

**UNA BUENA SENTENCIA DENTRO DE UNA JURISPRUDENCIA INESTABLE:
¿CUÁNDO PUEDE RESOLVER EL COMPRADOR DE VIVIENDA POR EL
RETRASO EN EL PLAZO PACTADO PARA LA ENTREGA?***

STS de 30 de diciembre de 2015 (RJ 2015/5748)

Ángel Carrasco Perera
Catedrático de Derecho civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 12 de febrero de 2016

La jurisprudencia actual en el asunto de referencia se está volviendo demasiado impredecible. De un lado, por el deterioro del estándar del “incumplimiento esencial”, que está llevando a los tribunales a conceder al comprador de vivienda la facultad de resolver por retrasos no esenciales, incluso cuando en el momento de la resolución la vivienda ya está terminada y ofrecida por el vendedor. De otro lado, por la recentísima interpretación que el TS viene haciendo del art. 3 Ley 57/1968 (cantidades adelantadas a cuenta en compra de vivienda), según la cual la norma citada constituye una excepción al art. 1124 CC, de forma que el comprador puede resolver justo cuando llega el plazo y el vendedor no ha entregado la obra, incluyendo la licencia de primera ocupación (cfr. STS 20 enero 2015, RJ 361; doctrina anticipada y prácticamente inevitable a raíz de la doctrina de la STS 7 mayo 2014, RJ 3126). En tercer lugar, por la persistencia de la absurda doctrina de que se puede resolver al margen de la doctrina del incumplimiento esencial cuando las partes han incluido en el contrato una cláusula resolutoria expresa. Finalmente, porque ésta y otra jurisprudencia está elevando hasta el rango de “incumplimiento esencial” la dilación en la obtención de aquella licencia, aunque la obra esté ya preparada para la entrega y la solicitud de la misma haya tenido lugar antes del cumplimiento del plazo fatal.

Toda esta jurisprudencia reciente que se mueve en tales parámetros acaba necesariamente legitimando posturas oportunistas del comprador, que busca la salida del contrato por razones de mercado, sin que en la estructura del contrato haya existido un incumplimiento esencial. Con todo, no es una jurisprudencia unánime.

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, *Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo*, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

La **STS 30 diciembre 2015, RJ 2015/5748**, reafirma la buena doctrina y el sentido común en este escenario de incertidumbres y de insensata política de favorecimiento de compradores. La obra se había terminado en el plazo previsto. La licencia de primera ocupación se solicita ligeramente pasado el plazo de entrega y tarda casi dos años en ser concedida (justo en 2009). Desde la solicitud de la licencia, numerosos compradores de la promoción procedieron a otorgar la escritura pública. No así el comprador demandante, que siguió, sin embargo, pagando los plazos sin queja, incluso amuebló y, parece, arrendó la finca. Había comprado, se dice, por razones especulativas, a la búsqueda de un recomprador que pagara más precio en el boom de la subida de precios. El comprador solicita resolución del contrato cinco meses después de que la licencia haya sido concedida.

El TS desestima finalmente la demanda de resolución, (1) porque el incumplimiento del vendedor no es un incumplimiento esencial, (2) porque – conforme a la doctrina jurisprudencial tradicional- el mero retraso en la entrega no puede considerarse incumplimiento esencial, (3) porque el comprador incurre en contradicción con sus propios actos al haber pagado sin queda hasta el tiempo de la demanda, (4) porque su conducta es un intento de sacudirse oportunamente del riesgo del mercado y, finalmente, (5) porque la “nueva” jurisprudencia relativa a la automaticidad de la resolución en art. 3 Ley 57/1968 debe entenderse exceptuada en (i) el caso en que el vendedor haya ofrecido la entrega conforme a derecho antes del requerimiento resolutorio o (ii) cuando por otra razón haya de considerarse que el comprador actúa de mala fe o abuso de derecho (“cuando la pretensión se revele como meramente oportunista y contraria a la buena fe”, con cita de SSTS 5 mayo 2014, RJ 2014, 3290 y 1 abril 2014, RJ 2155).

Es claro que esta última excepción a la aplicación de la doctrina de la automaticidad no resuelve el problema, sino que lo deja planteado. En efecto, si la pretensión de resolución ha de rechazarse cuando revele un uso oportunista “para desvincularse del contrato por intereses subjetivos ajenos al contrato mismo, a su causa, sin un interés jurídicamente atendible” (cfr. STS 30 abril 2015, RJ 1363), la excepción tendría que acabar, en buena lógica, devorando la regla, porque no puede existir otra razón que el oportunismo para solicitar la resolución del contrato de compraventa de vivienda nada más transcurrido el plazo contractual de entrega y el interés de cumplimiento no está afectado – normalmente la vivienda está de hecho ya terminada. La presente sentencia parece, dentro de la incertidumbre y falta de precisión conceptual, que no infiere la existencia de esta actitud oportunista a partir del mero hecho de que el comprador quiera trasladar al vendedor el riesgo del mercado sin que se haya frustrado su interés internamente contractual. Lo infiere más bien de la aplicación final del art. 7 CC: el comprador procede contra sus actos propios cuando resuelve después de haber seguido

pagando sin queja incluso en el tiempo posterior al hecho relevante de la mora, cuando no había hecha protesta ni reserva alguna desde el momento en que el plazo de entrega se cumplió. Parece que éste fue el mismo modo en que procedió la (correcta) STS 6 enero 2015, RJ 2324, que se sintió en la necesidad de acudir a la doctrina de los propios actos en un caso parecido, pero no igual, que el presente.

La cuestión se revela finalmente perpleja. Ante el riesgo de mercado, el comprador que no quiera verse atenazado por la doctrina de los propios actos ha de requerir inmediatamente de resolución, incrementando de esta forma la retribución que la jurisprudencia paga a las conductas oportunistas. Si esto es así, el límite a la resolución oportunista no sería la doctrina del incumplimiento esencial, sino la incursión en conducta de abuso de derecho por contrariedad a los actos propios.