



La dependencia de un tercero para poder cumplir con un contrato puede ser una causa para su resolución

Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 5 de junio de 2014, recurso 733/2012

Antecedentes

Dos empresas firmaron un precontrato en virtud del cual una se comprometía a construir un parking en un solar de su propiedad y a venderlo a la otra una vez construido. La otra parte se obligaba a comprar el parking. Con posterioridad, el Ayuntamiento denegó el permiso para edificar, frustrando así la operación. Así las cosas, la compradora demandó a la vendedora, exigiéndole el cumplimiento del precontrato. Por su parte, la vendedora solicitó al Juzgado que declarase la nulidad o, subsidiariamente, la resolución del precontrato, alegando que su objeto era de imposible cumplimiento dado que el Ayuntamiento no permitía la construcción del parking en el solar de su propiedad.

Dificultad extraordinaria vs. cumplimiento posible

En primera Instancia, el Juzgado dio la razón a la vendedora, señalando que los contratos en los que concurre una dificultad extraordinaria para su cumplimiento son equiparables a aquellos que no pueden ser cumplidos por causa de fuerza mayor o imposibilidad sobrevenida. Al hacer esta equiparación, el Juzgado estimó que la vendedora podía resolver el precontrato dado que su cumplimiento se enfrentaba a una dificultad extraordinaria.

Por el contrario, la Audiencia Provincial consideró que no existía tal dificultad extraordinaria para que el precontrato fuera cumplido, porque la vendedora podía haber construido el aparcamiento comprando al Ayuntamiento unos sola-

res colindantes a su terreno o bien desarrollando un plan urbanístico sujeto a la aprobación del Ayuntamiento. A juicio de la Audiencia, cualquiera de estas dos alternativas hubiera permitido el cumplimiento del precontrato.

Fuerza mayor y la dependencia de un tercero

El Tribunal Supremo revoca la sentencia de la Audiencia considerando que si bien el cumplimiento del precontrato no era imposible (la vendedora podía llegar a construir y vender el parking siguiendo cualquiera de las alternativas antes citadas), dicho cumplimiento era de una dificultad extraordinaria porque en ambas alternativas la posibilidad de cumplir depende de la voluntad de un tercero (el Ayuntamiento). Además, a juicio del Tribunal Supremo, no se podía obligar a la vendedora cumplir con ninguna de estas alternativas, porque no estaban comprendidas en el objeto del precontrato.

El Tribunal Supremo, por tanto, se pronuncia a favor de equiparar las situaciones de dificultad extraordinaria para cumplir a las situaciones de fuerza mayor o imposibilidad de cumplimiento, pero al mismo tiempo alerta sobre la importancia de lo pactado. Si en el precontrato se hubiese señalado que la vendedora, en su caso, quedaba obligada a desarrollar un programa de actuación urbanística o a buscar alternativas en caso de no obtener los permisos para construir en su solar, la sentencia hubiera apostado por mantener la vigencia del precontrato y por exigir su cumplimiento.