

El retraso en la entrega de vivienda por parte de la promotora no implica un perjuicio a la compradora.

En la Sentencia núm. 391/2010 de 5 de julio de la Audiencia Provincial de Valencia (AC\2010\1156) se trata de establecer la nulidad o no de una cláusula en un contrato de compraventa inmobiliaria. El contrato celebrado entre dos sociedades de responsabilidad limitada contiene una cláusula según la cual el plazo de entrega “quedará prorrogado, únicamente por causas de fuerza mayor o por retrasos imputables a actos u omisiones de la Administración Pública”.

En primera Instancia se dicta sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvenición formulada por la demandada, declarando la nulidad de la cláusula en cuestión y condenando a la promotora al pago de la cantidad de 72. 246 euros más intereses legales computados desde la fecha en la que se satisfizo la cantidad hasta que sea efectivamente devuelta, y la resolución del contrato suscrito entre las partes.

La Audiencia Provincial menciona los requisitos del art 10 bis y la disposición adicional primera de la Ley 26/1984 General para la Defensa de Consumidores y Usuarios para que una cláusula no sea considerada nula, (la concreción, claridad, sencillez, buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes así como que el adherente sea un consumidor), y estima que la cláusula no es abusiva ya que la consecuencia de la validez no supone per se la asunción de un riesgo, perjuicio o responsabilidad personal y patrimonial en la parte compradora puesto que podía negarse al otorgamiento de la escritura pública y a la entrega del total del precio previsto para el momento de la entrega de llaves y posesión material de la vivienda. Al desconocerse la utilidad que se le iba dar al inmueble no procede el reconocimiento de indemnización alguna a la demandante siendo evidente que la cláusula solamente obligaba al consumidor a esperar más tiempo para recibir la vivienda en condiciones de habitabilidad física y documental. Además, afirma la Audiencia que la dedicación habitual de la vendedora a la promoción de viviendas no es causa suficiente para declarar la nulidad de la cláusula ya que la responsabilidad por los retrasos es de la Administración al no entregar la preceptiva documentación administrativa que la promotora solicitó correctamente sin incurrir en una actuación negligente.

Concluye la Audiencia estimando parcialmente el recurso de apelación en cuanto a la resolución del contrato, pero declara la validez de la cláusula en cuestión en virtud al imperio de la autonomía de la voluntad del art. 1255 del Código Civil y mantiene la condena a la demandada de satisfacer a la actora la cantidad entregada como parte del precio de la venta pero, con el cómputo de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda rectora y hasta su efectivo pago.

Llama la atención que la Audiencia aplica la Ley 26/1984 General para la Defensa de Consumidores y Usuarios aunque se trate de un contrato entre dos sociedades de responsabilidad limitada, después de reconocer en el Fundamento de Derecho segundo que la aplicación de la misma “requiere que el adherente sea un consumidor”.



www.uclm.es/centro/cesco
PRÁCTICA DE CONSUMO

El art. 5.5º del Real Decreto 515/1989 (RCL 1989, 1091) exige que en toda promoción de viviendas en construcción para su venta se haga constar «con toda claridad» la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación. En este sentido, la Audiencia Provincial de Asturias en la Sentencia núm. 300/2004 de 1 de septiembre califica el retraso en la concesión de licencia como circunstancia no ajena a la constructora y en modo alguno identificable con la fuerza mayor invocada.

Iuliana Raluca Stroie