

Dos sentencias contradictorias sobre el plazo de entrega de las viviendas en construcción

La Audiencia Provincial de Murcia en Sentencia núm. 73/2011 de 10 febrero JUR\2011\115686 trata de resolver sobre la cláusula contractual que deja al arbitrio de la inmobiliaria vendedora el plazo para entregar la vivienda. En la referida cláusula se dispone que la vendedora entregará las viviendas, “mediante el otorgamiento de las escrituras públicas inherentes a la condición de inmuebles de las mismas, en un plazo de diez días a partir de la expedición del certificado final de obra, u obtención de la autorización administrativa para su ocupación”. Considera la Audiencia que en la mencionada cláusula se puede observar “una total y absoluta indeterminación sobre la fecha de la entrega de las viviendas” y por tanto declara vulnerado el art. 1256 CC, ya que “se han desarrollado los contratos a mera voluntad de la parte vendedora” que tardó 6 meses en pedir los certificados de licencia de obra.

Por lo contrario, la misma Audiencia, en Sentencia núm. 6/2011 de 11 enero JUR\2011\119939 considera que no es abusiva la cláusula que fijaba la entrega en 18 meses desde la obtención de la licencia. En este caso los contratos se firmaron en 2005 y no se obtiene licencia de ocupación hasta el año 2009. La Audiencia declara que “existe claridad en la fecha, no existiendo indeterminación o indefinición en su fijación y aun cuando su cómputo inicial se condiciona a la obtención de la licencia de obras, ello no depende del carácter exclusivo de la voluntad de la promotora, invocándose a tales efectos el art. 1.115 del CC”. Argumenta en este sentido que la dilación no es achacable a la promotora, sino que su actuación ha de enmarcarse en el contexto de la envergadura de la promoción y de las vicisitudes surgidas, ya que la solicitud se hace de forma diligente, y los problemas suscitados estaban en relación con una puntual modificación operada en el PGOU. Concluye la Audiencia señalando que “con independencia de que la promotora tuviera una previsión de entrega anterior y que ello motivara el que los avales inicialmente tuvieran una fecha límite que quedó rebasada, razón por la que se vio obligada a renovarlos, ello en nada desvirtúa lo expuesto sobre la validez de la cláusula de sometimiento a los dieciocho meses a contar desde que se expidió la licencia de obras”, y la dilación no se produjo por la voluntad de la promotora sino “por los cambios urbanísticos operados y la propia complejidad de la promoción determinada por su envergadura”.

Iuliana Raluca Stroie