

La fecha de entrega de la vivienda no tiene que ser concreta y determinada sino estipulada de forma “clara”

En el caso enjuiciado por la Audiencia Provincial de Murcia (Roj: SAP MU 887/2011) el demandante solicitó la resolución del contrato de compraventa de vivienda celebrado con la promotora demandada por no haberle sido concedido el préstamo hipotecario. Además el actor solicita se declarase la nulidad de la cláusula contractual en la que se establece una indeterminación temporal de la fecha de entrega de la vivienda. El Juzgado de primera instancia desestima la demanda estimando en cambio la reconvencción presentada por la promotora demandada. El recurso de apelación presentado por el actor fue desestimado por la Audiencia que declara que no se puede incluir la no obtención de financiación en el concepto de imposibilidad sobrevenida del art. 1125 del Código Civil, toda vez que el mencionado concepto comprende la imposibilidad física o legal y en todo caso absoluta, objetiva y duradera no como en el caso presente cuando el precio de compra y su forma de pago era conocido por el comprador al momento de suscripción del contrato, resultando claramente previsible la forma y modo en que dicho pago debía llevarse a cabo. El Tribunal rechaza el motivo por considerar que el documento emitido por la correspondiente entidad bancaria no es definitivo en tal sentido, “máxime porque ni ha sido ratificado, y tampoco es expresivo de las condiciones de financiación y de los motivos de su no aceptación”, con lo cual condena al actor a cumplir con la obligación de otorgar la escritura pública.

De la misma manera rechaza el motivo en el que el recurrente solicita la nulidad de la cláusula en la que se condicionaba la fecha de entrega del inmueble a la obtención de las licencias de obra. Reconoce la Audiencia que existieron varias demandas en contra de la constructora por el mismo motivo ahora debatido pero que no se puede considerar abusiva la mencionada cláusula ya que no se trata sino de una condición suspensiva simple que no deja totalmente al arbitrio de la constructora el plazo para la entrega de la vivienda. En este sentido, recuerda que a diferencia de las condiciones puramente potestativas que “conllevarían la nulidad de la obligación al amparo de lo dispuesto en el artículo 1115 del Código Civil”, una condición simplemente potestativa no ofrece dudas en cuanto a su validez. Y para llegar a esta calificación, argumenta la Sala que la obtención de las referidas licencias depende no solamente de la voluntad de la promotora sino también de otros factores externos ajenos a su voluntad.



Concluye la Audiencia, señalando que no se puede considerar infringido el art. 5 del Real-Decreto 515/1989 porque *la interpretación que debe atribuirse a dicho precepto, no cabe reducirla a la necesidad de fijar una fecha concreta y determinada, sino más acertadamente a la necesidad de hacer constar de forma clara tal fecha de entrega, con exclusión de cualquier indeterminación*, requisitos que considera cumplidos al disponerse que se entregará la vivienda en los 18 meses siguientes a la obtención de la licencia de obra.

Iuliana Raluca Stroie