

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR Y ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA QUE ATRIBUYE EL RIESGO EMPRESARIAL AL COMPRADOR¹

Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete de 31 de julio de 2012

Lourdes García Montoro

*Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

La promotora de una urbanización de viviendas condenada en primera instancia a resolver el contrato de compraventa celebrado con los actores y a devolverles la cantidad entregada a cuenta del precio de compraventa más los intereses legales pertinentes, interpone recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Albacete, que ha ratificado la Sentencia dictada en primera instancia, con base en los fundamentos que seguidamente se enumeran.

HECHOS

La promotora de viviendas celebró un contrato de compraventa de una vivienda que tenía que construirse en determinada parcela de una urbanización. Dicho contrato quedó sometido a la condición suspensiva de que se aprobaran los instrumentos de planeamiento urbanístico necesarios para la urbanización; y en caso de no aprobarse, la promotora se comprometía a devolver a los compradores las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa. Otro de los pactos que incluía el contrato de compraventa era la conclusión de las obras en un plazo de 18 meses tras la obtención de la licencia municipal y hasta la concesión del certificado final de obra, transcurrido el cual sin finalizarse la obra “*el comprador podría optar entre dar por resuelto el contrato, con derecho a percibir las cantidades que hubieran sido entregadas más el interés legal del dinero, o bien esperar a la finalización de las obras con el fin de recibir la vivienda en las condiciones estipuladas*”.

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación “Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas”, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La cláusula quinta del contrato incluía dos matizaciones con respecto a la facultad resolutoria. Por un lado, la imposibilidad de atribuir a la parte vendedora “*la demora en los plazos de terminación y entrega que fueran debidos a retrasos en la concesión de las correspondientes licencias, o cualquiera trámites administrativos, huelgas del sector de la construcción o justa causa y fuerza mayor*”; y por otro la necesidad de que, transcurrido el plazo máximo de 18 meses para la entrega de la vivienda en los términos establecidos en el contrato, el consumidor en el plazo de 15 días debía notificar a la vendedora su deseo de resolver el contrato, y de no hacerlo, “*se entenderá que acepta que la finalización de las obras tendrá lugar con posterioridad a los plazos establecidos*”.

TEORÍA DE LOS RIESGOS

La recurrente pretende hacer valer la cláusula quinta del contrato, alegando que las causas de su incumplimiento no le son imputables por tratarse de circunstancias totalmente ajenas a su voluntad.

De conformidad con la Doctrina más tradicional, el incumplimiento resolutorio del artículo 1124 Código Civil exigiría responsabilidad e imputabilidad por parte del incumplidor. La imposibilidad sobrevenida fortuita de ejecución de la prestación constituiría, según esta idea, una problemática especial que el Tribunal Supremo vino a resolver a través de la “teoría de los riesgos”. Aunque en sus inicios, la teoría de los riesgos requería que para que operase la resolución del contrato era necesario que el incumplimiento de las obligaciones fuese imputable al deudor (STS de 24 octubre de 1899), la evolución jurisprudencial ha venido a ampliar esta doctrina reconociendo que el incumplimiento del contrato, aun siendo fortuito, “*produce en todo caso, respecto a las obligaciones recíprocas, el efecto determinado en el artículo 1124 Código Civil [...]*” (STS de 25 de noviembre de 1946).

La Audiencia Provincial acude a la teoría de los riesgos más reciente asentada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con fundamento en la STS de 20 de abril de 1994 (RJ 1994, 3216) que considera ejercitable “*la facultad de resolución cuando existe un hecho obstativo que de modo absoluto, definitivo e irreformable impide el cumplimiento [Sentencia de 22 octubre 1985 y las que cita], y cuando la prestación pactada no responde a la finalidad para cuya consecución se concertó el contrato, frustrándose la misma [Sentencias de 3 de noviembre y 9 de diciembre 1983, y 27 de octubre 1986 y las que citan].*”

Por aplicación de la teoría del riesgo se llega a la conclusión de que, aunque las causas del incumplimiento sean ajenas a la voluntad del vendedor, no se ha obtenido el resultado del contrato, razón por la cual los compradores podrán ejercer la facultad de



resolución prevista en el artículo 1124 Código Civil y reclamar la devolución de las cantidades entregadas anticipadamente.

ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA QUE ATRIBUYE AL CONSUMIDOR LAS CONSECUENCIAS DEL RIESGO EMPRESARIAL DE LA PROMOTORA

La cláusula incluida en el contrato de compraventa por la cual se priva a los compradores del derecho a recuperar las cantidades entregadas a cuenta en el caso de incumplimiento, por la causa que fuere, de la promotora; ha sido declarada abusiva, y por ello nula, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley de Consumidores y Usuarios de 1984 en la redacción vigente a fecha del contrato (actual artículo 82.1 del TRLGDCU).

Según ha considerado la Audiencia Provincial, la cláusula debe considerarse abusiva porque, *“en contra de las exigencias de la buena fe causaba, en perjuicio de los actores, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, al hacerles cargar con los riesgos que entraña todo negocio mercantil sin permitirles, al propio tiempo, disfrutar de los beneficios empresariales, y supone la generación de una situación de enriquecimiento injusto para la demandante [...]”*.