 530/2016, 13 sep. 2016, Rec. 647/2014

parcial o irregular de la obligación para la cual se previó en el contrato una cláusula penal en caso de incumplimiento total del mismo.²²

Asimismo, por medio de la STS 485/2021, de 5 de julio de 2021, el Tribunal Supremo establece que en virtud del artículo 1255 del Código Civil no cabrá la moderación judicial prevista en el artículo 1154 del Código Civil, en los casos en los que **las partes hayan pactado expresamente dicha cláusula penal**, en caso de incumplimiento parcial o total de las obligaciones contraídas en el contrato.²³

En este sentido, para el caso de que B no pague el precio por el inmueble, en la línea de defensa de A, se podría alegar que B suscribió el contrato con A con plena libertad de modificar o cambiar las cláusulas que considerara abusivas. Sin embargo, B firmó el contrato con A, conociendo y aceptando el contenido del mismo. Con base en ello y en las sentencias del Tribunal Supremo mencionadas previamente, habría que examinar en el contrato si la cláusula penal se establece para el caso de un incumplimiento parcial o total. B solo podría argumentar la posibilidad de moderación por un juez si tenemos en cuenta el hecho de que pagó parcialmente, considerando que se ha incumplido parcial y no totalmente la obligación por parte del mismo.

Finalmente, cabe destacar que el hecho de que B pida que en caso de incumplimiento no deba pagarse esta cláusula por ser abusiva, indica un implícito reconocimiento de su incumplimiento del contrato. En este sentido, podemos abundar en el hecho de que B ha incumplido el contrato utilizando este argumento como evidencia del mismo. Este argumento puede ser añadido junto a las alegaciones ya formuladas en los puntos anteriores, referentes al incumplimiento del contrato por parte de B.

²² Tribunal Supremo, Sala primera, de lo Civil, STS 196/2015 del 17 de abril, Rec. 1151/2013

²³ Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, STS 485/2021, de 5 de julio de 2021.

3.8. Concurso de acreedores y carta de patrocinio

A reclama la cantidad íntegra a B y a la sociedad matriz, con la cual B ha firmado una carta de patrocinio, en la que se establecía que la sociedad matriz haría “sus mejores esfuerzos” para que B pudiera hacer frente a las deudas que tenía con A.

Además, el enunciado establece que B está en concurso. Esto resulta relevante en cuanto a que todos los derechos y acciones analizadas previamente por las cuales A puede exigir a B, el cumplimiento de la obligación de pago, la indemnización por daños y perjuicios, o el pago de la cláusula penal en caso de incumplimiento se ven supeditadas al hecho de que B está en concurso.

Esto supone que, aún en el caso de que A consiga todas sus pretensiones, para conseguir el pago por parte de B, A entraría en la lista de acreedores y la cantidad que pueda reclamar a B dependerá en todo caso de los bienes y derechos disponibles después de ejercerse la fase de clasificación en la que se van a ver sometidos los créditos de los acreedores a los cuales B debe dinero.

Para proteger la masa activa del concurso, el artículo 266.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal prevé ciertas protecciones:

“Son rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la solicitud de declaración de concurso, así como los realizados desde esa fecha a la de la declaración, aunque no hubiere existido intención fraudulenta”

Además, el artículo 266.2 de la Ley Concursal establece:

“2. Son igualmente rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la comunicación de la existencia de negociaciones con los acreedores o la intención de iniciarlas, para alcanzar un plan de reestructuración, así como los realizados desde esa fecha a la de la declaración de concurso, aunque no hubiere existido intención fraudulenta, siempre que concurren las dos siguientes condiciones:

1° Que no se hubiera aprobado un plan de reestructuración o que, aun aprobado, no hubiera sido homologado por el juez.

2° Que el concurso se declare dentro del año siguiente a la finalización de los efectos de esa comunicación o de la prórroga que hubiera sido concedida.

Esto resulta relevante porque, cuanto mayor sea la masa activa, más posibilidades tendrá A de cobrar el crédito de forma íntegra, ya que la masa activa se compone de los bienes y derechos del concursado y de aquellos que se obtengan durante el procedimiento, al ser integrados en la misma.

Es importante distinguir los distintos tipos de créditos que prevé la ley, ya que dependiendo del tipo en el que se encuadre A, cobrará antes o después. El artículo 242 proporciona una lista de los créditos contra la masa activa, que se refieren principalmente a deudas generadas después de la declaración del concurso, entre los cuales no se encuentra el de B frente a A. Estos créditos se cobran en primer lugar.

El resto se denominan créditos concursales. El artículo 269.1 de la Ley Concursal distingue entre créditos privilegiados, ordinarios y subordinados. El artículo 269.2 clasifica, a su vez, los créditos privilegiados en créditos con privilegio especial, si afectan a determinados bienes o derechos de la masa activa, y créditos con privilegio general, si afectan a la totalidad de esa masa. Finalmente, el artículo 269.3 establece que se considerarán como créditos ordinarios, aquellos que la ley no considere como créditos privilegiados o subordinados.

El artículo 270 relaciona los créditos con privilegio especial, cuyo cuarto punto indica:

4.º Los créditos por contratos de arrendamiento financiero o de compraventa con precio aplazado de bienes muebles o inmuebles, a favor de los arrendadores o vendedores y, en su caso, de los financiadores, sobre los bienes arrendados o vendidos con reserva de dominio, con prohibición de disponer o con condición resolutoria en caso de falta de pago.

De lo que entendemos, que este caso se trataría de un crédito con privilegio especial. El artículo 287 obliga a incluir los créditos privilegiados en alguna de las siguientes clases:

1° Los créditos de derecho público.

2° Los créditos laborales. Se consideran créditos laborales los créditos de los acreedores por derecho laboral y los créditos de los trabajadores autónomos económicamente dependientes en cuantía que no exceda de la prevista en el número 1° del artículo 280. No tendrán la consideración de créditos laborales los derivados de una relación laboral de carácter especial del personal de alta dirección en la parte que exceda de la cuantía prevista en el número 1.º del artículo 280.

3° Los créditos financieros. Se consideran créditos financieros los créditos procedentes de cualquier endeudamiento financiero por parte del deudor, con independencia de que los titulares de esos créditos estén o no sometidos a supervisión financiera.

4° Los restantes créditos. En esta clase se incluirán los de los acreedores por operaciones comerciales y el resto de los acreedores no incluidos en las categorías anteriores.

Por tanto, el crédito de A quedaría clasificado en la última categoría entre los créditos privilegiados.

Más allá del procedimiento concursal, habría que estudiar las posibilidades que tiene A frente a la sociedad matriz, con la cual B firmó una carta de patrocinio en la que se comprometía a hacer sus mejores esfuerzos para que B pudiera hacer frente a las deudas que tenía con A.

Para encuadrar esta cuestión, debemos tener en mente el artículo 1255 del Código Civil, que garantiza la libertad de las partes para definir las condiciones que crean convenientes. Y, en segundo lugar, debemos señalar que el objetivo de una carta de patrocinio es que la sociedad matriz, que firma dicho documento, garantice la solvencia del deudor, en este caso de B frente a A, para el cumplimiento de sus deudas con la misma.

En este sentido, cabe destacar la existencia de **dos tipos de cartas de patrocinio** como vamos a explicar posteriormente, **las cartas de patrocinio fuertes y las cartas de patrocinio débiles**.

El Tribunal Supremo ha tratado este asunto en la Sentencia 529/2005 de 30 jun. 2005, Rec. 108/1999, en la que explica la diferencia entre ambas cartas de patrocinio y sus efectos frente a las partes involucradas. Así, establece que:

“doctrinalmente ha surgido la distinción de dos clases de cartas de patrocinio, las «cartas fuertes» y las «cartas débiles». Las segundas suelen ser emitidas, generalmente para declarar la confianza en la capacidad de gestión de los administradores de la sociedad que aspiran al crédito, de la viabilidad económica de la misma. Dichas «cartas débiles» más se pueden estimar como verdaderas recomendaciones que no sirven de fundamento para que la entidad crediticia pueda exigir el pago del crédito a la entidad patrocinadora”.

La misma sentencia del Tribunal Supremo también afirma que:

“Sin embargo, las «cartas fuertes» pueden entenderse como contrato atípico de garantía personal con un encuadramiento específico en alguna de las firmas negociales o categorías contractuales tipificadas en el ordenamiento jurídico como contrato de garantía, o como contrato a favor de terceros, o como promesa de crédito, criterio seguido por nuestro Tribunal Supremo en la sentencia ya apuntada de 16 de diciembre de 1985, que lo refiere al contrato de fianza.”²⁴

Con base en ello, la jurisprudencia de esta sala establece una serie de requisitos para que se admita la eficacia de dichas cartas de patrocinio, resumiéndose en los siguientes puntos:

- Que exista una **intención real de obligarse por parte de la sociedad matriz** de “contraer deberes positivos de coordinación”.
- **Que la obligación sea clara**, y que no se basa en declaraciones equívocas

²⁴ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 529/2005 de 30 jun. 2005, Rec. 108/1999

- **Que el patrocinado pueda exigirle al patrocinador** en un contrato análogo al de **fianza**
- Que el contenido de la carta de patrocinio estuviera dirigido expresamente a la actividad que el patrocinado pretendiera realizar.

Sobre esta argumentación, la línea de defensa de A debe sustentarse en el hecho de que la carta de patrocinio de B y la sociedad matriz, se trataba de una carta de patrocinio fuerte, y como hemos explicado previamente, de ello se deriva por parte de la Sociedad Matriz, una promesa de crédito, por la cual A va a poder exigir el pago íntegro de la deuda tanto a B como a la sociedad matriz.

La STS 197/2009, 18 de marzo de 2009, establece que la expresión “**haremos todos los esfuerzos necesarios**”, no solo es concreta, sino que se trata de un enunciado claro e inequívoco, ya que expresa claramente una obligación de una parte con la otra, y por ello, expresa el Tribunal Supremo en dicha sentencia, que se encuentran ante una carta de patrimonio fuerte y no débil. ²⁵

De esta forma, podríamos argumentar que dicha expresión es análoga a la que B y la sociedad matriz establecen en la carta de patrocinio firmado entre ambas, en la que se dispone expresamente que la sociedad matriz “hará sus mejores esfuerzos” para que B pueda pagar a A. Con base en ello, debemos considerar que la voluntad de las partes en esa carta de patrocinio era consolidar una obligación y una promesa por parte de la sociedad matriz, de garantizar que B pueda hacer frente a sus deudas con A. Por ello, en nuestra consideración, ese compromiso equivale a una **fianza** por la cual la sociedad matriz debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones que B contrajo frente a A. La fianza es una garantía por parte de un tercero, de que se va a cumplir la obligación que el deudor tiene con el acreedor, obligándose el fiador directamente con el acreedor, en este caso con A.

²⁵ Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 197/2009, 18 de marzo de 2009, Rec. 1431/2005.

En este sentido, el artículo 1822 del Código Civil establece:

“Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste.

Si el fiador se obligare solidariamente con el deudor principal, se observará lo dispuesto en la sección 4.^a, capítulo III, título I, de este libro.”

De ello, se deriva que la fianza implica una serie de responsabilidades para el fiador, que a través de la misma se obliga con el acreedor en el cumplimiento de la obligación.

Con base en todo lo expuesto anteriormente, entendemos que la sociedad matriz había suscrito con B una carta de patrocinio que, según lo establecido por el Tribunal Supremo, debe considerarse como una carta de patrocinio fuerte y que por tanto la misma estaba obligada a hacer todo lo posible por que B tuviera suficientes fondos como para hacer frente a las deudas que tenía con A. De esta forma, habría que investigar si la sociedad matriz podría haber prestado garantías ya que de haberlo hecho quizás le hubieran concedido a B la subvención o en su caso la financiación, y, por tanto, la sociedad matriz ha incumplido en sus obligaciones, pudiendo A, pedirle una indemnización por daños y perjuicios por ello.

No obstante, además de la indemnización que pueda reclamar A a la sociedad matriz por haber incumplido lo establecido en la carta de patrocinio firmada con B. Este deberá esperar a cobrar su crédito según como se establezca el procedimiento concursal, de tal forma que pueda optar al menos a parte de la cantidad que B le debe al mismo por el cumplimiento de las obligaciones que tenía frente a A.

4. CONCLUSIONES

Se hace un sumario aquí de las principales conclusiones que se pueden extraer del informe presentado para el cliente.

- ❖ **Respecto a su naturaleza jurídica**, el contrato firmado por las partes establece de forma inequívoca el objeto y el precio de la compraventa, por lo que, aun en el caso de tratarse de una promesa de compraventa, las partes están obligadas a exigir las obligaciones en las cuales se fundamenta la relación contractual entre las mismas, y por tanto tendría los efectos de una compraventa en firme.
- ❖ El contrato está sujeto a la **condición suspensiva** de la obtención por parte de B de un crédito bancario. Su eficacia, por tanto, se inicia una vez que se ha cumplido esta condición. La controversia surge precisamente al interpretar si la condición se ha cumplido o no. La comunicación del banco, junto con toda la documentación acompañante, debe considerarse como una notificación oficial de que la financiación ha sido efectivamente concedida, en cuanto a que las partes que intervienen en el contrato lo interpretan de tal forma. La evidencia de ello y de que, por tanto, la condición está cumplida es el hecho de que B inicia el negocio jurídico entre las partes con la entrega de un pago parcial del 10% del precio establecido entre las mismas en el contrato. Por ello, entendemos que la condición se ha cumplido y el contrato tiene plena eficacia entre las partes.
- ❖ Otra fuente de divergencia surge debido al **retraso de tres meses por A de la entrega del hotel**. Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, se puede aceptar la resolución del contrato si el mismo está sometido a término y el término tiene carácter esencial. El incumplimiento esencial se centra primordialmente en la satisfacción del cumplimiento y no tanto en la exactitud de la prestación realizada. En este caso, la obligación que A tenía con B estaba sujeta a término ordinario ya que, aunque la entrega se produjo en julio en vez de en abril del año 2020, el objetivo de B permanece inalterado y el objeto del contrato no se ha desvirtuado. Esta argumentación se sostiene sobre dos vertientes: en primer lugar, en el contrato no se establece el carácter esencial del cumplimiento del plazo de

entrega; en segundo lugar, tampoco observamos que la esencialidad se derive de la naturaleza del contrato entre las partes, pues la entrega tardía del inmueble no desvirtúa el objeto del contrato. Por ello, la entrega fuera de plazo no supone una razón por la cual B pueda exigir la resolución del contrato y el consiguiente incumplimiento de sus obligaciones frente a A.

- ❖ El contrato está sujeto a la **condición resolutoria** de concesión de una subvención de la Junta de Andalucía, que finalmente, no se otorgó. Como no se indican cuáles fueron las causas de la denegación de la subvención, es nuestra opinión que la defensa de los intereses de A debería sustentarse sobre la posibilidad de que la denegación de la subvención pudiera ser imputable a B. Habría que requerir a B las razones por las cuales se deniega la subvención y si esas razones fueran efectivamente imputables a B, no cabría la resolución del contrato por parte de B. Sería preciso analizar la naturaleza jurídica de la potestad de la Junta de Andalucía en relación a la concesión de la subvención como potestad reglada o discrecional, ya que, tratándose de una facultad reglada, que obliga a la Junta de Andalucía a conceder la subvención siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la normativa correspondiente, la única razón de la denegación sería el incumplimiento por parte de B de tales requisitos; y en tal caso, se analizaría si dicho incumplimiento se debió o no a causa imputable a B. Por otro lado, debe tenerse en consideración que la situación concursal de B podría haber influido en la denegación de la subvención por parte de la Junta de Andalucía.

- ❖ La empresa B ha pedido una **rebaja del precio en un 30% bajo el amparo de la figura *rebus sic stantibus* debido a la situación de la Covid-19**. Se hace uso especial en este informe de la STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015. La crisis originada por el covid, aunque ciertamente notoria, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula *rebus*. La fluctuación del valor del hotel constituye un riesgo de la parte compradora, sin que el advenimiento de la crisis sanitaria pueda ser considerado como un factor de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Si bien la irrupción de la pandemia es un hecho imprevisible, no lo son

los efectos que produce en la actividad económica, como lo prueba el hecho de que, tan solo una década antes, ya se había producido un acontecimiento con efectos económicos comparables. Por tanto, no se puede afirmar que las consecuencias económicas sobrevenidas por la COVID fueran totalmente imprevisibles para los contratantes.

- ❖ En el contrato de compraventa se preveía que, en caso de incumplimiento, además de abonarse los daños y perjuicios, la parte incumplidora pagara una **cláusula penal de 300 millones de euros**. B entiende que no debe pagar esa penalidad, ya que la cláusula es abusiva y que, en su caso, debería moderarse por un juez. En base a lo que hemos expuesto previamente, B es quien debe soportar la carga de la prueba y tendría que intentar demostrar, no solo que la penalización excede la cuantía referente a los posibles daños y perjuicios, sino que excede “extraordinariamente” la cuantía de los mismos. Adicionalmente, se podría alegar que B suscribió el contrato con A con plena libertad de modificar o cambiar las cláusulas que considerara abusivas. Sin embargo, B firmó el contrato con A, conociendo y aceptando el contenido del mismo. Finalmente, puede ser relevante el hecho de que B pida que en caso de incumplimiento no deba pagarse esta cláusula por ser abusiva, lo que indica un implícito reconocimiento de su incumplimiento del contrato.
- ❖ Finalmente, se ha hecho un estudio de la **situación concursal** en la que se encuentra B. Es importante la catalogación del crédito de B frente a A, respecto del conjunto de créditos del concurso. En primer lugar, no puede ser clasificado como un crédito contra la masa, que son los primeros en cobrarse. Sí parece que se trata de un crédito privilegiado, que tienen preferencia frente a los créditos ordinarios y los subordinados. De todas formas, A debe tener en consideración que se encuentra en una posición retrasada con relación al conjunto de los créditos privilegiados, de lo que se deriva una cierta incertidumbre de cobro en cuanto a la cuantía y el tiempo en recibir el mismo.
- ❖ Más allá del procedimiento concursal, otra vía que A podría ejercitar sería reclamar a la sociedad matriz el pago de una indemnización por daños y perjuicios

al no haber cumplido con su obligación de proveer a B de suficientes fondos para hacer frente a las deudas que tenía con A. De esta forma, entendemos que la sociedad matriz al haber firmado una carta de patrocinio, que en base a lo que hemos analizado en este informe, debe considerarse como una carta de patrocinio fuerte, tenía una obligación frente a A, acreedor de las deudas por parte de B, ya que como expone la STS 197/2009, 18 de marzo de 2009, la expresión “haremos todos los esfuerzos necesarios”, análoga la expresión que esta utiliza en la carta de patrocinio que firma con B, supone un enunciado claro que expresa claramente una obligación de una parte con la otra. Este compromiso, que se deriva de la carta de patrocinio, equivale a una fianza por la cual la sociedad matriz debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones que B contrajo frente a A.

A la vista de todo lo anterior, entendemos que A tiene sobrados razonamientos jurídicos para imponer su posición en este litigio. Con base en ello, la línea de acción que proponemos es basar nuestra argumentación en el cumplimiento del contrato por parte de A, entendiendo que la condición suspensiva se cumple y que la entrega fuera de plazo del inmueble no supone un incumplimiento esencial.

Por otro lado, como B está en concurso y A se integraría en la lista de acreedores con un crédito de privilegio especial, este quedaría a la espera de la resolución del procedimiento concursal. Además, como el cobro de la cantidad íntegra que B le debe a A no está garantizado, se propone reclamar a la sociedad matriz el pago de los daños y perjuicios ocasionados al haber incumplido su obligación como fiador frente a A de las deudas adquiridas por B.

Sin embargo, es importante destacar el hecho de que para que la defensa de A tenga plenos efectos, habría que investigar vías para demostrar que la denegación de la subvención es imputable a B, impidiendo así la resolución del contrato. Este es a nuestro juicio el punto de mayor riesgo en el litigio, ya que si el contrato se resuelve pierden efecto el resto de las argumentaciones, en cuyo caso solo quedaría la posibilidad de demandar a B por daños y perjuicios al haber inducido a A a iniciar la construcción del hotel en la falsa creencia de que la condición estaba cumplida y el contrato tenía plena eficacia.

BIBLIOGRAFÍA

A) ARTÍCULOS DOCTRINALES Y MONOGRAFÍAS

- DÍEZ-PICAZO. L: “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”, Thomson Reuters, sexta edición, Navarra, 2008. p. 409.
- LOPEZ DE ARGUMEDO PIÑEIRO, A.: “El retraso como causa de resolución de los contratos: hacia una nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo (Comentario a la STS de 25 de mayo de 2016)”. Actualidad jurídica Uría Menéndez, ISSN 1578-956X, Nº. 49, 2018, págs.150-157.
- NAVARRO MENDIZÁBAL. I: “Derecho de obligaciones y contratos”, Aranzadi, 2011, ISBN 8447036561.

B) JURISPRUDENCIA

- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 365/2010 de 2 jun. 2010, Rec. 343/2006.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 495, 30 de mayo de 1995, Rec. 0648/92
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 936/2006, 6 oct. 2006, Rec. 1981/2013
- Tribunal Supremo, sala primera, de lo civil, STS 89/2013, 4 de marzo de 2013, Rec.1175/2010.
- Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en la STS 4245/2022, del 23 de noviembre de 2022, Rec. 984/2019.
- Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, STS 6699/2013 del 18 de noviembre, Rec. 2150/2011
- Tribunal Supremo, en la STS nº S/S, Sala Tercera, Sección 1ª, de 29 de mayo de 2006, Rec. 137/2005

- Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 4ª, Sentencia de 7 abr. 2003, Rec. 11328/1998
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, sentencia 243/2012 de 27 abril 2012, Rec. 1628/2008.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 264/2019 de 10 de mayo de 2019.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 156/2020 de 6 de marzo de 2020, Rec. 2400/2017
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 455/2019 de 18 jul. 2019, Rec. 3157/2016
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 64/2015, 24 feb. 2015, Rec. 282/2013
- Tribunal Supremo, Sala primera, de lo Civil, STS 196/2015 del 17 de abril, Rec. 1151/2013
- Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, STS 485/2021, de 5 de julio de 2021.
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 529/2005 de 30 jun. 2005, Rec. 108/1999
- Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, STS 197/2009, 18 de marzo de 2009, Rec. 1431/2005