

Total indefinición temporal en relación con la fecha de finalización de las obras y con la relativa a la entrega de la vivienda

Los hechos de la Sentencia núm. 222/2011 de 28 abril de la Audiencia Provincial de Murcia (AC\2011\1089) se refieren a la compraventa de una parcela y el chalet a construir sobre la misma mediante contrato en el que se estipulaban los plazos máximos para los pago parciales convenidos pero nada se menciona en relación al plazo máximo de finalización de las obras y tampoco de entrega definitiva del chalet en condiciones de habitabilidad. En un anexo al mencionado contrato, por el que se varían la tipología y dimensiones de la vivienda y el precio de la misma, se establecen nuevos plazos máximos de solicitud de licencia, inicio de las obras y construcción del 50%, sujetos también a nuevos pagos parciales, pero tampoco se fijan plazos en orden a la terminación de la obra y entrega definitiva del chalet. La sentencia dictada en la instancia estima parcialmente la acción ejercitada por los actores declarando resuelto el contrato por incumplimiento de la vendedora demandada.

La Audiencia señala que se trata de una total indefinición temporal de finalización de las obras y entrega de la vivienda y por tanto declara la nulidad de dicha cláusula por resultar abusiva, ya que conforme a lo dispuesto en el artº. 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, “se consideran como tales todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato” y al mismo tiempo, de un incumplimiento “grave y definitivo y por tanto de categoría suficiente para ser constitutivo de causa de resolución contractual por afectar a la esencia de lo pactado”, ya que la parte compradora cumplió con su obligación de los distintos pagos parciales en las fechas convenidas, mientras que la mercantil vendedora ha incumplido aquellas obligaciones que asumió paralelamente a los distintos pagos a cuenta acordados en el contrato.

Iuliana Raluca Stroie