

No cabe aplicar la cláusula penal de resolución del contrato de compraventa cuando la misma no sea imputable al comprador

El Tribunal Supremo ha dictado Sentencia de fecha 4 de mayo de 2016 por la cual estima el recurso de casación de los compradores de una vivienda que solicitaban la devolución de la cantidad entregada a cuenta del precio, así como la resolución del contrato de compraventa.

La Sentencia recurrida consideraba que el contrato ya había sido resuelto por la vendedora de manera extrajudicial tras requerir a los compradores el importe del precio de la vivienda, cuando la entidad bancaria que, según el contrato, había autorizado la subrogación en la hipoteca, había negado la subrogación de la hipoteca del vendedor y este no pudo hacer frente al desembolso.

Asimismo, que la compradora tenía derecho a retener las cantidades entregadas hasta el momento por la compradora en aplicación de la cláusula penal prevista en la “condición resolutoria explícita” establecida por la vendedora, según la cual en caso de impago habría lugar a la resolución del contrato perdiendo la parte compradora las cantidades hasta entonces entregadas en concepto de daños y perjuicios.

En su Sentencia, el Tribunal Supremo considera que la resolución opera desde que lo solicita la vendedora y de hecho la acción judicial de los demandantes confirma la voluntad extintiva de la relación contractual, y recuerda que hay sentencias del Supremo que confieren eficacia a la voluntad extintiva del contrato manifestada por ambas partes aun cuando, en cada caso, atribuyan a l ...