

**PENALIZACIÓN A COMPRADORES DE VIVIENDAS CON LA PÉRDIDA DE LAS
CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS
OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE ESCRITURAR Y PAGAR EL
PRECIO RESTANTE. IMPROCEDENCIA DE LA FACULTAD
MODERADORA DE LA CLÁUSULA PENAL¹**

STS núm. 366/2015 de 18 junio, RJ 2015\2763

Iuliana Raluca Stroie
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 3 de septiembre de 2015

Los demandantes solicitaron en la demanda la resolución de los contratos mediante los cuales habían comprado dos viviendas de la entidad demandada al considerar que se había producido incumplimiento contractual por parte de esta última. Concretamente, incumplimiento del plazo pactado para la entrega de las viviendas, incumplimiento del plazo para la finalización de la construcción de un campo de golf que venía anunciado en los folletos publicitarios, así como el desistimiento por parte de la demandada de construir un centro comercial en el complejo, que también venía anunciado en dichos folletos. Las partes manifestaron su acuerdo en cuanto a la resolución del contrato pero discreparon en cuanto a quién había incumplido.

La sentencia de primera instancia, estimando parcialmente la demanda, declaró que la parte actora no había cumplido su obligación de comparecer al otorgamiento de escritura pública, habiendo sido requerida notarialmente para ello, por lo que estimó procedente declarar resueltos los contratos de compraventa por incumplimiento de los compradores, sin restituir las cantidades reclamadas, en virtud de la cláusula penal recogida en el contrato.

La Audiencia, estimó parcialmente el recurso declarando la validez de la cláusula penal pero procediendo a su moderación en virtud del artículo 1154 CC. Argumentó la

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

Audiencia que la vendedora demandada cumplió parcialmente el contrato y los incumplimientos de lo establecido en los folletos publicitarios no eran esenciales, por lo que ordenó la devolución del 50 % de las cantidades entregadas por los compradores.

Contra esta sentencia, la demandada interpuso recurso de casación alegando básicamente la imposibilidad de moderación de la cláusula penal en aquellos casos en los que se cumpla exactamente el supuesto de hecho recogido en la misma. Alegan asimismo infracción por contravención de la doctrina del TS que configura el contrato de compraventa como un contrato de tracto único aunque se pacte el pago aplazado del precio, lo que impide la existencia del incumplimiento parcial necesario para que pueda operar la moderación de la cláusula penal prevista en el artículo 1154 CC así como la infracción del art. 1154 CC y de la doctrina jurisprudencial que lo desarrolla, en virtud de la cual el único parámetro válido para determinar si una cláusula penal puede ser moderada es el posible cumplimiento parcial del deudor, lo que impide que se acuerde la moderación de una cláusula penal en atención a criterios distintos.

El Tribunal Supremo argumenta que la cláusula penal *«se insertó en el contrato de compraventa en virtud de la autonomía de la voluntad que informa el derecho de la contratación, conforme al artículo 1255 del CC, con una doble función punitiva y liquidatoria, según autoriza el artículo 1152, para garantizar el cumplimiento de la obligación principal y eximir a la parte favorecida por ella de la necesidad de acreditar los daños y perjuicios sufridos»*. Señala asimismo que en el presente caso había quedado acreditado que los compradores desistieron de forma unilateral y sin justa causa de los contratos de compraventa suscritos, negándose a otorgar las escrituras públicas de compraventa y abonar el resto del precio pendiente, que eran precisamente los supuestos de hecho que habilitaban la cláusula penal, con lo que tales obligaciones fueron incumplidas totalmente.

La Sala recuerda la doctrina conforme a la cual *«cuando la cláusula penal está establecida para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código civil si se produce exactamente la infracción prevista»*. Considera que la sentencia impugnada no aplica correctamente esta doctrina y concluye que la cláusula penal se había pactado libremente por las partes, con una doble función punitiva y liquidadora de los daños y perjuicios que se ocasionaran al vendedor, y precisamente para el supuesto de que la causa de los mismos estuviera en que los compradores desistieran unilateral e injustificadamente de sus obligaciones contractuales esenciales, por lo que la cláusula cuestionada *«debía aplicarse en toda su extensión sin que hubiera lugar a su moderación»*.