

STS de 15 de marzo de 2010. Oferta, promoción y publicidad falsa o engañosa: inexistencia: suscripción de un contrato de compraventa inmobiliaria al que se unió una memoria de calidades distinta de la ofertada en el proyecto de ejecución: prevalencia de las calidades reflejadas en la memoria incorporada a los contratos de compraventa sobre las contenidas en el proyecto.

Nota: Propietarios de viviendas de la promoción Urbanización Los Milanos, fases 1 a 4, formularon demanda contra la Inmobiliaria Sur S.A (recurrente en casación), arquitecto superior y arquitectos técnicos, solicitando la reparación de los vicios constructivos de las viviendas, así como la reposición de los elementos constructivos y calidades a las prevenidas en los proyectos de ejecución depositados ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla para la obtención de la preceptiva licencia de obras previa al inicio de la construcción. La Sentencia de primera instancia estimó la demanda condenando solidariamente a los demandados a efectuar las obras necesarias para la reparación de las deficiencias y desperfectos de las viviendas, y a la indemnización de los daños y perjuicios causados. Condenó así mismo a Inmobiliaria Sur S.A a la realización de los trabajos precisos para dotar a las viviendas de las calidades previstas en el proyecto depositado en la Gerencia Municipal de Urbanismo. Recurrida la Sentencia por Inmobiliaria Sur S.A, la Audiencia Provincial de Sevilla la confirma por considerar que estando acreditado que la promotora vendió sobre plano las viviendas conforme al proyecto, las calidades fijadas en el mismo se integran en el contenido negocial del contrato, lo mismo que las fijadas en la oferta, promoción y publicidad, y, en consecuencia, no pueden ser vulneradas en perjuicio de los consumidores sin causa que lo justifique. Declara la Sentencia de apelación que las modificaciones en dichas calidades introducidas posteriormente en la memoria, que se incorporó a los contratos de compraventa firmados por los compradores, no pueden tener eficacia en contra de lo prevenido en el proyecto.

Recurrida la Sentencia de la Audiencia Provincial en casación, el TS estima el recurso por considerar que el problema básico consiste en determinar la eficacia que tiene el hecho de que los adquirentes de las viviendas suscribieron el contrato de compraventa al que se unió una memoria de calidades distinta de la inicialmente ofertada. Entiende el Alto Tribunal que la obligación contraída respecto de las calidades contenidas en la proyecto dejó de formar parte de lo que constituyó inicialmente el elemento esencial del contrato desde el momento en que los adquirentes de las viviendas otorgaron escrituras públicas, una vez construidas, a las que se incorporaron las calidades de la memoria, uniéndose todas ellas mediante anexo a cada uno de los contratos. Declara la sentencia que una cosa es que en ausencia de esa memoria los proyectos hubieran integrado necesariamente la oferta, haciendo exigible el acuerdo alcanzado, y otra distinta que el contrato haya expresado los cambios introducidos respecto al proyecto y que esos cambios fueran aceptados por los compradores, con conocimiento de lo que compraban, integrándolo normativamente en el mismo. Decisivo resultó igualmente para el fallo que ninguno de ellos utilizara los mecanismos legales para demandar la nulidad de las cláusulas o incluso del pacto contractual sobre calidades, ni hiciese reserva, en su caso, de derechos respecto de las posibles diferencias entre las pactadas expresamente y las determinadas inicialmente en la documentación técnica presentada ante la Gerencia de Urbanismo para obtener las oportunas licencias.

Ma Ángeles Zurilla Cariñana.