

**SAP Zaragoza 18.2.2008: facultad unilateralmente dispuesta incluida en promesa de contrato de compraventa de vivienda por el que el vendedor se reserva la posibilidad de resolver el contrato por causa a él imputable, sin ninguna otra obligación.**

NOTA: La cláusula contractual cuya validez es objeto de la sentencia está incluida en los supuestos de falta de reciprocidad que el TRLCU considera objeto de cláusulas abusivas en el artículo 87. Pero la particularidad de los contratos de compraventa de vivienda cuando el vendedor es también el constructor de la misma es la frecuencia con que el vendedor estipulante apela a la cláusula "rebus sic stantibus" y su aplicabilidad al contrato haciendo referencia a diversas circunstancias sobrevenidas, tales como alteración de precios de materiales o riesgos imprevistos, que provoquen un desequilibrio en la reciprocidad de las prestaciones, posibilitando al vendedor liberarse de su obligación de entrega. Así ocurrió en el caso, en el que la mercantil vendedora entendía que ante el retraso en la obtención de la licencia de obras, y dada la existencia de una cláusula como la controvertida en el documento de promesa bilateral de compraventa según la cual, en el supuesto de que el contrato privado de compraventa no se firmara por causa imputable a la promotora en el plazo de cuatro meses, ésta devolvería la cantidad entregada más el interés legal del dinero de dicha suma sin ninguna otra obligación, procedía la resolución sin ninguna otra indemnización.

La sentencia contiene dos pronunciamientos de interés:

A) que existiendo la conformidad en la cosa y en el derecho que constituya el objeto de la contraprestación a que se refiere el artículo 1.451 CC, la jurisprudencia identifica la promesa de compraventa con el contrato de compraventa para todos efectos relativos a su cumplimiento e incumplimiento – SSTS 31 de diciembre de 2001 ( RJ 2002, 253) , 12 de junio ( RJ 2003, 5023) , 16 de julio ( RJ 2003, 5144) y 24 de noviembre de 2003 ( RJ 2003, 8089) , 13 de octubre de 2005 ( RJ 2005, 7235) y 5 de julio de 2007 (RJ 2007, 5582) - por lo que ha de rechazarse los intentos del vendedor de asimilar el contrato a un precontrato o de reserva en el que sólo se ofrece determinada prestación de futuro condicionada a que se otorgue el contrato en el plazo previamente establecido.

B) En cuanto a la posibilidad de alegar con éxito la variación sobrevenida de las circunstancias tenidas en cuenta a la hora de contratar, y en concreto la falta de adquisición de las licencias en el plazo previsto para el otorgamiento del contrato, entiende que sólo un hecho completamente ajeno a la intencionalidad de la parte, no previsible con una diligencia superior a la media en cuanto que la vendedora es empresa dedicada a la construcción y concedora por tanto del entorno del contrato, por ello ajeno aquel a su ámbito de su actuación, y en todo caso además debidamente acreditado, hubiera podido incardinarse en la cláusula de referencia, exonerando de responsabilidad a la promotora-constructora. Por ello, la condena a otorgar el prometido contrato de compraventa de la vivienda reseñada como núm. 2 (Tipo A) del anteproyecto comprendiendo garaje y anexos, por el precio y condiciones establecidos en el contrato de promesa de venta y con estricta observancia de las disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

A lo anterior cabría añadir lo siguiente: aún cuando se considerase que se trataba de un contrato de reserva con pacto de arras penitenciales, es abusiva la



[www.uclm.es/cesco](http://www.uclm.es/cesco)

**NOTAS JURISPRUDENCIALES**

cláusula que en contra del artículo 1.454 CC, se limita a prever que si el vendedor desiste bastará con que devuelva las cantidades recibidas. Y ello no porque el artículo 1454 CC constituya derecho imperativo, sino porque al estar la cláusula falsamente bilateralizada, y por aplicación del art. 1.454 CC, el comprador perdería las cantidades entregadas (véase la nota a la STS 3.6.2008, sobre nulidad de arras en compraventa de vivienda, así como el comentario de CARRASCO PERERA a la misma en la sección "práctica de consumo" de esta misma página del CESCO).

**Carmen González**