

# TRABAJO FIN DE MÁSTER



## CASO PRÁCTICO RELACIONES JURÍDICO-PRIVADAS

Alumno

**Daniel Yáñez Barreira**

Tutora

**María Jesús Sande Mayo**

Máster Universitario en Acceso a la Abogacía

2023

**(A) ¿Qué defensa puede presentar Becky para defender que el contrato no ha expirado en sus propios términos y que Bey Z tiene obligación de cumplir lo pactado?**

**- Antecedentes.**

En el contrato, las partes establecieron dos condiciones suspensivas: que el Ayuntamiento aprobase el proyecto para construir las obras acordadas, y que tuvieran la licencia necesaria para comenzar la obra.

Conforme a la información presentada, la parte financiada, representada por Becky B, logró obtener la aprobación oficial para llevar a cabo la reforma del estadio y la apertura del restaurante. No obstante, la solicitud para la construcción del centro comercial y de los recreativos fue rechazada por el Ayuntamiento. Respecto a las licencias requeridas para la construcción, debido al alcance significativo del proyecto, el Ayuntamiento transmite que no le dará tiempo a otorgar la licencia para la reforma del estadio antes del plazo estipulado. Sin embargo, se concedió permiso para la demolición del aparcamiento, destinado al futuro restaurante, con fecha del 10 de julio, dentro del plazo previamente establecido.

Por su parte, Bey Z, actuando como la parte financiadora, al recibir la comunicación electrónica de Becky que incluía tanto la aprobación del proyecto como la licencia de demolición, manifestó su incapacidad para proceder con el pago alegando un descenso considerable en el valor del Bitcoin en el mercado. Adicionalmente, argumentó que las condiciones suspensivas estipuladas en el contrato no se habían satisfecho de forma íntegra, dado que el permiso municipal no abarcaba la totalidad del proyecto convenido y que la licencia obtenida no permitía iniciar la obra en su conjunto, sino únicamente la demolición de una estructura aislada. En consecuencia, Bey Z sostiene que, al no cumplirse las condiciones en su totalidad, el contrato expiraría en sus propios términos el 20 de julio.

**- Análisis de las condiciones suspensivas.**

La relación obligatoria establecida en los contratos puede quedar sometida a una o varias condiciones, y, si estas se configuran como condiciones suspensivas, lo que se está condicionando es la vigencia del propio contrato respecto de su comienzo, y si se configuran como resolutorias, respecto de su extinción. Es decir, las condiciones suspensivas son aquellas de las que dependen que se produzcan los efectos del negocio (art. 1114 CC), mientras que las resolutorias son aquellas de las que dependen la extinción de los efectos del negocio (art. 1113 CC).

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la parte financiadora alega que las condiciones suspensivas no se cumplieron en el plazo establecido, y por ello, el contrato debe *“extinguirse en sus propios términos”*, puede da lugar a cierta confusión, pues parece que

se está configurando como una condición resolutoria, y no como una suspensiva. Por lo tanto, en aras a preparar la defensa de la parte financiada, en primer lugar, es necesario plantearse una cuestión importante: las condiciones que se plantean en el contrato, realmente, ¿son condiciones suspensivas, o resolutorias?

La jurisprudencia, tal y como se desprende de la STS de 18 septiembre de 1998 (FJ 3º)<sup>1</sup>, viene a establecer la diferencia principal entre las condiciones suspensivas y resolutorias, estableciendo que *“en los actos o contratos sometidos a condición suspensiva mientras ésta no se cumpla, no se produce efecto jurídico alguno, no nacen los derechos y obligaciones, sino que se hallan expectantes. En el supuesto de condición resolutoria, el acto o contrato surte sus efectos como si se hubiera realizado pura y simplemente, pero sometidos éstos al riesgo eventual de su resolución si la condición se cumpliera”*.

De esta manera, esta sentencia viene a aclarar que, en el caso de las condiciones suspensivas, los efectos del negocio no llegan a producirse, sino que depende del cumplimiento de dichas condiciones (es decir, que se produzca un evento futuro e incierto) para que el contrato llegue a perfeccionarse, de manera que la adquisición de derechos dependerán del acontecimiento que constituya la condición; mientras que, en el caso de las resolutorias, los efectos del contrato ya se han producido, es decir, el contrato ya se encuentra perfeccionado, pero el hecho de que las condiciones se cumplan o no determina que el contrato, en su caso, se resuelva.

Dicho de otra manera, en el caso de las condiciones suspensivas, el contrato todavía no produce sus efectos, por lo que no puede hablarse de resolución (ya que el hecho de que se cumpla con lo estipulado en las condiciones depende de que se produzcan los efectos del contrato o no), mientras que en el caso de las resolutorias, el contrato ya produce sus efectos, pero el hecho de que se cumplan o no las condiciones del mismo dependerá de si se resuelve o no el contrato, pudiendo hablar aquí de resolución del contrato. El Tribunal Supremo, en la sentencia del 28 de junio de 2012 (FJ 2º)<sup>2</sup>, diferenciando los efectos desplegados de la inclusión de los diferentes tipos de condiciones en un contrato, establece lo siguiente: *“en la condición suspensiva, mientras esta se produce, solo concurre una expectativa de la producción de los efectos del negocio, por lo que el acreedor solo puede ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho (art. 1121.1o del CC) ( STS, del 02 de Junio del 2010. Recurso: 343/2006 ) (...). En la sentencia se analiza la resolución del contrato, pues se ha concluido que las condiciones son resolutorias, razón por la que no se puede ni plantear la imperfección del mismo, pues se parte de lo contrario, una vez interpretadas las cláusulas”*.

---

<sup>1</sup> STS 5197/1998 de 18 de septiembre de 1998- ECLI:ES:TS:1998:5197 – FJ 3º

<sup>2</sup> STS 6212/2012, de 28 de junio de 2012 - ECLI:ES:TS:2012:6212 – FJ 2º

En concordancia con lo anterior, para entender mejor la diferencia entre condición suspensiva y resolutoria, consideramos relevante destacar una situación similar a la del presente caso que se refleja en la STS de 22 de julio de 2003<sup>3</sup>, en la cual se fija como condición incierta el señalamiento de un plazo de dos meses para que se produzca o no el otorgamiento de una licencia municipal de obras. En el caso que nos presenta esta sentencia, las obligaciones del contrato efectivamente despliegan su eficacia, y sólo si no se obtiene la licencia, se extingue la eficacia retroactivamente, es decir, se resuelven las obligaciones ya que la condición afecta a la totalidad del contrato, y las obligaciones que de él derivan, por lo que se trata de una condición resolutoria negativa, en el sentido de que es la falta de licencia la que resuelve el contrato.

Por lo tanto, determina la mencionada sentencia (FJ 2º): *“a la vista de la cláusula que ha sido transcrita, su calificación no puede ser de un término, que es un hecho futuro y objetivamente cierto del que depende la eficacia, sino de condición, como hecho futuro y objetivamente incierto; la concesión por la Administración local de una licencia de obras no puede tenerse por algo objetivamente cierto, sino que es cuestión incertus an et incertus quando. Como tal condición, ha de reputarse, como la califican las sentencias de instancia de resolutoria, por cuanto las obligaciones del contrato despliegan su eficacia y sólo si no se obtiene la licencia, se extingue la eficacia retroactivamente, es decir, se resuelven las obligaciones ya que la condición afecta a la totalidad del contrato y las obligaciones que de él derivan. Asimismo, es condición resolutoria negativa, en el sentido de que es la falta de la licencia la que resuelve el contrato”*.

Como podemos desprender de la sentencia mencionada en el caso analizado, el negocio jurídico despliega sus efectos desde un inicio y, solamente en caso de que la condición incluida en el contrato no se cumpla, esto es, la concesión por la Administración local de una licencia de obras, se resolverán las obligaciones derivadas del contrato.

En definitiva, la sentencia nos permite ver de forma clara la diferencia entre las condiciones suspensivas y resolutorias. En el caso concreto analizado, el Tribunal Supremo concluye que no existe una condición suspensiva ya que los efectos del negocio sí que llegan a desplegarse, y en caso de que se cumpla la condición incluida, extinguiría su eficacia retroactivamente, tratándose por tanto de una condición resolutoria. Extrayendo estas conclusiones y aplicándolas al caso que nos ocupa, podemos afirmar que las condiciones que se presentan en el caso entre Becky y Bey, son con total seguridad de condiciones suspensivas, pues, sólo si éstas se cumplen, los efectos del contrato desplegarán su eficacia.

De esta forma, en el contrato que se celebra, ambas partes deciden someter las obligaciones derivadas del contrato al cumplimiento de una determinada condición futura

---

<sup>3</sup> STS 5270/2003, de 22 de julio de 2003 - ECLI:ES:TS:2003:5270 - FJ 2º

e incierta -la aprobación del ayuntamiento para construir las obras acordadas y la obtención de la licencia necesaria para comenzar la obra-, en forma de la figura de condición suspensiva. De hecho, esta figura es relativamente frecuente, ya que es habitual que las partes contratantes decidan celebrar un contrato con precio aplazado sujeto a condición suspensiva, siendo el principal interesado el que va a pagar el precio, pues le conviene que el pago quede supeditado a ciertas situaciones, como por ejemplo, en el caso concreto, la concesión de licencias administrativas de construcción y la aprobación del proyecto. Así, la cláusula de condición suspensiva se incluye en un contrato con la anticipación y el deseo de que se cumpla, lo cual representaría una realización exitosa de los intereses y expectativas tanto del comprador como del vendedor.

Llegados a este punto, conviene analizar cada una de las condiciones por separado, empezando por la primera: “*que el Ayuntamiento aprobara el proyecto para construir las obras acordadas*”. En este sentido, es necesario determinar a qué se refieren las partes con el “*proyecto*”.

Atendiendo al caso que se nos presenta, hay que tener en cuenta que toda la información y material promocional sobre el “*proyecto*” que Becky y su equipo proporcionaron a los inversores, entre ellos Bey, se centraba única y exclusivamente en el estadio. Esto incluía vídeos, fotos y modelos a escala que mostraban únicamente el estadio y su propuesta de renovación. No se presentaron elementos visuales o planes que incluyeran otras instalaciones o aspectos adicionales, que pudiesen hacer entender que por “*proyecto*” se entendiese algo más que no fuese el estadio.

En definitiva, este enfoque singular en el estadio en todas las comunicaciones y materiales promocionales sugiere claramente que, el “*proyecto*” se refería específicamente al estadio y su reforma, y no a otras posibles expansiones o desarrollos. De hecho, cuando comienzan las negociaciones, Bey alega que se enamoró del modelo a escala del futuro estadio, y es por ello que decide poner los 800 millones. Además, recalca que, como lo que le interesa realmente es el estadio, está dispuesto a aportar 700 millones de dólares a cambio de sus *naming rights*, y 100 millones si más adelante decide gestionar también el centro comercial y los recreativos

Es por ello que, de lo mencionado en el anterior párrafo, se entiende por “*proyecto*” sólo la reforma del estadio. Asimismo, el hecho de que Bey, para justificar el incumplimiento de esta primera condición, alegue que “*el Ayuntamiento no había aprobado el proyecto para construir las obras acordadas*”, está íntimamente ligado a lo mencionado anteriormente. Lo único que puede entenderse por “*obras acordadas*”, es precisamente la reforma del estadio, ya que en ningún momento se planteó ni se acordó cómo se llevaría a cabo la construcción del restaurante, de los recreativos o del centro comercial, ni como sería el resultado final de los mismos, a diferencia del estadio.

En lo que se refiere a la segunda condición, “*que tuvieran la licencia necesaria para comenzar la obra*”, Becky también la ha cumplido. En esta condición, es clave la

expresión “*para comenzar*”, ya que en el contrato no se especifica de qué forma y en qué términos se debe empezar a construir la obra. La demolición del parking supone ya un comienzo, ya que es un trámite necesario para reformar el estadio, siendo irrelevante (a los efectos de lo estipulado el contrato) por dónde o de qué manera se debe comenzar la obra.

Además, en esta condición, vuelve la misma cuestión, ¿qué se entiende por “obra”? Una vez más, reiterándome en lo mencionado anteriormente, sólo podemos entender por ésta el interés principal de Bey, y sobre lo único que se puede entender por “proyecto”: la reforma del estadio. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la demolición del parking es necesaria para comenzar la reforma, también podemos afirmar con seguridad que Becky ha cumplido con la condición.

- ***Sobre las condiciones tácitas.***

Es importante, llegados a este punto, diferenciar dos tipos concretos de condiciones suspensivas, por un lado, las condiciones suspensivas tácitas y, por otro lado, las condiciones suspensivas potestativas. Este análisis viene justificado, como se desarrollará más adelante en el apartado “*Aplicación al caso concreto*” por la existencia de una condición tácita potestativa en el negocio jurídico analizado, esto es, el hecho de que la gestión del centro comercial y de los recreativos queda sometida a la decisión de Bey de gestionar o no dichos negocios.

Nuestros tribunales descartan la exigencia de que las condiciones suspensivas deban estar expresamente manifestadas en el contrato o acuerdo celebrado entre las partes que conforman la relación negocial, a *sensu contrario*, se reconoce la existencia de condiciones que sin estar plasmadas en el contrato existan y desplieguen sus efectos como tal. En este sentido se pronuncia, entre otras, el Tribunal Supremo en su sentencia de 15 de junio de 2022 (FJ 6º)<sup>4</sup>, cuando establece que “*tanto la doctrina como la jurisprudencia rechazan la existencia de condiciones, en su sentido auténtico de los artículos 1113 y siguientes, que sean presuntas. Pero sí admiten las tácitas. Así, las antiguas sentencias de 5 diciembre 1953 y 31 marzo 1964. Y las de 20 junio 1996 y 21 abril 1987 declaran como doctrina que "aunque no resulta preciso que se mencione la palabra condición, ésta sólo cabe entender que se pactó cuando del contenido contractual se deduzca de forma totalmente clara y contundente, la intención de los contratantes de hacer depender el negocio concertado de un acontecimiento futuro e incierto"*”.

En el mismo sentido, se pronuncia también nuestro Tribunal Supremo en la sentencia de 12 de abril de 2013 (FJ 3º)<sup>5</sup>: “*el carácter expreso o inequívoco del elemento condicional, por tanto, no se confunde con la propia función interpretativa que el medio*

---

<sup>4</sup> STS 2338/2022, de 15 de junio de 2022 - ECLI:ES:TS:2022:2338 – FJ 6º

<sup>5</sup> STS 4754/2013, de 12 de abril de 2013 - ECLI:ES:TS:2013:4754 – FJ 3º

*gramatical y lógico-jurídico ya despliega sobre el "sentido literal" de la disposición contractual, sino que interviene en el fenómeno interpretativo, de forma autónoma, como una regla o consecuencia jurídica previamente establecida y de obligada observancia en el curso interpretativo de la relación obligatoria sujeta a condición. Cuestión, por lo demás, y a mayor abundamiento de lo afirmado, que tampoco refiere o necesita, de un criterio de interpretación rígido o sacralizado, bastando que del contenido contractual se deduzca, de forma clara y precisa, la intención de los contratantes en orden a la determinación del elemento condicional en el contrato celebrado”.*

- ***Sobre las condiciones suspensivas potestativas.***

Una vez introducidas las condiciones suspensivas tácitas, procede a efectos del análisis posterior sobre el caso concreto analizar y diferenciar entre las condiciones suspensivas causales y las condiciones suspensivas potestativas, cuya diferenciación radica en la naturaleza del evento que fundamenta la condición.

- i) Las condiciones suspensivas causales son aquellas que dependen de un suceso independiente y ajeno a la voluntad de las partes contratantes (“de la suerte o voluntad de un tercero”).
- ii) Las condiciones potestativas son aquellas cuyo cumplimiento depende de la voluntad de una de las partes contratantes. Dentro de este tipo de condiciones suspensivas, podemos diferenciar, asimismo, dos subcategorías:
  - a. Puramente potestativas o condiciones de querer: en ellas existe una dependencia absoluta de la voluntad de una de las partes en relación con el cumplimiento de la condición.
  - b. Simplemente potestativas: en este tipo de condiciones existe una dependencia no exclusiva por una de las partes del cumplimiento de la condición.

Alrededor de las condiciones puramente potestativas existe una gran problemática ya que el acaecimiento, o falta de acaecimiento del suceso contemplado como condición no puede depender de la voluntad de uno solo de los contratantes, tal y como se establece en los artículos 1115 y 1119 del CC, que prohíben este tipo de condiciones, denominadas meramente potestativas. Así, el artículo 1115 CC dispone: “*cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código*”, y, a su vez, el artículo 1119 viene a establecer que “*se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiere voluntariamente su cumplimiento*”. La razón de esto último es clara, y viene al mismo tiempo formulada en el artículo 1256 del mismo texto legal, por el cual “*la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*”.

La idea anterior es defendida por la jurisprudencia de nuestros tribunales, como se indica, entre otras muchas, en la STS de 22 de octubre de 2020 (FJ 8º)<sup>6</sup>, a cuyo tenor literal, *“el art. 1256 del Código Civil dispone: “La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.” Ese precepto proclama “el principio básico del derecho de obligación de la necesidad, esencia de la obligación. Este principio implica que ni deudor ni acreedor pueden desligarse o alterar unilateralmente la obligación y el contrato es la principal fuente de éste (...) Por consiguiente, “no puede quedar su validez y cumplimiento (de la obligación) a la voluntad potestativa de una de las partes, lo que se pone en relación con el 1115 que proscribe la condición potestativa, (de la) que la jurisprudencia preconiza una interpretación restrictiva” (sentencia de la Sala Civil del TS de 6 de mayo de 2013, recurso 223/2011)”*.

Las condiciones suspensivas, como hemos puntualizado a lo largo de este análisis, suspenden los efectos de la relación contractual hasta que se de cumplimiento a lo establecido en las mismas. Esta suspensión de los efectos del contrato puede afectar no exclusivamente a la totalidad del contrato sino también de forma parcial a una relación obligatoria impidiendo de esta forma que determinadas obligaciones sean exigibles. De esta forma, y tal como establece el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de diciembre de 1993 (FJ 3º)<sup>7</sup> *“ciertamente la obligación potestativa pura hace nula la obligación que de ella depende de acuerdo con el primer apartado del art. 1. 115 del CC , en relación con el art. 1.256, del que constituye una mera especificidad”*. En este sentido, Díez Picazo<sup>8</sup> defiende a su vez que una condición puede afectar de manera total a una relación obligatoria, o solamente a una parte de la misma, impidiendo de esta forma la exigibilidad de determinados derechos.

- ***Aplicación al caso concreto.***

Teniendo en cuenta el anterior análisis sobre la tipología de las condiciones suspensivas y los efectos de las mismas, y aplicándolo al caso concreto, podemos observar que en el contrato celebrado existen dos condiciones suspensivas expresas: *“i) que el Ayuntamiento aprobara el proyecto para construir las obras acordadas”*; y *“(ii) que tuvieran la licencia necesaria para comenzar la obra”*.

No obstante, además de las dos condiciones mencionadas, y que se pueden denominar *“explícitas”* por aparecer plasmadas en el contrato, existe una tercera, esto es, que Bey Z decida gestionar el centro comercial y los recreativos. Esta última condición

---

<sup>6</sup> STS 3690/2020 de 22 de octubre de 2020- ECLI:ES:TS:2020:3690 - FJ 8º

<sup>7</sup> STS 17985/1993, de 3 de diciembre de 1993 - ECLI:ES:TS:1993:17985 – FJ 3º

<sup>8</sup> DÍEZ PICAZO, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, edit. Civitas, Madrid sexta edic., Vol. II p. 393.

es tácita según la definición de “condiciones tácitas” desarrollada en apartados anteriores, ya que no se plasma en el cuerpo del contrato.

Además de tácita, esta condición, al depender solo de la voluntad de Bey Z, podría considerarse una condición potestativa pura. La inclusión de este tipo de condiciones implica a nulidad las obligaciones que de ella dependen, en este caso las obligaciones de Becky relacionadas con el centro comercial y los recreativos. Así lo establece el artículo 1115 CC, cuando dice que una condición que depende exclusivamente de la voluntad de una parte puede anular la obligación que de esta deriva. Por lo tanto, la existencia de esta condición potestativa provoca que las obligaciones de Becky respecto al centro comercial y los recreativos sean nulas, por lo que Bey Z no podría exigir el cumplimiento de dichas obligaciones.

De este modo, al establecer en el contrato que la otra parte gestionará más adelante, si así lo decide, el centro comercial y los recreativos, se trata de una condición puramente potestativa (prohibida por nuestra legislación), y por lo tanto, las condiciones suspensivas establecidas en el contrato solamente serán válidas en lo referente a la reforma del estadio, y no en lo que se refiere al resto de obras.

Otro factor importante es que no consta ningún documento, comunicación, o similares, en los que Bey llegue a afirmar que sí estaría interesado en gestionar, además de los *namings rights* del estadio, el centro comercial y los recreativos. Además, en consonancia con todo lo mencionado, los abogados de ambas partes redactan el contrato en estos términos, por lo que todas las partes eran conocedoras de esta situación: el único “*proyecto*”, y las únicas “*obras acordadas*” de las que era conocedor Bey, fruto de toda la documentación que el equipo de Becky le enseñó, y que además fue lo único que le impulsó a celebrar el contrato, eran de la reforma del estadio.

En suma, la eficacia del contrato dependerá exclusivamente del cumplimiento de las condiciones suspensivas, de manera que, una vez se cumplan estas, Bey queda automáticamente obligado a proceder a la financiación, y a su vez, Becky queda protegida, en caso de incumplimiento, por la protección que le otorga para el caso de incumplimiento el CC. Así, reiterándonos una vez más en su artículo 1119, al cumplirse con las condiciones suspensivas, Bey queda obligado al cumplimiento de las obligaciones del contrato, y si éste decidiese impedir voluntariamente su cumplimiento, la condición se daría igualmente por cumplida y el contrato desprendería sus efectos.

#### **- Análisis del objeto principal del contrato.**

Fruto del análisis que acabamos de realizar sobre las dos condiciones suspensivas, a los efectos de lo estipulado en el contrato se deriva que la gestión del centro comercial y de los recreativos eran realmente prestaciones secundarias establecidas en el contrato, siendo el objeto principal de dicho contrato la reforma del estadio, por lo que el hecho de no conseguir la licencia necesaria para proceder a la construcción de estas prestaciones

secundarias no ostenta la magnitud suficiente como para que se extinga el contrato por incumplimiento de Becky.

En este sentido, se manifiesta la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil de Gijón de 10 de julio de 2014<sup>9</sup>, la cual, en relación con una disputa contractual entre la parte actora y la demandada en relación con servicios publicitarios, la actora afirma haber terminado unilateralmente los servicios debido a incumplimientos contractuales como la no realización del espectáculo de Umberto Tozzi y deficiencias en la promoción y publicidad de otros eventos. Por otro lado, la demandada sostiene haber cumplido con sus obligaciones contractuales, incluyendo la radiodifusión de cuñas publicitarias y el patrocinio de eventos y partidos, excepto en casos ajenos a su control, como el espectáculo de Umberto Tozzi. Así, en su fundamento de derecho segundo dispone la sentencia que: *“la cuestión litigiosa se centra en determinar si los supuestos incumplimientos contractuales alegados por la parte demandada reconviniendo presentan entidad suficiente como para justificar la resolución del contrato (...). Así las cosas, según reiterada doctrina jurisprudencial, se exige al efecto un propio y verdadero incumplimiento, referente a la esencia de lo pactado, sin que baste el incumplimiento de prestaciones secundarias que no impidan, por su escasa entidad, la obtención del fin económico del contrato”*. Aplicándolo al caso que nos ocupa y en consonancia con lo dispuesto en la sentencia, el hecho de que no se lleven a cabo las prestaciones secundarias (la construcción del centro comercial y de los recreativos), no es razón suficiente para la extinción del contrato, ya que el objeto principal sí que se llevaría a cabo.

En definitiva, el hecho de que no se otorgue la licencia para la construcción del centro comercial y de los recreativos no constituye un incumplimiento esencial de lo pactado en el contrato ya que en ningún caso puede apreciarse un incumplimiento que ostente eficacia resolutoria. En este sentido, se pronuncia una vez más el Tribunal Supremo, en la sentencia de 18 de noviembre de 2013 (FJ 3º)<sup>10</sup>, la cual proporciona una serie de criterios para poder valorar si nos encontramos ante un incumplimiento que revista trascendencia resolutoria o, si por el contrario, nos encontramos ante una prestación mínima cuyo incumplimiento no podría ser utilizado para justificar una resolución contractual.

Así, dicha sentencia establece 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*

---

<sup>9</sup> SJM O 507/2014, de 10 de julio de 2014 - ECLI:ES:JMO:2014:507 - FJ 2º

<sup>10</sup> STS 6699/2013, de 18 de noviembre de 2013 - ECLI:ES:TS:2013:6699 – FJ 3º

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

Lo que viene a establecer dicha sentencia, es que, cuando se habla de "incumplimiento esencial", debe entenderse como una situación en la que no se ha cumplido una parte muy importante del contrato. Es decir, lo crucial aquí es si el resultado final satisface las necesidades y expectativas del acreedor, en este caso Bey Z. De este modo, la obtención de la aprobación del proyecto y del inicio de las obras de reforma del estadio, implican una satisfacción del acreedor respecto de su interés principal, esto es, la reforma del estadio que dará lugar a la obtención de los *naming rights* del mismo.

#### **- Análisis del contrato de patrocinio.**

Por otro lado, y estrictamente relacionado con el objeto principal del contrato, de cara a defender el cumplimiento por parte de Becky, también es importante destacar que nos encontramos ante un contrato de patrocinio.

Esta tipología de contrato, se encuentra definido en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, que en su artículo 22 viene a definirlo de la siguiente manera: “*el contrato de patrocinio publicitario es aquél por el que el patrocinado, a cambio de una ayuda económica para la realización de su actividad deportiva, benéfica, cultural, científica o de otra índole, se compromete a colaborar en la publicidad del patrocinador*”. A su vez, también se encuentra recogido en nuestra jurisprudencia, como se da en el caso de la STS de 30 de abril de 2002<sup>11</sup>, que en su fundamento jurídico tercero, viene a definirlo de la siguiente forma: “*el contrato de autos es un contrato atípico, que se denomina de "patrocinio" o sponsor, por el que una parte se obliga a realizar una actividad (...) y la otra a financiarla total o parcialmente, a cambio de que aparezca como tal sponsor y se haga publicidad en interés suyo*”.

Teniendo en cuenta estas definiciones, podemos extraer que el objeto de este tipo de contrato es que el patrocinador (en este caso Bey) se obliga a satisfacer una determinada cantidad económica al patrocinado (Becky), a cambio de una colaboración publicitaria. Es decir, en los contratos de patrocinio, el patrocinador proporciona al patrocinado una ayuda económica para la realización de su actividad, y este a cambio le proporciona publicidad. En consecuencia, al tratarse en el caso de Becky y de Bey de un contrato de patrocinio, el único objeto del mismo es la obtención de los *naming rights* del estadio por parte de Bey, que se verían en todas las retransmisiones de los partidos y de los conciertos, y el derecho a que el estadio pase a llamarse “Criptobros Arena”, con la publicidad que ello implica para su empresa. Por lo tanto, atendiendo a la figura jurídica del contrato de patrocinio, la gestión del centro comercial y de los recreativos no forma parte del objeto del mismo.

---

<sup>11</sup> STS 3108/2002, de 30 de abril de 2002 - ECLI:ES:TS:2002:3108 - FJ 3º

De esta manera, esto último constituye una prueba más de que el objeto principal del contrato, en este caso basándonos en su tipología jurídica, sí que se encuentra satisfecho, a pesar de que no se haya conseguido la licencia para la construcción del centro comercial y de los recreativos, que, como veníamos diciendo, son prestaciones secundarias del contrato. En definitiva, no cabe incumplimiento por parte de Becky el hecho de no conseguir la licencia para su construcción, ya que el objeto del contrato de patrocinio, y así mismo de las condiciones suspensivas, sí que se encuentra cumplido, siendo así insostenible la alegación de Bey.

## **(B) ¿Podría considerarse que hubo dolo o mala fe por parte de Bey Z?**

### **- Antecedentes.**

Como ya hemos mencionado, las condiciones suspensivas efectivamente se han cumplido por parte de Becky, por lo que, el hecho de que Bey alegue que no le viene bien pagar porque Bitcoin ha bajado un 70% en el mercado, no es una razón válida para desistir el contrato, ya que, precisamente, las condiciones suspensivas se han cumplido, y por lo tanto, las obligaciones contenidas en el contrato devienen exigibles, ya que estaban sujetas al cumplimiento de dichas condiciones. Por lo tanto, Bey estaría incurriendo en un incumplimiento contractual al no llevar a cabo los pagos.

### **- La conducta dolosa.**

#### **- *Sobre el incumplimiento consciente y voluntario.***

Este incumplimiento, además, podríamos calificarlo de doloso. De acuerdo con el artículo 1269 del CC, “*hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho*”. Con esta definición que nos otorga el CC, parece no ser suficiente para justificar un comportamiento doloso en este caso, ya que la parte incumplidora no realiza maquinaciones insidiosas para inducir a la otra parte a contratar.

No obstante, la interpretación que hace la jurisprudencia a este respecto, sí nos permite calificar esta actuación como dolosa, ya que va más allá de la estricta definición de dolo otorgada por el mencionado precepto. Así, en la STS de 19 de septiembre de 2018 (FJ 3º)<sup>12</sup>, se establece lo siguiente: “*la jurisprudencia de esta sala, ya en las sentencias de 9 marzo de 1962 y 19 de mayo de 1973, procedió a flexibilizar el criterio estrictamente intencional del dolo, como intención o propósito de perjudicar o dañar al acreedor, de forma que para su apreciación en la ejecución del contrato era suficiente con que el deudor infringiera su deber jurídico de forma voluntaria, esto es, conscientemente de que*

---

<sup>12</sup> STS 3183/2018, de 19 de septiembre de 2018 - ECLI:ES:TS:2018:3183 – FJ 3º

*con dicho comportamiento realizaba un acto antijurídico, por lo que debía entenderse dolosamente queridos los resultados que, sin necesidad de ser intencionadamente perseguidos, fueran consecuencia necesaria del acto realizado. Esta jurisprudencia se ha mantenido en sentencias más recientes de esta sala, particularmente en las SSTS 242/1980, de 21 de junio y 954/1991, de 20 de diciembre”.*

La interpretación del Tribunal Supremo, permite atribuir dolo no solo a los resultados que fueran intencionadamente perseguidos, con el objetivo directo de perjudicar a la otra parte, sino que se amplía a las situaciones en las que la otra parte incumpla su deber jurídico de forma voluntaria y consciente. Aplicable al caso concreto, es demostrable que el deudor no quiere cumplir con lo pactado, en este caso el pago del precio estipulado, porque se ha visto perjudicado económicamente, a sabiendas de que está incumpliendo, consciente y voluntariamente, con su parte del contrato.

**- *Sobre la omisión del deber de informar: la reticencia dolosa.***

Por otro lado, también cabría imputar dolo en caso de omisión de información de la parte incumplidora. Es decir, el hecho de no informar a la otra parte, en este caso, de la caída de precio del Bitcoin, supone una conducta dolosa, ya que incumple el deber de informar exigido por la buena fe contractual. La parte incumplidora podría haber informado a la otra parte de esta situación, y de que no le vendría bien pagar, dándole la oportunidad de buscar otras opciones. Esto último es lo que define nuestra doctrina y jurisprudencia como reticencia dolosa.

Es decir, el dolo puede manifestarse de modo positivo, en un conjunto de actuaciones que tienen como objetivo captar la voluntad del otro contratante, o bien en sentido negativo, a través de la mencionada reticencia dolosa. Esta última consiste en que una de las partes contratantes se calla conscientemente cuando, según la ley o la buena fe, le es obligado manifestarse, siendo esta una conducta dolosa cuando se practica a propósito, o incluso si simplemente el sujeto es consciente de que ese efecto se produce<sup>13</sup>.

En este sentido, se manifiesta el Tribunal Supremo en numerosas ocasiones sobre la reticencia dolosa, como es el caso, entre otras de la STS de 11 de julio de 2007<sup>14</sup>, o de la STS de 26 de marzo de 2009<sup>15</sup>, estableciendo esta última lo siguiente (FJ 2º): *“ha de subrayarse, como ya recogía, entre otras, la Sentencia de 29 de marzo de 1994, que el dolo, en cuanto vicio del consentimiento contractual, comprende no sólo la insidia directa o inductora de la conducta errónea del otro contratante sino también la reticencia*

---

<sup>13</sup> MORALES MORENO, «Comentarios al Código Civil», Tomo XVII, Vol 1º B: Artículos 1261 a 1280 del Código Civil, Capítulo II. De los requisitos esenciales para la validez de los contratos, Sección I. Del consentimiento, Artículos 1269 y 1270.

<sup>14</sup> STS 5021/2007, de 11 de julio de 2007 - ECLI:ES:TS:2007:5021 – FJ 2º

<sup>15</sup> STS 1548/2009, de 26 de marzo de 2009 - ECLI:ES:TS:2009:1548 – FJ 2º

*dolosa del que calla o no advierte a la otra parte en contra del deber de informar que exige la buena fe. En este mismo sentido señalaba la Sentencia de 11 de julio de 2007 que “el dolo abarca no sólo la maquinación directa sino también la reticencia del que calla o no advierte debidamente a la otra parte, sin que lo invalide la confianza, buena fe o ingenuidad de la parte afectada -STS 15-6-95, con cita de otras anteriores, y en términos muy similares SSTS 23-7 y 31-12-98-, de suerte que habrá dolo negativo o por omisión siempre que exista un deber de informar según la buena fe o los usos del tráfico -STS 19-7-06 -”*

- ***Sobre la mala fe equiparable al dolo.***

Además de lo mencionado anteriormente, la parte incumplidora claramente está actuando con mala fe. Si bien es cierto, no se consigue una licencia en el plazo establecido para proceder directamente a la reforma del estadio, debido, como indica el Ayuntamiento, a la inmensidad de la obra, pero hay que tener en cuenta que es patente que el Ayuntamiento la otorgará, pues en ningún momento dice que no, sólo que, debido a la importancia de la obra, se retrasarán en la aprobación de las licencias.

Pese a ello, a sabiendas de que la licencia si será concedida, aunque sea de forma posterior al plazo establecido, la otra parte decide alegar que la condición no ha sido cumplida en plazo y opta por extinguir el contrato, en lugar de esperar y seguir adelante con el proyecto.

La buena fe contractual se encuentra regulada en el artículo 1258 CC, de conformidad con el cual: “*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*”, por lo que, atendiendo a esta exigencia, esta conducta puede calificarse como contraria a la buena fe contractual, ya que, en lugar de optar porque el contrato siga adelante, sabiendo que sí será posible la realización del proyecto, decide optar por su extinción. Además, hay que tener en cuenta que la parte incumplidora responde al correo de la otra parte diciendo directamente que no, sin mostrarse abierto a ningún tipo de negociación y sin ofrecer otras alternativas.

En este último sentido, existe jurisprudencia que avala que, el no ofrecer alternativas, se trata de una conducta de mala fe. Es decir, tener una conducta inamovible e inflexible, es defendida por nuestra jurisprudencia como una conducta contraria a la buena fe contractual. Así, esta postura es defendida por numerosas sentencias, como la STSJ Madrid de 30 de mayo de 2012<sup>16</sup> (sentencia que a su vez ha sido confirmada por la STS de 20 de marzo de 2013<sup>17</sup>), la cual refleja claramente esta situación, en la que una

---

<sup>16</sup> STSJ M 4176/2012, de 30 de mayo de 2012 - ECLI:ES:TSJM:2012:4176 – FJ 2º

<sup>17</sup> STS 1710/2013, de 20 de marzo de 2013- ECLI:ES:TS:2013:1710 – FJ 6º

empresa no se mostraba abierta a negociar con los trabajadores ni a ofrecer alternativas, siendo claramente una conducta de mala fe (FJ 2º): *“el "acuerdo" solo era posible si los trabajadores aceptaban los términos ofrecidos por la empresa, admitiendo su posición. Obviamente, tal postura no constituye una negociación, proceso caracterizado por su dinámica de concesiones recíprocas o de construcción de soluciones y opciones consensuadas. Quien se acerca (...) con una única posibilidad sobre la mesa, la suya, no negocia porque no intercambia valor alguno, ni efectúa concesiones, ni ofrece opciones (...), tal comportamiento no constituye una negociación de buena fe”*.

Así, esta mala fe en la conducta de la parte incumplidora, también puede achacarse a conducta dolosa. Es decir, tal y como hemos mencionado anteriormente, la parte incumplidora está incumpliendo su obligación, y, para que se determine que haya dolo en esta conducta, no tiene por qué haber intención de perjudicar, es suficiente con incumplir voluntariamente con la obligación, de forma consciente, como sucede en el presente caso, en que el deudor decide no pagar de forma voluntaria y consciente porque se ha visto perjudicado económicamente, aún a sabiendas de que las condiciones suspensivas sí se habían cumplido. Esta idea es apoyada por nuestra jurisprudencia en la STS de 30 de noviembre de 1999 (FJ 9º)<sup>18</sup>, la cual analiza el artículo 1107 del CC, y viene a establecer lo siguiente: *“el Código Civil no da una noción de dolo en el incumplimiento de la obligación, a diferencia de lo que ocurre con el vicio de la voluntad en el art. 1269 de dicho texto local, pero en el artículo 1107 del Código Civil, que contrapone la buena fe al dolo y hace coincidir éste con la mala fe y para ello no se precisa la intención de perjudicar y basta tan sólo con infringir de modo voluntario el deber jurídico que pesaba sobre el deudor, conscientemente. En definitiva, ejecuta algo prohibido y hace lo que no debe hacer”*.

**(C) En caso de que Becky iniciara un arbitraje para defender sus intereses, ¿podría Becky dar el contrato por resuelto y firmar un nuevo acuerdo de patrocinio con otra empresa? ¿Qué podría pedir en el arbitraje en ese caso?**

**- Sobre la posibilidad de acudir al arbitraje.**

El arbitraje consiste en un método de resolución de disputas privado, alternativo a la jurisdicción ordinaria, que se caracteriza principalmente por ser voluntario, es decir, sólo puede llevarse a cabo si ambas partes están de acuerdo. Además, el arbitraje es un método que sigue el principio fundamental que rige el ámbito de los contratos: el principio de la autonomía de la voluntad, regulado en el artículo 1255 CC, a cuyo tenor literal, *“los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”*. Asimismo, en el arbitraje resuelve la disputa un tercero imparcial, el árbitro, que emite

---

<sup>18</sup> STS 7648/1999, de 30 de noviembre de 1999 - ECLI:ES:TS:1999:7648 – FJ 9º

un laudo final y vinculante, que a su vez produce efectos de cosa juzgada formal y material.

No obstante, a pesar de que esta figura tiene ciertas ventajas con respecto a la jurisdicción ordinaria, como puede ser la flexibilidad, su carácter privado y confidencial, o la selección de árbitros y su nivel de *expertise*, que suele ser mayor al de los jueces por ser expertos en la materia concreta objeto de la disputa, debemos advertir al cliente de que también presenta ciertos inconvenientes con respecto a la jurisdicción. Entre los más destacables, nos encontramos con los costes, pues los honorarios de los árbitros pueden llegar a ser muy elevados, o con el hecho de que el laudo arbitral no admita recursos (excepto la anulación), con el riesgo que ello conlleva si el resultado final no es el deseado.

Ahora bien, como mencionábamos anteriormente, el arbitraje es un método de resolución de disputas voluntario, y para poder llevarse a cabo, las partes tienen que llegar a un acuerdo, al cual se le denomina convenio arbitral. Para poder someterse a arbitraje, de acuerdo a las formas de sumisión previstas en el artículo 9 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje (en adelante, LA), habría que comprobar si en el contrato se prevé esta posibilidad en forma de cláusula, en la que se exprese la voluntad de ambas partes de someter a arbitraje las posibles controversias que puedan surgir en relación con el contrato (art. 9.1 LA); o bien, comprobar si hay algún documento al que las partes se hayan remitido en el que conste el convenio arbitral (art. 9.4 LA). En este último sentido, también se permitiría la sumisión a arbitraje si se incluyó la cláusula arbitral por referencia, es decir, tal y como se establece en la Exposición de Motivos III del mismo texto legal, sería válida la cláusula arbitral que no conste en el documento contractual principal, sino en documento separado, pero que se entiende incorporada al contenido de dicho documento principal por la referencia que en él se hace al segundo. Asimismo, y como última forma posible para someterse al arbitraje, también cabría la sumisión tácita, prevista en el art. 9.5 LA, de forma que *“se considerará que hay convenio arbitral cuando en un intercambio de escritos de demanda y contestación su existencia sea afirmada por una parte y no negada por la otra”*.

En definitiva, para poder someter el asunto a arbitraje, debe existir previamente un convenio arbitral válido, ya sea en el mismo contrato o en otro documento. El hecho de que exista y de que sea válido el convenio arbitral cobra especial relevancia, ya que, de lo contrario, si la otra parte lo alega y lo prueba, podrá decretarse la anulación del laudo, tal y como establece el artículo 41.1 a) de la LA.

#### **- Sobre la posibilidad de dar por resuelto el contrato.**

Esta facultad se encuentra recogida en el artículo 1124 CC, el cual establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas (como es el presente caso), para el supuesto de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. Así, el perjudicado tiene dos opciones a escoger: por un lado, exigir el

cumplimiento de la obligación, o, por otro lado, la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Además, también podrá pedir la resolución incluso después de haber optado por el cumplimiento, en caso de que este resultase imposible.

La jurisprudencia, en relación con esta facultad resolutoria del artículo 1124 CC, establece en la STS de 10 de octubre de 2016 (FJ 5º)<sup>19</sup> que es “*constante la doctrina que afirma que dicha potestad corresponde, en todo caso, al contratante que sufre el incumplimiento de la obligación frente al contratante incumplidor. Esta regla encuentra su fundamento tanto en la caracterización de la facultad resolutoria, como una facultad de configuración jurídica que la norma prevé como medio de defensa de la parte contractual que cumple, como en el fundamento de la misma, que trae causa de la interdependencia de las obligaciones recíprocas y su especial articulación en la relación obligatoria sinalagmática; situando al cumplimiento de la obligación como el eje central de la dinámica resolutoria (...). Por esta razón, “a la parte que previamente ha incumplido las obligaciones asumidas en el contrato, le esté vedado al ejercicio de la facultad resolutoria”*”. De este modo, la facultad resolutoria se configura como una forma de proteger al contratante perjudicado, de tal forma que solo puede ejercerla la parte que se ve perjudicada por el incumplimiento del contrato, y nunca podrá hacerlo aquella que incumplió. Es decir, solo podrá optar por resolver el contrato la parte perjudicada, en este caso, la parte financiada.

Asimismo, nuestra jurisprudencia exige que para poder ejercitar la acción resolutoria es necesario que se den una serie de requisitos. Tal y como establece la STS de 21 de marzo de 1994 (FJ 3º)<sup>20</sup>, “*reiterada doctrina jurisprudencial exige para la viabilidad de la acción resolutoria que reconoce el art. 1124, párrafo primero, del Código Civil, la prueba de los siguientes requisitos: 1º La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron. 2º La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad. 3º Que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían, estando encomendada la apreciación de este incumplimiento al libre arbitrio de los Tribunales de instancia. 4º Que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta de éste que de un modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable le origine, y 5º Que quien ejercita esta acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro*”.

Requisitos que, en el caso que nos atañe, se cumplen todos, ostentado por ello el derecho a ejercitar la acción resolutoria. Si bien es cierto, en caso de que existiese duda con respecto a la 3º condición, referente a la gravedad o no del incumplimiento de la otra

---

<sup>19</sup> STS 4631/2016, de 10 de octubre de 2016- ECLI:ES:TS:2016:4631 – FJ 5º

<sup>20</sup> STS 1918/1994, de 21 de marzo de 1994 - ECLI:ES:TS:1994:1918 – FJ 3º

parte, la STS de 25 de octubre de 2013 (FJ 3º)<sup>21</sup> viene a sacarnos de dudas, estableciendo lo siguiente: *“debe reiterarse que la jurisprudencia más reciente (...) viene interpretando la norma general en materia de resolución de obligaciones recíprocas (artículo 1124 CC) en el sentido de que el incumplimiento que constituye su presupuesto ha de ser grave o sustancial, lo que no exige una tenaz y persistente resistencia renuente al cumplimiento pero sí que origine la frustración del fin del contrato, esto es, que se malogren las legítimas aspiraciones de la contraparte”*. De este modo, parece claro que la parte incumplidora, al no pagar lo acordado, impide que pueda celebrarse el proyecto e incumple con su principal y única obligación, por lo que origina la frustración del fin del contrato, siendo su incumplimiento lo suficientemente grave como para activar la facultad resolutoria de la parte cumplidora.

Por lo tanto, una vez determinado que la parte financiada ha cumplido con sus obligaciones y que la parte financiadora ha incumplido con su obligación de pagar, la parte cumplidora efectivamente tiene derecho a resolver el contrato y a solicitar el resarcimiento de daños y abono de intereses, lo que se entiende como la indemnización de daños y perjuicios recogida en el artículo 1106 CC, pues, tal y como establece nuestra jurisprudencia, entre otras, en su STS de 18 de enero de 2021 (FJ 3º)<sup>22</sup>: *“en Derecho español el art. 1124 CC reconoce al contratante que resuelve, además de la restitución de las prestaciones (...), el resarcimiento de daños (que debe entenderse referida a los parámetros del art. 1106 CC)”*. Por lo tanto, dicha indemnización de daños y perjuicios, de acuerdo con el artículo 1106 CC, no sólo comprende el valor de la pérdida que haya sufrido la otra parte, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor.

En definitiva, al resolver el contrato, las partes ya no se encuentran vinculadas entre sí, pues, tal y como determina nuestra jurisprudencia en la STS de 4 de julio de 2011 (FJ 3º)<sup>23</sup>, los efectos de la resolución del contrato se producen desde el momento en que se celebró: *“el efecto retroactivo de la resolución contractual supone que esta tiene lugar, no desde el momento de la extinción de la relación, sino desde la celebración del contrato, lo que implica volver al estado jurídico preexistente al mismo”*. Por lo tanto, el volver al estado jurídico preexistente, implica que no existe ningún tipo de vínculo contractual entre las partes, y por ende, no existe ningún tipo de obligación o relación de exclusividad entre ellas, con lo que no existe ningún inconveniente en poder firmar un nuevo contrato de patrocinio una vez resuelto el contrato anterior.

---

<sup>21</sup> STS 5071/2013, de 25 de octubre de 2013 - ECLI:ES:TS:2013:5071 – FJ 3º

<sup>22</sup> STS 80/2021, de 18 de enero de 2021 - ECLI:ES:TS:2021:80 – FJ 3º

<sup>23</sup> STS 5101/2011, de 4 de julio de 2011 - ECLI:ES:TS:2011:5101 – FJ 3º

## - ¿Qué se puede solicitar en el arbitraje?

### - *Sobre el límite de responsabilidad.*

Es importante tener en cuenta que las partes establecieron en el contrato un límite de responsabilidad de 10 millones de dólares en caso de incumplimiento. Este límite es lo que se conoce jurídicamente como una cláusula penal, y tal y como se establece en reiterada jurisprudencia, como puede ser, entre otras, la STS de 8 de octubre de 2013 (FJ 29º): *“la función esencial de la cláusula penal es la liquidadora de los daños y perjuicios que haya podido producir el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de la obligación principal, sustituyendo a la indemnización sin necesidad de probar tales daños y perjuicios”*<sup>24</sup>.

Esta función es la regla general que nuestro CC le atribuye a la cláusula penal, y se recoge en su artículo 1152, párrafo primero, en virtud del cual *“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”*.

Este artículo viene a establecer la cláusula penal como sustitutiva de la indemnización de daños y perjuicios, así como al abono de intereses a los que todo deudor está vinculado, pero en ningún caso se trata de una norma imperativa, pues tal y como establece el propio artículo *“si otra cosa no se hubiere pactado”*. En consecuencia, dado que no es una norma imperativa, y dependerá de lo que se hubiese pactado por las partes, si atendemos a lo dispuesto en el contrato, el límite de responsabilidad, es decir, la cláusula penal, dejaría de tener efecto en caso de que el incumplimiento se hubiese cometido con dolo o mala fe. Por lo tanto, como ya hemos determinado anteriormente que el incumplimiento sí fue doloso, ya no existiría ningún límite de 10 millones de dólares, y la parte cumplidora podría solicitar la indemnización correspondiente a los casos de conducta dolosa.

### - *Sobre la indemnización de daños y perjuicios.*

Por lo tanto, atendiendo a lo dispuesto en el contrato, y a lo establecido en el CC en su artículo 1107, en los casos en los que el deudor sea de buena fe, los daños y perjuicios de los que responderá serán los previstos o los que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación, y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento. No obstante, y tal y como continúa el precepto en su párrafo segundo, en los casos en los que medie dolo, el deudor responderá de todos los daños y perjuicios que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación.

Así, una vez determinado el dolo en la conducta de la parte incumplidora, esta queda sujeta a una indemnización por los daños y perjuicios causados, ya que, tal y como

---

<sup>24</sup> STS 5029/2013, de 8 de octubre de 2013 - ECLI:ES:TS:2013:5029 – FJ 29º

dispone el artículo 1101 CC, “*quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas*”. En consonancia con esta idea, el artículo 1102 también establece que la responsabilidad por dolo es exigible en todas las obligaciones, y, además, que la renuncia de la acción para hacerla efectiva es nula.

Ahora bien, en lo que se refiere a la aplicación de los preceptos mencionados en el párrafo anterior, es necesario hacer mención a la interpretación que nos da la jurisprudencia. Así, la ya mencionada STS de 30 de noviembre de 1999 (FJ 9º)<sup>25</sup>, continúa estableciendo lo siguiente: “*la obligación creada con el contrato es la ejecución de lo convenido, pero si una parte rehúsa realizar la obligación que le incumbía o lo realiza mal, ocasione un daño a la otra parte y nace así una obligación que sustituirá en todo o en parte a la preexistente, que no es otra que la de reparar el perjuicio causado con la inejecución o por su defectuoso cumplimiento. Cuando de dolo de ejecución contractual se trata, el art. 1101 sujeta a la indemnización de los daños y perjuicios causados, al igual que a los que incurren en negligencia o morosidad o de cualquier modo contravinieren el tenor de la obligación, pero a diferencia de estos otros incumplimientos, la responsabilidad procedente de dolo es exigible en toda clase de obligaciones y la renuncia a hacerla efectiva es nula (art. 1102). Pero se trata de una acción de resarcimiento cuyo objeto es la indemnización de daños y perjuicios que tiene el alcance del resarcimiento in totum, conforme al art. 1106 del mismo texto civil, mientras que la derivada de negligencia es moderable -art. 1103-(...). El incumplimiento doloso conlleva la indemnización, no sólo de los daños materiales, sino de los morales*”.

Como se desprende de la sentencia, efectivamente la conducta dolosa lleva aparejada la obligación de indemnización de daños y perjuicios, que, como veníamos mencionando anteriormente, conforme al artículo 1106 CC, no sólo comprende el valor de la pérdida que haya sufrido la otra parte, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, siendo una acción de resarcimiento total. Por lo tanto, dicho precepto recoge por un lado el denominado lucro cesante, entendido este como la ganancia dejada de obtener como consecuencia del incumplimiento de la obligación, es decir, los ingresos o ganancias que se dejan de obtener a causa del daño; y por otro lado, el daño emergente, entendido como el valor de la pérdida sufrida, o lo que es lo mismo, el coste real que tiene la reparación de los daños que el perjuicio ha ocasionado. Además, no debemos olvidar, tal y como establece la sentencia, que la indemnización derivada del incumplimiento doloso también comprende los daños morales.

En aplicación al caso concreto, en concepto de lucro cesante, podría solicitarse el dinero que dejará de percibir Becky por el retraso que supone todo este proceso para la reforma del estadio, pues tendría que volver a su situación inicial y buscar nuevos inversores. No debemos olvidar que dicha reforma se realiza para que Becky realice en

---

<sup>25</sup> STS 7648/1999, de 30 de noviembre de 1999- ECLI:ES:TS:1999:7648 – FJ 9º

el estadio todos sus conciertos y espectáculos, por lo que el retraso en la reforma supone una importante pérdida de dinero para ella, ya que se verá obligada a paralizar sus actuaciones, que, dada la inmensidad del estadio y el caché de la cantante, cada concierto y espectáculo suyo conllevan una gran cantidad de dinero.

En concepto de daño emergente, habría que analizar las actuaciones que llevó a cabo Becky antes de la negativa de Bey. Es decir, podrían solicitarse, entre otros: los gastos derivados de los contratos de trabajo de todo su equipo contratados exclusivamente para sacar adelante el proyecto, las tasas de las licencias de obra, los gastos derivados de la compra de materiales de construcción, los gastos en los que hubiera podido incurrir Becky derivados del contrato con David Biverxo, incluyéndose, por ejemplo, aspectos tales como la posibilidad de que en dicho contrato se hubiese establecido una cláusula penal en caso de no cumplimiento en un determinado plazo de tiempo, etc. En este caso, habría que analizar detalladamente todas las actuaciones realizadas por Becky para poder reclamar la mayor cantidad posible.

Y, como mencionamos anteriormente, también se comprenden en la indemnización los daños morales, para lo cual habría que analizar de qué manera afectó a Becky, ya no solo en el ámbito económico, sino en el personal, la frustración del contrato derivada del incumplimiento de Bey. Ahora bien, estos daños son complicados de probar y de evaluar económicamente, ya que resulta complicado hacer referencias pecuniarias a este tipo de daños, y de establecer una relación de causalidad entre dichos daños y un contrato puramente económico.

No obstante, si realmente la parte sufriese daños morales (por ejemplo, depresión), al tratarse de un incumplimiento doloso, habría más posibilidades de conseguir que se indemnicen gracias a la protección que nos otorga el artículo 1107 CC, pues, tal y como se deriva de nuestra jurisprudencia, entre otras, en la STS de 30 de septiembre de 2016 (FJ 4º)<sup>26</sup>: *“por lo general, cuando se exige indemnización de daños morales por el incumplimiento de un contrato de contenido puramente económico (...), aunque pudiera entenderse que existe una relación de causalidad fenomenológica entre la conducta del demandado y los daños psicológicos que hubiera podido sufrir el demandante, no puede establecerse una imputación objetiva en base al criterio del fin de protección de la norma cuando explícita o implícitamente no se ha tomado en consideración la vulneración de bienes de la personalidad (tales como la integridad, la dignidad o la libertad personal) en relación con el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas, salvo en el caso de que el incumplimiento contractual sea doloso, pues en tal caso el título de imputación se deriva de la previsión del art. 1107 del Código Civil de que «en caso de dolo responderá el deudor de todos los [daños y perjuicios] que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación”*.

---

<sup>26</sup> STS 4282/2016, de 30 de septiembre de 2016 - ECLI:ES:TS:2016:4282 – FJ 4º

Así, dicha sentencia establece que, en los contratos puramente económicos, aunque pueda entenderse que existe una relación entre el incumplimiento del demandado y los daños psicológicos del demandante, no puede hacerse una imputación objetiva al no vulnerarse bienes de la personalidad, a no ser, que sea un incumplimiento contractual doloso. Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, parece factible la idea de que, de existir estos daños morales, puedan sean indemnizados.

- ***Sobre la posibilidad de solicitar el cumplimiento.***

Como mencionamos anteriormente, el artículo 1124 CC no solo otorga la facultad de resolver el contrato, sino también la posibilidad de exigir el cumplimiento del mismo, junto con el resarcimiento de daños y el abono de intereses.

Para ello, deberán cumplirse todos los requisitos establecidos jurisprudencialmente que mencionamos anteriormente, pero además, debe tenerse en cuenta un factor importante: para poder solicitar el cumplimiento del contrato, al tratarse de obligaciones recíprocas, además de haber cumplido con sus obligaciones correspondientes (esto es, en el caso concreto, el cumplimiento de las condiciones suspensivas), deberá ofrecer cumplir con el resto de las obligaciones de las que sea deudora en virtud de la relación obligacional recíproca, ya que, de lo contrario, la parte deudora podrá oponerse a través de la denominada excepción de incumplimiento contractual. Es decir, aplicable al caso concreto, esto implicaría que, en caso de que la parte cumplidora (que previamente cumplió con las condiciones suspensivas) solicitase el cumplimiento a la deudora, deberá ofrecer otorgarle los *naming rights* del estadio una vez haya cumplido con su parte, siguiendo lo estipulado desde un principio en el contrato.

Esta última situación se encuentra recogida en reiterada jurisprudencia, como es el caso de la STS de 13 de octubre de 2010 (FJ 10º)<sup>27</sup>, por la cual *“las obligaciones recíprocas tienen unos efectos específicos debidos a su interconexión o interdependencia. El primero es la necesidad de cumplimiento simultáneo, en el sentido de que el acreedor de una obligación recíproca no puede exigir a su deudor que cumpla, si a su vez no ha cumplido o cumple al tiempo u ofrece cumplir la otra obligación recíproca de la que es deudor. Si el acreedor exige el cumplimiento de la obligación recíproca al deudor, sin que aquél haya cumplido u ofrezca cumplir la suya, este deudor podrá oponerse y rechazar la acción de cumplimiento, mediante la llamada excepción de incumplimiento contractual. Así se deduce de los artículos 1100, II y 1124 CC”*.

---

<sup>27</sup> STS 6119/2010, de 13 de octubre de 2010 - ECLI:ES:TS:2010:6119 – FJ 10º

**(D) ¿Qué podría alegar Bey Z para defender su postura de que no se cumplieron las condiciones suspensivas?**

- *Sobre la interpretación literal de los contratos.*

Establece el artículo 1.281 CC lo siguiente: “*Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas*”. Se impone de esta forma el carácter preponderante de la interpretación literal de los términos del contrato, y, a su vez, esta priorización de la interpretación literal del clausulado contractual es defendida también por nuestro Tribunal Supremo, como es el caso, por ejemplo, de su sentencia de 15 de febrero de 2013<sup>28</sup>, la cual se centra en un caso donde se discutió si un acuerdo de intenciones cumplía una condición suspensiva de un contrato. La condición suspensiva establecida en el contrato entre las partes consistía en que se formalizara un contrato de operador con una entidad específica o sus asociados para un proyecto de hotel y casino, y, en lugar de un contrato como tal, se presentó un acuerdo de intenciones, en el que figuraba la relación contractual del operador. El Tribunal Supremo determinó que este acuerdo de intenciones no era suficiente para considerarse un cumplimiento de la condición suspensiva acordada, ya que no se había formalizado realmente un contrato de operador, tal y como se exigía literalmente en el contrato. Esta resolución subraya por lo tanto la importancia de cumplir con la literalidad de las condiciones suspensivas, tal como aparecen definidas en un contrato.

En conexión con lo anterior, debemos traer a colación el principio de la autonomía de la voluntad en los contratos, principio que se erige como el pilar fundamental del derecho contractual y se consagra en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 1.255 CC: “*Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público*”. Precisamente, una de las consecuencias derivadas de la autonomía de la voluntad es la fuerza obligatoria del acuerdo perfeccionado, ya que, de acuerdo con el artículo 1.091 CC, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos, por lo que combina de manera evidente los argumentos que venimos mencionando. En síntesis, las partes pueden, en base al principio de voluntad, pactar en el contrato las obligaciones que estimen convenientes (siempre y cuando estén dentro de los límites establecidos en el artículo 1.255 CC) y, una vez perfeccionado el contrato, deberá ser de obligatorio cumplimiento entre los contratantes.

Asimismo, es importante destacar que, a través de la inserción de las condiciones suspensivas en un contrato, las partes sujetan la eficacia del mismo a un hecho futuro e incierto, por lo que se extrae de la inclusión de este tipo de condiciones la conclusión de que las partes contratantes están interesadas en el acontecimiento de las condiciones establecidas en el contrato, siempre y cuando se produzca el evento o los eventos

---

<sup>28</sup> STS 502/2013, de 15 de febrero de 2013 - ECLI:ES:TS:2013:502

establecidos como condición. En este sentido, es importante traer a colación la doctrina de Blasco Gascó<sup>29</sup>, el cual afirma que el recurso a las condiciones suspensivas de las partes en un contrato ofrece a estos una mayor libertad y autonomía que sirve para proteger de una forma más eficaz sus intereses. En esencia, las condiciones permiten que las partes del contrato ajusten sus acuerdos para alinearlos mejor con sus intereses y necesidades específicas dentro del marco legal. De esta forma, las condiciones pactadas por las partes en un contrato deben de interpretarse, siempre que sea posible, según el tenor literal de las mismas, ya que, de otra forma, estaríamos atentando contra la autonomía de las partes a la hora de fijar las cláusulas que pretendían que sirvieran de base del negocio jurídico pretendido.

- ***Sobre los límites a las condiciones suspensivas.***

No obstante, existen una serie de límites de las condiciones suspensivas cuyo efecto es anular las obligaciones de las que ella dependa, así lo establece el artículo 1.116 CC: *“Las condiciones imposibles, las contrarias a las buenas costumbres y las prohibidas por la ley anularán la obligación que de ellas dependa. La condición de no hacer una cosa imposible se tiene por no puesta.”*. Analizaremos a continuación y de manera breve cada una de las circunstancias mencionadas en el anterior precepto:

En primer lugar, las condiciones imposibles, en consonancia con el principio *“impossibilium nulla obligatio est”*, consistente en la inexigibilidad de cumplimiento de obligaciones imposibles. En este sentido, se manifiesta la STS de 21 de abril de 2006 (FJ 3º)<sup>30</sup>: *“no existe obligación de cosas imposibles (impossibilium nulla obligatio est: (...), cuya aplicación exige una imposibilidad física o legal, objetiva, absoluta, duradera y no imputable al deudor (...). La aplicación debe ser objeto de una interpretación restrictiva y casuística -atendiendo a los casos y circunstancias (...) pudiendo consistir en una imposibilidad física o material (...) o legal, que se extiende a toda imposibilidad jurídica, pues abarca tanto la derivada de un texto legal, como de preceptos reglamentarios, mandatos de autoridad competente, u otra causa (...). A la imposibilidad se equipara la dificultad extraordinaria (...), pero no cabe confundir dificultad con imposibilidad (...) ni tampoco cabe medir la imposibilidad con base en el criterio subjetivo del deudor (...)de ahí que se siga un criterio objetivo (...). La imposibilidad ha de ser definitiva, por lo que excluye la temporal o pasajera -que sólo tiene efectos suspensivos -, y la derivada de una situación accidental del deudor. No cabe alegar imposibilidad cuando es posible cumplir mediante la modificación racional del contenido de la prestación de modo que resulte adecuado a la finalidad perseguida. Para aplicar la imposibilidad es preciso que no haya culpa del deudor, y no la hay cuando el hecho resulta imprevisible e irresistible”*.

---

<sup>29</sup> Blasco Gascó, Cumplimiento del contrato y condición suspensiva, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 1991, pp. 21, 32 y ss.

<sup>30</sup> STS 2355/2006 , de 21 de abril de 2006- ECLI:ES:TS:2006:2355 – FJ 3º

En segundo lugar, las condiciones contrarias a las buenas costumbres y a la ley, también conocidas bajo los términos de “*condiciones ilícitas*” o “*condiciones inmorales*”. El CC trata de dar protección a la moralidad y a la legalidad en el ámbito de las relaciones contractuales, impidiendo que se incluyan condiciones que contengan elementos que contravengan lo establecido en el ordenamiento jurídico o los principios de la buena costumbre aceptados, y a su vez, se encuentra ligado con el mencionado artículo 1255, por el cual los contratantes pueden establecer las condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.

El resultado de los dos tipos de condiciones analizados es el mismo: la anulación de la obligación que de ellas dependa. La consecuencia de las condiciones de no hacer imposibles, no obstante, se tendrán por no puestas.

Podemos afirmar, por tanto, que en el caso que nos ocupa, no ha concurrido ninguno de los supuestos que limitan la efectividad de las condiciones suspensivas y que podrían derivar en la anulación de la obligación de Becky de obtener las licencias pactadas por las partes en el contrato. Muy lejos de esto, ambas condiciones incluidas en el contrato son totalmente válidas y deben ser cumplidas según lo dispuesto por las partes.

- ***Sobre la falta de exigibilidad.***

Como ya hemos mencionado, las condiciones suspensivas válidas, suspenden la exigibilidad de las obligaciones a estas afectas hasta que sean cumplidas dentro del plazo establecido a tal efecto, y solamente una vez cumplidas y verificadas dichas condiciones se hacen exigibles las obligaciones en cuestión. Una vez transcurrido el plazo pactado sin que la condición sea verificada, el contrato celebrado entre las partes, aunque válido, deviene ineficaz, no produciéndose los efectos que le son propios, por lo que no nacen los deberes y derechos de las partes. Así lo recuerda el Tribunal Supremo al señalar en su sentencia de 30 de junio de 1986 (FJ 3º)<sup>31</sup> que “*frustrada la condición al no haberse realizado el evento previsto dentro del plazo prefijado, el negocio jurídico del que era elemento accesorio deviene ineficaz y, en consecuencia, puesto que deficiente conditione, el contrato se desvanece, no llegan a nacer los derechos contemplados por los contratantes, cuyas expectativas desaparecen definitivamente*”.

En este sentido, la parte financiada no puede reclamar derechos a la parte financiadora, ya que, al no cumplirse las condiciones suspensivas, carece de dicha facultad de exigibilidad. Así lo manifiesta nuestra jurisprudencia en la SAP de Madrid de 18 de marzo de 2005 (FJ 4º): “*La demandada no puede por ello sostener que adquirió derecho alguno al no haber tenido la condición el cumplimiento preciso para aquella exigibilidad (...) y, frustrada la condición al no haberse concedido la autorización*

---

<sup>31</sup> STS 9100/1986, de 30 de junio de 1986 - ECLI:ES:TS:1986:9100 – FJ 3º

*necesaria, el negocio jurídico del que era elemento accesorio deviene ineficaz y, en consecuencia, no puede hablarse de compraventa perfecta*<sup>32</sup>.

- ***Sobre las condiciones alternativas/disyuntivas y las condiciones conjuntivas.***

Asimismo, es importante tener en cuenta que un negocio jurídico puede estar condicionado por una única condición o por dos o más condiciones. En el segundo de los supuestos, podemos diferenciar entre las condiciones alternativas o condiciones disyuntivas y las condiciones conjuntivas. En las primeras es suficiente con que se cumpla uno solo de los eventos futuros e inciertos para que la condición se entienda cumplida, y en la segunda tipología, será necesario que todos los eventos futuros e inciertos sean cumplidos íntegramente, bastando que no se cumpla uno de los eventos para que el negocio devenga ineficaz.

En el caso que nos ocupa, se establecen las dos condiciones suspensivas que hemos venido repitiendo a lo largo de esta exposición, y que permitirían la realización de las obras pactadas en relación con el estadio, el centro comercial y los recreativos. Es importante tener en cuenta que las partes en ningún caso pactaron que las condiciones suspensivas tuviesen el carácter de disyuntivas, sino que, tanto la aprobación del proyecto como la licencia de obra debían darse para la realización de la reforma del estadio, y para la construcción del centro comercial y de los recreativos, no más tarde del 15 de julio.

Así, el cumplimiento de parte de las condiciones no puede entenderse como un cumplimiento de las mismas, y en este sentido, nuestra jurisprudencia, en la SAP de Málaga de 19 abril de 2007 (FJ 2º) establece lo siguiente: *“un cumplimiento relativo o parcial de la prestación puede justificar, como la falta de cumplimiento, la negativa del destinatario a efectuar, de plano e incondicionalmente, la contraprestación a su cargo. Y la justificará en todos aquellos casos en que su inexacta o defectuosa ejecución no llegue por su entidad a satisfacer las legítimas expectativas de la parte o el fin propio del contrato (exceptio non rite adimpleti contractus)”*<sup>33</sup>. Por lo tanto, dado que no se satisfacen las legítimas expectativas e intereses (reflejados en el contrato) del acreedor, éste estaría totalmente facultado, tal y como se extrae de dicha sentencia, a negarse a cumplir con su parte del contrato.

- ***Sobre las licencias obtenidas.***

Hay que tener en cuenta que tanto la aprobación de la reforma del estadio y la apertura del restaurante, así como la licencia para demoler el parking del estadio, no constituyen, teniendo en cuenta la voluntad de las partes contratantes, la eficacia del contrato. Sí que lo constituyen no obstante la aprobación del proyecto (entendiendo como

---

<sup>32</sup> SAP M 3048/2005, de 18 de marzo de 2005 - ECLI:ES:APM:2005:3048 – FJ 4º

<sup>33</sup> SAP MA 1462/2007, de 19 de abril de 2007 - ECLI:ES:APMA:2007:1462 – FJ 2º

tal la reforma del estadio y la construcción del centro comercial y de los recreativos), y las correspondientes licencias para ello. De esta forma, la intención de Becky de cumplir con las condiciones del contrato e iniciar las obras mediante la demolición del parking del estadio no es más que una estrategia para poder defender que las obras se han iniciado dentro del plazo previsto. Además, analizando los permisos conseguidos, podemos corroborar que no se corresponden con lo pactado, independientemente de la intencionalidad de Becky de conseguir los permisos necesarios y realizar las obras previstas en un futuro.

En este último sentido, el Tribunal Supremo en su sentencia de 23 de octubre de 2013 (FJ 6º)<sup>34</sup> establece que: “*La obligación se incumple cuando el deudor no ejecuta la prestación debida, tanto si la falta de identidad plena entre lo contratado y lo ejecutado es consecuencia de no haber realizado mínimamente el comportamiento proyectado, como si lo es de una realización irregular por razones cualitativas, cuantitativas o circunstanciales*”. Por lo tanto, a pesar de que Becky consiga la licencia de reforma del estadio posteriormente al plazo establecido, o que alegue que al obtener la licencia para demoler el parking ya puede comenzar a reformar el estadio (sin haber obtenido específicamente licencia para ello), supone, a pesar de que posteriormente sí se obtenga la licencia y sí se pueda proceder a la reforma, un incumplimiento del contrato.

A efectos aclaratorios debemos puntualizar, asimismo, que el consentimiento de las partes para incluir las condiciones suspensivas se prestó de forma totalmente libre y sin la concurrencia de ningún tipo de vicio en el consentimiento, esto es, no concurrieron ni durante el tiempo de negociación ni a la firma del contrato error, violencia, intimidación o dolo, circunstancias que podrían hacer anulable la declaración de voluntad de las partes de acuerdo con el artículo 1265 CC.

Excluida la inaplicación de las condiciones suspensivas por los motivos anteriormente desarrollados, cabe también excluir la no aplicación de las mismas por acuerdo entre las partes, puesto que en ningún momento ha existido pacto entre Bey y Becky para excluir la aplicación de las condiciones suspensivas en relación con el centro comercial y los recreativos.

- ***Condiciones potestativas y derechos potestativos.***

Es importante diferenciar, llegados a este punto, las condiciones potestativas de los derechos potestativos. Estos últimos están totalmente admitidos en nuestro ordenamiento jurídico y pueden otorgar a un individuo la posibilidad de llevar a cabo una relación jurídica con otra persona, determinar su contenido, modificar las prestaciones establecidas o rescindir la relación existente entre los contratantes. Los derechos potestativos tienen un alcance totalmente admitido en las relaciones sinalagmáticas. En

---

<sup>34</sup> STS 5031/2013, de 23 de octubre - ECLI:ES:TS:2013:5031 – FJ 6º

palabras de la catedrática de Derecho Civil Ana Cañizares Laso<sup>35</sup>: “Así, en el momento de la celebración de un contrato si su puesta en vigor se concede a una de las partes si lo quiere ejercitar; o se le concede la posibilidad de que lo pueda modificar unilateralmente; o se le otorga la posibilidad de rescindir unilateralmente el contrato; en todos estos casos está claro que en esa relación contractual se ha concedido un derecho potestativo a una de las partes, para la puesta en vigor, la modificación o la extinción del contrato celebrado”. Continúa esta autora diciendo que “En este sentido, debe entenderse por derecho potestativo el derecho que corresponde a una persona de llevar a cabo una relación jurídica con otra, o de determinarla específicamente en su contenido, modificarla o rescindirla, mediante un acto constitutivo unilateral que es, por lo general, una declaración de voluntad recepticia. Confieren al sujeto, en definitiva, la facultad de provocar, si lo desea, un determinado efecto jurídico”.

Además, podemos encontrar en nuestra jurisprudencia numerosas manifestaciones de sentencias que admiten la existencia de los derechos potestativos, así por ejemplo, la STS de 15 de junio de 2022<sup>36</sup> en la que se analizan las obligaciones de las partes en un contrato donde se reconoce un derecho potestativo de opción de compra, o la STS de 2 de noviembre de 2012<sup>37</sup> en la cual se analiza el plazo preclusivo para ejercitar una facultad o derecho potestativo, o la STS de 26 de diciembre de 2006<sup>38</sup> en la cual reconoce nuestro Tribunal Supremo que el carácter unilateral de la resolución del contrato es considerado un derecho potestativo.

Pues bien, el argumento esgrimido por Becky en relación con el carácter de condición suspensiva de la posibilidad de Bey de decidir si gestionar o no el centro comercial y los recreativos, se trata simplemente de un derecho potestativo reconocido por ambas partes en el seno de una relación sinalagmática ya que, no se trata esta posibilidad de una cláusula (tácita o expresa) incluida en el contrato en la que el cumplimiento de una obligación se deje al arbitrio de una de las partes y que provocaría, como hemos venido observando, la nulidad de la obligación de que ella depende, sino que se trata de un derecho unilateral otorgado mediante mutuo acuerdo en favor de una de las partes, es decir, de Bey, mediante el cual se le permite determinar una relación jurídica de manera unilateral, siendo esta una facultad de configuración jurídica en el marco de la relación jurídica existente.

---

<sup>35</sup> Cañizares Laso, Ana. 2017. Condición potestativa, cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes y derechos potestativos. *Indret Revista para el Análisis del Derecho*. Pp. 16,17.

<sup>36</sup> STS 2338/2022, de 15 de junio de 2022 - ECLI:ES:TS:2022:2338 – FJ 6º

<sup>37</sup> STS 7812/2012, de 2 de noviembre de 2012 - ECLI:ES:TS:2012:7812 – FJ 6º

<sup>38</sup> STS 8264/2006, de 26 de diciembre de 2006 - ECLI:ES:TS:2006:8264 – FJ 4º

- ***Conclusiones sobre la defensa de Bey.***

En síntesis, la jurisprudencia y la doctrina legal de nuestro país enfatizan la importancia de la interpretación literal de los contratos, y con ello, se otorga un elevado valor a la autonomía de la voluntad de los contratantes. Las condiciones suspensivas (construidas respetando los límites que la normativa establece) otorgan una herramienta de gran valor a las partes de un contrato, permitiéndoles construir y diseñar los derechos y deberes que se encuadrarán dentro del contrato formalizado. En este sentido, y en relación con las condiciones suspensivas incluidas dentro del contrato celebrado entre Bey y Becky, deben interpretarse estas como una manifestación válida de la voluntad de las partes encuadrada en un marco contractual sinalagmático.

Por otro lado, como hemos mencionado, la posibilidad de Bey de decidir si quiere gestionar o no los centros recreativos y el centro comercial, se configura como un derecho potestativo y no como una condición potestativa, siendo los derechos potestativos plenamente aceptados en nuestro ordenamiento jurídico, por lo que, como hemos puesto de manifiesto en esta presentación, no tiene cabida la intención de Becky de que las obligaciones relacionadas con el centro comercial y los recreativos devengan nulas.

Asimismo, en relación con las condiciones suspensivas pactadas en el contrato, estas se tratan de condiciones específicas sujetas a un plazo que terminaron por no materializarse de la forma y en el tiempo establecido por las partes, no alineándose la intencionalidad de los contratantes con los resultados obtenidos, los cuales distaban enormemente del proyecto inicial pretendido.

Es por todo lo mencionado que no pueden entenderse como cumplidas las condiciones suspensivas del contrato, lo que provoca la expiración del mismo en sus propios términos, tal y como se estipuló desde el primer momento en el contrato.