

Inaplicación de la legislación protectora de consumidores a las personas físicas que adquirieron las viviendas para una posterior reinversión. El retraso de dos meses en la entrega no tiene carácter esencial en el contrato.

SAP Murcia núm. 420/2011 de 19 septiembre JUR 2011\409304

Los demandantes habían comprado 5 viviendas de la mercantil demandada, a la que acusan de incumplimiento contractual, al no proceder a la entrega de las mismas en el plazo pactado. Los actores, ahora recurrentes en grado de apelación, impugnan la sentencia de Primera Instancia, al considerar que la misma interpreta erróneamente los artículos 2 y 3 de la LGDCU aprobada por RDL 1/2007, así como la inaplicación de los arts. 82 y ss. de la citada norma, sobre nulidad de una de las cláusulas del contrato y de la doctrina sobre la interpretación más favorable al consumidor.

La Audiencia señala que en todo caso, por la fecha en la que fueron celebrados los contratos, resultaría de aplicación la Ley de 1984, pero, no se les puede considerar a los demandantes como consumidores ni a efectos de la antigua Ley de 1984, ni a efectos del actual Texto Refundido, ya que los apelantes adquieren 5 viviendas, y no se trata de una adquisición de inmueble que sirva como vivienda habitual, “sino para ser vendida a un tercero y negociar con la misma”, es decir “con un fin distinto a su propia y personal utilización”.

La Sala considera que no existió incumplimiento contractual por parte de la demandada, al quedar acreditado que ésta solamente se retrasó dos meses en obtener la certificación de habitabilidad, retraso al que no se le puede conceder el efecto resolutorio que pretende la parte apelante, y no ser el plazo de carácter esencial en el contrato. Como no resulta de aplicación al caso la normativa protectora de los consumidores, la Sala no entra a valorar las alegaciones sobre la interpretación de las cláusulas y su carácter más favorable.

Del mismo modo, considera irrelevante, y por tanto que no puede ser causa de resolución del contrato, la inexistencia del aval por el 100% de las cantidades entregadas, en cuanto estima cumplida la obligación que el mismo garantizaba.

Sin embargo, la Audiencia estima el recurso presentado por la parte demandada reconveniente y condena a la demandante reconvenida a pagar a la mercantil vendedora, junto a las cantidades adeudadas, conforme a la sentencia ahora apelada, las obtenidas como consecuencia de la ejecución del aval que se le había entregado.

Iuliana Raluca Stroe