

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA  
DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 19 DE MAYO DE 2015 (2344/2015)**

**El fallecimiento del comprador  
no constituye imposibilidad sobrevenida  
de la obligación de pagar el precio**

Comentario a cargo de:  
Mariano Yzquierdo Tolsada  
Catedrático de Derecho civil  
Consultor de CMS ALBIÑANA & SUÁREZ DE LEZO

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE MAYO DE 2015**

**ROJ:** STS 2344/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:2344**

**ID CENDOJ:** 28079110012015100293

**PONENTE:** Excmo. Sr. Eduardo Baena Ruiz

**Asunto:** Comprada la vivienda y fallecido el padre de familia en accidente de tráfico, la viuda alegaba la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento de la compraventa, pues ella había quedado a cargo de tres hijos de corta edad y los ingresos familiares, procedentes ahora de las pensiones de viudedad y orfandad, reducidos considerablemente. El Tribunal Supremo entiende que ese fallecimiento no constituye caso fortuito, manejando la doctrina de que en las obligaciones pecuniarias, como en el resto de las genéricas, no opera el artículo 1105 del Código civil sino el principio «*genus numquam perit*».

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. El objeto del litigio: ¿cláusula «*rebus sic stanti-*

*bus»* o imposibilidad sobrevenida? El error del juzgador de primera instancia. 5.2. El error de la Audiencia Provincial. 5.3. Conclusión.. **6. Bibliografía utilizada.**

## **1. Resumen de los hechos**

La vendedora demandaba el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado el 19 de octubre de 2006. El pago del precio se había pactado en los siguientes términos: (i) 12.009, 35 euros más IVA se entregaron con anterioridad a la firma del contrato; (ii) 16.167,22 euros más IVA se hicieron efectivos al momento de la firma del contrato; (iii) 14.400,00 euros más IVA serían pagados mediante 24 efectos por importe de 600 euros más IVA (642,00 euros) cada uno de ellos, siendo el vencimiento del primero el día 5 diciembre de 2006 y los restantes el mismo día de los meses siguientes correlativos; (iv) 2.404,05 euros más IVA mediante efecto con vencimiento el 5 mayo de 2007; (v) 109. 923,04 euros más IVA a la firma de la escritura; (vi) 542.685,08 euros más a la firma de la escritura para lo que podría optar por la subrogación a su costa en un préstamo hipotecario; (vii) el IVA de la anterior cantidad sería satisfecho a la firma de la escritura.

La demandada atendió los tres primeros pagos a que se ha hecho mención. Una vez finalizada la obra y obtenida la licencia de primera ocupación, así como la cédula de habitabilidad, fue requerida para la firma de la escritura de compraventa, requerimiento que no fue atendido, lo que motivó la presente demanda en la que la actora postulaba la condena al pago de la suma de 698.290, 68 euros, más el IVA correspondiente y los intereses de demora pactados. Se demandaba también que, con el pago, se otorgara la escritura de venta del inmueble objeto del contrato.

La demandada vino a oponer la imposibilidad material sobrevenida del cumplimiento de su obligación debido a una causa de fuerza mayor, totalmente impredecible e inevitable. Fundaba la fuerza mayor en el fallecimiento de su esposo por accidente el día 2 mayo de 2009, que era la única fuente de ingresos familiares. El finado había sido primero trabajador para una promoción inmobiliaria, y en los últimos tiempos, a título individual. La viuda siempre se había dedicado al cuidado de la familia, sin desarrollar ningún trabajo fuera del hogar. Al fallecer su esposo, tenían tres hijos con edades de ocho, cinco y un año respectivamente. Se aducía que el esposo, a consecuencia de su actividad empresarial, tenía contraídas deudas a las que tras su fallecimiento había que hacer frente.

Se solicitaba, en fin, la desestimación de la demanda, si bien admitiendo que las cantidades entregadas a cuenta en cumplimiento del contrato quedarán a disposición de la vendedora.

## 2. Solución dada en primera instancia

El Juzgado de primera instancia número 3 de Logroño estimó la demanda, imponiendo intereses de demora. Se entendió que, si bien por las circunstancias de la demandada la unidad familiar vio mermados sus ingresos (que se reducían a las pensiones de viudedad y orfandad), semejante alteración no es relevante para ser calificada de sustancial respecto de la aplicación de la cláusula «*rebus sic stantibus*». Eso sí, esta doctrina no había sido invocada en la demanda ni en la contestación.

La sentencia fue recurrida en apelación, aduciendo el recurso que procedía acoger la excepción de litisconsorcio pasivo necesario al no haberse demandado a los hijos herederos del esposo fallecido de la apelante. Se entendía también que existía incongruencia *extra petita* por analizar el juez a quo la cláusula «*rebus sic stantibus*», así como incongruencia omisiva, al no haber resuelto la sentencia de instancia la alegación de imposibilidad de cumplimiento del contrato por causa de fuerza mayor sobrevenida.

## 3. Solución dada en apelación

La Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja de 12 de febrero de 2013 desestimó el recurso. No procedía acoger la excepción de litisconsorcio pasivo, pues no había sido alegada en la instancia. En cuanto a la cláusula «*rebus sic stantibus et aliquid novo non emergentibus*», la Audiencia entendía que en realidad no es una doctrina ajena a la imposibilidad sobrevenida del cumplimiento contractual. Y en el caso concreto, siendo el fallecimiento del esposo de la demandada en accidente de tráfico un acontecimiento súbito, imprevisible e inevitable, no quedaba acreditada una alteración económica sobrevenida, ni generada tras ese fallecimiento del esposo, que impidiera o dificultase extraordinariamente el cumplimiento del contrato.

La Sentencia efectúa un análisis detallado de la situación económica de la demandada. En concreto, venía percibiendo unos ingresos anuales desde el 1 de junio de 2009, y sumadas las pensiones de viudedad y la de orfandad, de 34.535, 09 euros, frente a los 42.208, 64 euros acreditados como ingresos anuales del marido en el año 2006. Ello significaba, en efecto, una disminución de ingresos, pero no en forma tal que impida hacer frente al pago de la vivienda. Es más, si se tiene en cuenta que el precio aplazado de la vivienda ascendía a 652.608, 2 euros más el IVA, excedía con mucho de los ingresos brutos anuales del esposo, la pregunta elemental consistía en averiguar con qué medios contaban, a parte de esos ingresos, para hacer frente al pago de la suma aplazada; y a ello debía añadirse que las previsiones de entrega serían aproximadamente en el mes de abril de 2009, esto es, antes de cuando falleció su esposo y, sin em-

bargo, no había constancia de cómo se iba a atender el pago que coincidiría con la entrega y otorgamiento de escritura pública. Pero es que además, las deudas familiares, generadas en su mayor parte en vida del esposo, pero en la declaración a los efectos de liquidación del impuesto de sucesiones, se había valorado en la misma suma el activo y el pasivo de la herencia.

#### **4. Los motivos de casación alegados**

En lo que estrictamente interesa para este comentario, la recurrente argumentaba en la misma línea que lo había hecho en su demanda y en el recurso de apelación. A su entender, era contradictorio que la instancia operara con la invocación de la cláusula «*rebus sic stantibus*», pues desde la contestación a la demanda, su argumentación se refirió más bien a la imposibilidad sobrevenida por caso fortuito de fuerza mayor. Y de ahí se llegaba a la conclusión de que el supuesto era de mera alteración de las circunstancias económicas: la prestación no había devenido imposible, sino simplemente más onerosa. No se trataba de una alteración de objeto del contrato que hubiera alterado el equilibrio de las prestaciones, sino de un caso fortuito o fuerza mayor: el derivado del fallecimiento del su esposo, única persona que aportaba ingresos a un matrimonio con tres hijos de corta edad (entonces 8, 5 y 1 año). En suma, el cumplimiento era imposible, pues la viuda no podía pagar la vivienda por falta de recursos, y menos si además había de atender a sus tres hijos menores.

Y eso que a juicio de la actora era un error cometido en primera instancia y en apelación, debía ser corregido en casación, ámbito en el que el debate se tenía que centrar simplemente en la concurrencia o no de una circunstancia que, conforme a mlo dispuesto en el art. 1105 C.civ., exoneraba de la obligación de pago.

#### **5. Doctrina del Tribunal Supremo**

##### *5.1. El objeto del litigio: ¿cláusula «rebus sic stantibus» o imposibilidad sobrevenida? El error del juzgador de primera instancia*

Es verdad que la recurrente no planteó nunca la aplicación de la cláusula «*rebus sic stantibus*», y de hecho, no se postuló nunca una pretensión resolutoria de la compraventa ni tampoco modificativa. Realmente, resulta muy llamativo –como dice de hecho la propia Sentencia– que se admitía en la demanda que pudieran quedar a disposición de la vendedora las cantidades ya entregadas a cuenta en cumplimiento del contrato. «En realidad plantea un desistimiento unilateral, por las circunstancias que alega como imposibilidad

sobrevenida para el cumplimiento de su obligación del pago del precio de la compraventa».

Igual de llamativo o más es que el Juzgado de Primera Instancia adujese la doctrina de la «*rebus sic stantibus*» para decidir el litigio apartándose de ella a la hora de resolverlo.

El Tribunal Supremo viene a resolver en la misma línea que se hizo en las instancias, pero sin ahorrarse la conveniente corrección y la calificación del juzgador, que en términos académicos sería, ciertamente, de suspenso directo: «*Deviene necesario, pues, diferenciar entre la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, pero no a las deudas pecuniarias, de aquellos supuestos en que la prestación resultase exorbitante o excesivamente onerosa, con encaje en la doctrina de la cláusula “rebus sic stantibus”, que opera con independencia de cuál sea el contenido de la prestación pactada. Se trata de acciones diversas y, de ahí, la importancia y relevancia que tiene para las partes fijar el objeto del pleito, a fin de que el Tribunal ofrezca respuesta adecuada al mismo.*»

De modo muy gráfico, DE MALLOL (1959, pgs. 25 y ss.) dice que la excesiva onerosidad comienza donde termina la imposibilidad, y que precisamente son los rigores propios de ésta los que hicieron surgir las soluciones de aquélla. Más recientemente, COSSÍO MARTÍNEZ (1994, pgs. 11 y ss.) equipara la dificultad extraordinaria con la imposibilidad económica, que a su vez distingue de la imposibilidad sobrevenida. En ésta, el deudor no puede *materialmente* cumplir. En aquélla, no puede hacerlo *moralmente*.

En definitiva, en el caso fortuito hay una imposibilidad física, total y absoluta de cumplir. En cambio, hablar de cláusula «*rebus sic stantibus*» implica posibilidad de cumplir, pero de una forma tan sobrevenidamente onerosa que supone un también sobrevenido desequilibrio de prestaciones. «Terriblemente perjudicial» para el deudor era como lo calificaba Terraza Martorell (1951, pgs. 88 y ss.). Pueden verse mi comentario a las Sentencias de 17 y 18 de enero de 2013 en el tomo VI de esta colección. El ejemplo aportado por Lacruz para hacer ver la diferencia es muy concluyente, cuando apunta (2011, pg. 189) que el deudor está obligado a cumplir siempre que le sea posible hacerlo y aunque ello signifique para él un esfuerzo muy superior al previsto inicialmente: «si ha de suministrar cien kilos de mercurio, y éste triplica su precio o ha de irlo a buscar a un lugar remoto por agotamiento de la mina cercana, a menos que se desprenda lo contrario del contrato, tales hechos no afectan a la persistencia de la deuda, para cuya extinción sería preciso un hecho que imposibilite el cumplimiento (requisa o prohibición estatal de comercio, agotamiento absoluto)»

## 5.2. *El error de la Audiencia Provincial*

A mi entender, en el caso en cuestión no hacía falta entonces toda una deliberación plenaria para repetir lo más elemental de las lecciones sobre teoría

general de las obligaciones. No hay duda de que el juzgador de instancia erró al identificar la argumentación propia de la cláusula «*rebus sic stantibus*» y la de la imposibilidad sobrevenida de cumplir los contratos. Tampoco la hay de que el debate se había de situar en sede de esto último. Pero es que también se equivocó la Audiencia, pues, aunque acertando en el fallo, razonó para llegar al mismo en torno al art. 1184 C.civ., que, como es bien sabido, se refiere a la imposibilidad sobrevenida de la obligación de hacer cuando la prestación deviene legal o físicamente imposible.

Como acertadamente dice el Tribunal Supremo, la sentencia que sirvió de guía a la Audiencia de La Rioja no venía al caso, pues, en efecto, la STS de 30 de abril de 2002 se trataba de un supuesto donde lo que los demandados calificaban como imposibilidad sobrevenida se refería a la imposibilidad material de edificar unas viviendas, esto es, se trataba de una obligación de hacer, mientras que en el caso de la sentencia objeto de este comentario la cuestión era bien distinta: la insolvencia (parcial) del comprador que vio notablemente disminuidos sus ingresos por la muerte en accidente del padre de familia. Es claro que el art. 1182 se refiere a la pérdida de la cosa que se debía entregar, y el 1184, a la imposibilidad legal o física de hacerlo. Eso es todo.

Y a partir de ahí, el Alto Tribunal razona argumentando como desde hace siglos se ha hecho: no hay imposibilidad sobrevenida porque la obligación era pecuniaria y, por lo mismo, genérica, lo que solamente permite aplicar la regla de que el género nunca perece. «*En el presente supuesto nos encontramos en presencia de una obligación o deuda pecuniaria o dineraria que son aquellas que tienen por objeto el pago de una suma de dinero (el precio de la compraventa). La doctrina otorga a las deudas pecuniarias una fisonomía jurídica especial, que las distingue del resto de las obligaciones genéricas, a las que anuda una serie de características, entre las que destaca por su relevancia en el objeto del debate, la “perpetuatio obligationis” en el sistema de riesgos. Consecuencia de ello es que: (i) niegue la imposibilidad del cumplimiento, admitiendo todo lo más el incumplimiento temporal o retraso, así como que (ii) la falta de cumplimiento de la prestación dineraria conlleva la condena al pago del dinero. No se les puede aplicar a ellas la imposibilidad sobrevenida de la prestación por tratarse de una obligación genérica al existir siempre el dinero como tal. Se trata de la obligación genérica por excelencia, pues el género nunca perece y, de ahí, que la imposibilidad sobrevenida no extinga aquella*».

En definitiva: «*Conforme al aforismo “genus nunc quam perire consetur”, la insolvencia del deudor no le libera del cumplimiento de su obligación, consistente en la genérica del pago de una suma de dinero*». A la obligación de pagar el precio de una compraventa no cabe aplicarle la imposibilidad que se deba a caso fortuito ni el correspondiente efecto de la extinción de la obligación.

Repito: no hacía falta una sentencia plenaria para recordar cosas tan elementales e indiscutidas como que el art. 1105 C.civ. no se aplica a las obligaciones de entregar dinero u otra cosa genérica. Ciertamente, resulta duro el resultado para la familia afectada, pero por más que la Sala no sea «insensible

a la situación familiar de la demandada por la pérdida de su esposo a causa de un accidente de tráfico, quedando al cuidado, sostenimiento y educación de tres hijos menores», hay que decir fríamente que eso de morir no es un caso fortuito, y pasa en las mejores familias ...

Y es que, además, la Sentencia no deja de valorar algo importante: la muerte del padre de familia no es circunstancia imprevisible, *«pues las contingencias relacionadas con la salud, bien de la parte contratante o de su núcleo familiar, con afectación de su solvencia, son previsibles, según es notorio por máximas de experiencia. Las situaciones de invalidez o el fallecimiento, a causa de un accidente, son inevitables, pero no sus consecuencias, como también se colige de máximas de experiencia, siendo notorio cómo en caso de comprometerse la parte compradora, normalmente de vivienda, al pago aplazado de la adquisición, suele concertar un contrato de seguro que cubra el siniestro descrito, a fin de evitar la insolvencia»*.

Imagino yo que, aunque el dato del concreto alcance de la insolvencia alegada por la viuda demandada no ha de ser relevante por todo lo dicho, la verdad es que había quedado probado que cuando el marido vivía, los ingresos de la familia eran de 42.208,64 euros, mientras que la circunstancia alegada como impeditiva del cumplimiento era que la suma de las pensiones de viudedad y orfandad resultaba ser de 34.535,09 euros. O lo que es lo mismo, un 18 por 100 menos.

Por lo tanto, que el vendedor pretendiera el cumplimiento de la obligación es una de las legítimas que ofrece el art. 1124, p<sup>o</sup> 2<sup>o</sup>, y ello con independencia de que *«si por un hecho posterior no fuese posible el cumplimiento el inciso final del párrafo segundo del artículo 1.124 CC faculta para pedir la resolución, incluso después de haber pedido el cumplimiento»*.

### 5.3. Conclusión

Como se ha indicado, el supuesto era sencillo y no necesitaba de una deliberación plenaria, algo que está indicado para la unificación de doctrina, señaladamente cuando existan criterios contrapuestos en la Sala Primera del Tribunal Supremo. La muerte del cabeza de familia y las dificultades para su viuda de hacer frente al pago del precio de la vivienda comprada no constituyen un caso fortuito que, como tal, pueda desembocar en una imposibilidad sobrevenida del cumplimiento.

## 6. Bibliografía utilizada

DE COSSÍO Y MARTÍNEZ, *Frustraciones y desequilibrios contractuales*, ed. Comares, Granada, 1994.

DE MALLOL, *Traducción y notas comparativas al Derecho español a la obra de PINO, La excesiva onerosidad de la prestación*, J.M. Bosch, Barcelona, 1959.

- TERRAZA MARTORELL, *Modificación y Resolución de los contratos por excesiva onerosidad o imposibilidad en su ejecución. Teoría de la Cláusula rebus sic stantibus*, ed. Bosch. Barcelona, 1951.
- YZQUIERDO TOLSADA, «Comentario de las sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2013 (820/2013 y 822/2012). Cláusula «*rebus sic stantibus*» en la compraventa de inmuebles y crisis económica», en Yzquierdo Tolsada (Director), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil)*, 2013-2014, vol. 6º, Madrid, ed. Dykinson, 2016.
- LACRUZ BERDEJO et al., *Elementos de Derecho civil. II Derecho de obligaciones, vol. 1º Parte General. Teoría general del contrato*, Madrid, ed. Dykinson, 2011, pgs. 185 y ss.