

## Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª), de 17 de septiembre de 2013 (ROJ STS 4812/2013)

### COMPRAVENTA DE INMUEBLES. PERFECCIÓN. CARÁCTER RECEPTIVO DE REVOCACIÓN DE LA OFERTA. CLÁUSULA PENAL: INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA. MOTIVACIÓN. PRUEBA

#### Antecedentes de hecho

El caso enjuiciado se centra en determinar la existencia o no de un contrato de compraventa perfecto entre las partes, existiendo oferta con plazo de vigencia a 25 de abril, constando que ese mismo día la parte vendedora formaliza contrato de venta sobre el mismo objeto con tercero al estimar que dicho acto constituye revocación tácita de la oferta al no existir contrato perfecto, y ello habiendo recibido el propio día 25 de abril llamada del mandatario de la compradora aceptando las condiciones de la oferta. En el supuesto, tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial estimaron la existencia de un contrato perfecto y aplicaron la cláusula penal del mismo, otorgando una indemnización a la compradora de 300.000 euros por incumplimiento contractual.

#### Cuestiones jurídicas

De entre los distintos motivos del recurso extraordinario de casación, nos centramos expresamente en las cuestiones de fondo que tienen especial trascendencia jurídica.

En primer lugar, se alega infracción por inaplicación del artículo 1.262.1.º y 2.º del Código Civil así como la doctrina y jurisprudencia sobre el mismo en relación a la posibilidad de revocar la oferta en tanto en cuanto no sea aceptada. Así, la parte recurrente entiende que se produjo una revocación tácita de la oferta a través de la formalización de la venta con un tercero antes de la perfección del contrato, pues no hubo aceptación de la misma a la fecha.

A este respecto, es unánime la doctrina y jurisprudencia que entiende que toda oferta ha de tener un plazo mínimo de vigencia para que su destinatario pueda o no aceptarla, plazo que puede fijarlo el propio oferente en su propuesta y que, caso de no hacerlo, se ha de entender como un plazo «razonable» para que pueda recaer la aceptación. Pues bien, en el caso de autos, la propia parte recurrente señala que la oferta vencía el día 25 de abril. Con esta premisa y verificado de un lado, que es el propio día 25 cuando los vendedores formalizan venta con un tercero y que ese mismo día, el mandatario de la compradora efectúa llamada telefónica aceptando la oferta, la cuestión se centra en determinar si dicha llamada perfeccionó efectivamente el contrato y por tanto es aplicable su contenido, incluida la cláusula penal que se pretende, o, por el contrario, si la venta al tercero es realmente una revocación tácita de la oferta como se alega.

Debemos partir de que la oferta es una declaración de voluntad de carácter recepticio y por tanto precisa llegar a su destinatario para ser perfecta y desplegar total eficacia. Al tiempo, contamos con el principio general de revocabilidad de la oferta, es decir, es posible que cuando media un intervalo de tiempo entre la oferta y la aceptación, el promitente pueda desvincularse de su declaración de voluntad, con el fin de que el contrato no quede perfeccionado. En el caso que nos ocupa, existe un plazo de vigencia de la oferta fijado por la propia parte oferente, en concreto, hasta el 25 de abril, de forma que en principio el oferente no puede revocar la misma antes de que haya transcurrido dicho plazo (STS de 7 de marzo de 1968, RA 183). Sin embargo y pese a ello, la STS de 7 de junio de 1986 (RA 3296) es clara cuando afirma que se admite en todo caso que la oferta pueda ser revocada mientras el contrato no haya sido perfeccionado.

Así las cosas, la revocación, como nueva declaración de voluntad cuya finalidad es anular los efectos de una oferta ya perfecta, poner fin a la vigencia de la primitiva declaración de voluntad, no exige en principio ningún requisito especial. Ahora bien, la cuestión central es la determinación del momento en que dicha declaración revocatoria alcanza su plena eficacia. Como bien señala la Sala, la revocación de un acto recepticio es en sí misma recepticia. Pretender dar eficacia de revocación tácita de la oferta a la formalización de un contrato con un tercero que no conoce el eventual aceptante no puede ser estimado. De este modo, cuando el mandatario de la parte compradora llama a los vendedores aceptando las condiciones de la venta, se perfecciona el contrato, pues los vendedores no han dado a conocer a la otra parte antes de dicho instante la revocación de la oferta efectuada. Como señala el alto Tribunal, cuando se acepta la oferta, ésta no ha sido revocada eficazmente y, por lo tanto, el contrato es perfecto. Esta tesis es la mantenida por el artículo 16 Convenio de Viena de 1980 que establece el principio de revocabilidad de la oferta hasta que se perfeccione el contrato, añadiendo que para que la revocación sea efectiva precisa que llegue a su destinatario antes de que éste remita su aceptación.

En segundo lugar, se plantea la responsabilidad en la que pudieron incurrir los vendedores y que no puede ser estimada como responsabilidad in contrahendo –derivada de negociaciones entre las partes– sino contractual, al no cumplir los vendedores con las obligaciones derivadas de un contrato perfecto. Se afirma así que la responsabilidad no deriva de infracción de las reglas de la buena fe en las negociaciones del contrato sino «una responsabilidad contractual por infracción de las obligaciones que derivan del contrato perfeccionado por la aceptación de la oferta antes de la comunicación a la compradora de la revocación de tal oferta».

En tercer y último lugar, se resuelve en relación a la aplicación o no de la cláusula penal contenida en el contrato por la que la parte compradora tenía derecho a 300.000 euros tal y como estimó tanto el juzgado de primera instancia como la Audiencia Provincial.

Sobre ello, el Tribunal Supremo mantiene el criterio de la interpretación restrictiva de las cláusulas penales al constituir una excepción al régimen normal de las obligaciones. Partiendo de ello y siendo necesario para la aplicación de la cláusula penal prevista para el caso de incumplimiento de los vendedores que el contrato haya empezado a cumplirse, es decir, que hayan recibido parte del precio, dado que su pago se fraccionó, no puede sino estimarse la inaplicabilidad de la misma, estimándose que la interpretación extensiva que hace el Juzgado de primera Instancia contraviene la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por lo que sólo procede estimar el recurso en este punto. Distinto hubiera sido que la parte compradora hubiera exigido una indemnización a los vendedores por no haber formalizado el contrato, indemnización que abarcaría los daños y perjuicios que se le hubieran causado y que en supuesto no se reclaman.

Eva María MARTÍNEZ GALLEGO

*Magistrada Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Ourense con competencia mercantil*

*Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Salamanca*

[kieva@usal.es](mailto:kieva@usal.es)