

**Validez de la cláusula penal inserta en un contrato de compraventa de vivienda que fija el importe de daños y perjuicios que la compradora ha de abonar en caso de incumplimiento. El hecho de no contemplarse iguales términos a favor de la compradora para el caso de que el incumplimiento sea de la obligación principal de entrega de la parte vendedora, no supone limitación alguna de sus derechos, pues puede reclamar la correspondiente indemnización de daños y perjuicios conforme a la legislación vigente sin limitación.**

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

#### **SAP Murcia de 19 noviembre 2012, JUR 2012\404659**

El objeto del presente pleito lo constituye establecer si la cláusula penal contenida en el contrato de compraventa de vivienda celebrado entre las partes, que fija la indemnización a favor de la vendedora, en caso de optar por la resolución del contrato por incumplimiento de la compradora, en el 50% de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, es válida o por el contrario, ha de ser declarada abusiva por generar desproporción y desequilibrio entre las partes.

La sentencia recurrida con estimación de la demanda y estimación parcial de la demanda reconvenional declaró resuelto el contrato controvertido por apreciar el carácter abusivo de la cláusula penal y condenó a la entidad demandada-reconveniente a la devolución de las cantidades abonadas en concepto de reserva y entrega que ascienden 28.372,66€ más el interés legal incrementado en dos puntos desde la fecha de la resolución.

La sentencia ahora analizada, señala que de la interpretación literal de la cláusula controvertida no se desprende su carácter abusivo, “pues de sus términos no se evidencia que en caso de impago adicionalmente la compradora deba satisfacer en concepto de daños y perjuicios otras cantidades, además de perder las ya entregadas, sino que parte de que la vendedora ha percibido una cantidad superior a éstos y, por tanto, ha de "restituir" -devolver- la diferencia correspondiente al 50%, compaginándose



más propiamente tales términos con una previsión de restitución del 50% de las cantidades que ya debía tener materialmente satisfechas la parte compradora al tiempo de la restitución”. Por tanto, en virtud de lo contenido en el art. 1154 CC (en la sentencia se cita el art. 1254 evidentemente por error), que prevé la posibilidad de la que dispone el juez de moderar equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor, la Sala considera que se ha de reducir al 50% la cantidad de 28.372,66€, que la compradora le había entregado, condenando a la demandada a devolverle a la compradora la cantidad de 14.186,33 €