

IRRELEVANCIA CONTRACTUAL DE LAS INFRACCIONES DEL RÉGIMEN SECTORIAL ADMINISTRATIVO DE VIVIENDA

Iuliana Raluca Stroie
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Los recursos por infracción procesal y de casación que resuelve el Tribunal Supremo en la Sentencia de 10 diciembre 2012, JUR 2012\400047, ahora analizada, se interpusieron por los consumidores demandantes al no obtener una sentencia estimatoria de su demanda, pese a que se declararon inaplicables o nulas determinadas cláusulas del contrato por la sentencia obtenida en grado de apelación. Solicitaron los actores como petición principal se declarase la nulidad total del contrato de compraventa de un ático en la costa onubense, por 542.000 € más IVA, celebrado en 2006 con la promotora demandada, o su resolución como petición subsidiaria. Fundamentan el recurso presentado en las cláusulas relativas al préstamo hipotecario, en la indeterminación del precio y del objeto del contrato, en la falta de información y, por último, en la falta de garantías de la vendedora sobre las cantidades entregadas por los compradores a cuenta del precio.

Alega la recurrente infracción del art. 1288 CC en relación con el art. 6.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, con el art. 10.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y de la doctrina jurisprudencial que los interpreta, por haber interpretado la Audiencia las cláusulas oscuras del contrato litigioso, relativas a la subrogación en un préstamo hipotecario, a favor de la parte que ocasionó la oscuridad, es decir a la vendedora demandada.

El Tribunal rechaza tales alegaciones argumentando que además de ser recogida con claridad la cláusula relativa al precio y a su pago, lo que pretende la recurrente es que “prevista la contratación de un préstamo hipotecario por la sociedad vendedora únicamente como una posibilidad, se integre el contrato litigioso por los tribunales obligando a dicha sociedad a hipotecar la urbanización sin necesidad, dado lo avanzado de la construcción al iniciarse el pleito y su terminación a los pocos meses, y además en las condiciones que interesen a la parte recurrente, es decir, de un modo incompatible con la forma de pago claramente pactada entre las partes”. Mas, aprecia el Tribunal que la actora no actuó de buena fe si se tiene en cuenta que “inicialmente consideró nulas las

cláusulas sobre la subrogación, luego apeló por haberse declarado nulas y privársele de financiación y ahora impugna la sentencia que las declara inaplicables pero aportando la información sobre el préstamo de la que en su demanda decía carecer por completo, dando así la impresión de que precisamente cuando se le comunicaron las condiciones del préstamo y la inminente firma de la escritura pública fue cuando decidió desvincularse del contrato por cualquier medio”.

Tampoco considera el Tribunal que se hayan infringido por la sentencia recurrida las normas relativas al derecho de información del consumidor o sobre protección de los consumidores en la compraventa de viviendas, contenidas en los arts. 13 apdo. 1 d) y 2 de la LCU, 3, 4 y 6 del RD 515/1989 y 4, 9 y 11 del Reglamento de información al consumidor en la compraventa de viviendas en Andalucía, de 1989, puesto que la recurrente tenía conocimiento del contenido del contrato desde julio de 2003, cuando se firmó el documento privado, no obstante es ahora, próxima la terminación del conjunto urbanístico cuando considera indeterminados la cosa y el precio. Resulta interesante como el Tribunal considera acertada la argumentación de la sentencia recurrida que si bien declara que la omisión por parte de la por la promotora demandada de facilitar a los compradores la información requerida por la normativa sectorial de viviendas puede acarrear una sanción administrativa, no tiene relevancia contractual alguna. Literalmente, declaró la sentencia recurrida que *«no había indeterminación del objeto de la compraventa, porque “[l]a descripción general del edificio, calidades, superficie y demás detalles constructivos se encontraron a disposición de los adquirentes tanto en forma de Proyecto Básico de Ejecución como de Documento Informativo Abreviado (DIA)” que la vendedora tuvo a disposición de los compradores sobre plano, ajustándose a la práctica “más elemental y básica para este tipo de operaciones” y por más que la vendedora “no cumpliera con la obligación jurídica administrativa que le imponía el Real Decreto 515/1989 o el Decreto autonómico 218/05, que disponen la entrega de copia de los documentos esenciales descriptivos de la construcción”, pues esto podría “generar en todo caso una respuesta administrativa”, pero no probar “que los compradores adquirieron un bien cuyos detalles en cuanto a superficie, calidades y demás elementos esenciales desconocían”»*. Siguiendo la misma línea argumentativa, el Tribunal Supremo declara que no se puede considerar nulo el contrato “por no especificar el precio de unos anejos que, como tales, no podían transmitirse separadamente”.