

**Moderación de la cláusula penal establecida en un contrato de compraventa de vivienda futura. Validez de la misma por ser ajustada a los principios de la buena fe y por no crear un desequilibrio entre las prestaciones de las partes.**

**SAP Murcia de 14 septiembre de 2011, JUR\2011\368213**

En el presente juicio, la Audiencia Provincial de Murcia, tiene que pronunciarse sobre el carácter abusivo o no de la cláusula penal estipulada en el contrato de compraventa de vivienda futura, en la que se establece que la entidad vendedora tiene derecho a retener el importe del primer y segundo pago efectuado por la compradora, por incumplimiento de ésta última y que tiene como contrapartida la obligación de la vendedora de devolver las cantidades recibidas, en el caso en el que el incumplimiento le fuera a ella imputable.

El Juzgado de Primera Instancia declaró la nulidad de la mencionada cláusula por considerarla abusiva y redujo el importe de la cantidad a pagar por la compradora en concepto de daños y perjuicios de 54.000€ a 9.000€ en virtud del derecho de moderación del que disponen los juzgadores.

Recurre en grado de apelación la Sociedad Limitada demandada, alegando la validez de la cláusula, en cuanto, en su opinión, no supone un desequilibrio entre las partes, ya que “no son equiparables los perjuicios económicos que genera el incumplimiento del vendedor y del comprador” si se considera que “la parte vendedora incurre en todos los gastos propios del proceso constructivo, los cuales solo recupera en caso de que la compradora cumpla el contrato, mientras que la parte compradora únicamente tendría que asumir el coste de oportunidad de adquirir esa concreta vivienda, pues recibiría la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta incrementadas en los intereses devengados, pudiendo reclamar además los daños y perjuicios que se le pudiesen ocasionar por el incumplimiento conforme al artículo 1124 del Código Civil”. También alude la apelante que, “como consecuencia del incumplimiento, está teniendo que soportar unos cuantiosos gastos, además de que tendrá que asumir un importante lucro cesante, al haber disminuido sensiblemente el valor de mercado de la vivienda”. Finalmente, se refiere la apelante “a la improcedencia de la moderación de la cláusula en caso de que se declare la validez de la misma, aludiendo a que se trata de un contrato de tracto único, no siendo posible un cumplimiento parcial de las obligaciones del comprador si finalmente el contrato queda resuelto ante la injustificada negativa a escriturar y abonar lo que resta del precio”.

La Audiencia, recordando la sentencia de su Sección 4ª, de 31 de marzo de 2011, declara la validez de la cláusula en cuestión, al considerar que “no es contraria a las exigencias de la

buena fe, ni que crea un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes, teniendo en cuenta los derechos y expectativas generadas en éstas en virtud de la suscripción del contrato”, si bien declara que el importe establecido en la misma es susceptible de moderación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1154 del Código Civil, “que no cabe excluir por el hecho de tratarse de un contrato de tracto único, teniendo en cuenta que si bien es única la obligación de pago del precio, consta fraccionada en el tiempo desde la firma del contrato, cuya última entrega se fija al tiempo de dicho otorgamiento de la escritura pública”. Por todo lo anterior, declara la Audiencia que es procedente “mantener la cantidad que fija la sentencia apelada de 9.000€ a favor de la vendedora como moderación de la cláusula penal, teniendo en cuenta que permite la satisfacción de gastos de comunidad e intereses reclamados, aceptando la valoración que ésta efectúa del estudio de mercado aportado en cuanto a la depreciación del inmueble”.

**Iuliana Raluca Stroie**