

STS de 10 marzo de 2008: precio de compraventa de vivienda superior al establecido en el contrato de opción de compra de vivienda.

NOTA: El consumidor no está obligado a pagar un precio superior al publicitado si, presionado por una cláusula penal abusiva contenida en el contrato de opción, suscribe el contrato de compraventa posterior.

En el caso, la promotora alegaba en su favor la existencia de un convenio regulador en el que la vivienda adquirida se atribuía a la esposa, aclarando que no esta terminada por retraso de la promotora en el plazo establecido para el cumplimiento de su obligación de entrega.

Según el TS, el precio establecido en la publicidad vincula a la promotora-vendedora aunque el comprador suscriba el contrato de compraventa en el que éste aparece sustancialmente incrementado (unos seis millones de las antiguas pesetas), cuando en el contrato de opción de compra existía una cláusula penal por la que aquél perdería las cantidades entregadas a cuenta de no ejercitar finalmente la opción. Dicha cláusula invalida la adquisición y arrastra la nulidad del contrato de compraventa posterior, impidiendo su confirmación.

Carmen González