

El retraso en la entrega de la vivienda no es resolutorio del contrato al no ser el plazo parte esencial del mismo. Obligación de los compradores a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a la promotora vendedora.

SAP Murcia de 3 noviembre JUR 2011\403441

Se trata en el presente pleito de dilucidar sobre la validez de las cláusulas, estipuladas en un contrato de compraventa de vivienda futura, relacionadas con la pena por incumplimiento y el plazo de entrega de la misma que se establece "en máximo 18 meses a contar desde el inicio de las obras de edificación". El Juzgado de Primera Instancia ha desestimado la demanda planteada por los compradores, al considerar que "el incumplimiento del contrato sólo es imputable a éstos, que no acudieron al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que se había fijado dentro del plazo pactado", declarando así la validez de la mencionada cláusula. Tampoco accede el juzgador de instancia a la moderación de la cláusula penal que los actores habían planteado en la demanda con carácter subsidiario, considerando que los perjuicios reales causados por el incumplimiento de los compradores son superiores al importe de las cantidades entregadas a cuenta.

En cuanto al plazo de entrega, la Audiencia declara que "en nuestro derecho, no es, en principio, esencial y el mero retraso no tiene efectos resolutorios, por lo que no puede imputarse el incumplimiento del contrato a la vendedora" por haber tardado 8 meses en entregar la vivienda. Este retraso "no es suficiente para frustrar el fin del contrato" conforme a lo señalado en la sentencia.

En relación al carácter abusivo de la cláusula penal y su moderación, si bien reconoce la Sala que la misma Sección en la sentencia de 7 de octubre de 2010 declara la nulidad de una cláusula penal por no contener previsiones para el caso de incumplimiento por parte de la vendedora, señala que existen otras resoluciones en las que se ha llegado a la solución contraria, por lo que, considera que "el carácter de cláusula abusiva depende no tanto de que sea redactada unilateralmente por una de las partes y venga impuesta a la otra, sino de que genere un desequilibrio cierto, grave e importante para el consumidor". En este sentido, argumenta que en el presente caso, "lo relevante es que el incumplimiento del contrato es imputable a los compradores, que dejaron de atender su obligación de pagar el resto del precio y otorgar la correspondiente escritura de compra, y que ello, por aplicación de las normas generales (arts. 1101 y siguientes y 1124 CC), les obliga a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados, que en el presente caso se cuantifican por la otra parte incluso en cuantía superior al importe de la cláusula penal,



www.uclm.es/centro/cesco

NOTAS JURISPRUDENCIALES

por lo que no puede sostenerse que su aplicación les cause un perjuicio grave, importante y desproporcionado”.

Asimismo, rechaza el Tribunal la moderación de la mencionada cláusula, en cuanto considera acreditados los daños y perjuicios sufridos por la vendedora, argumentando que “la promotora ha de satisfacer los intereses del préstamo al promotor mientras no se subroga en el mismo el comprador, así como que el intermediario en la venta cobra una comisión proporcional al precio”.

Iuliana Raluca Stroie