SAP León 15.5.2008: Indemnización de los costes de alquiler y los daños morales derivados del retraso en la entrega de vivienda ocasionado a su vez por denegación de licencia de primera ocupación.

Frente a la reclamación de daños derivados del retraso en la entrega de la vivienda adquirida, la promotora demandada opone la frecuente alegación del carácter aproximado de la fecha de entrega como prueba del carácter no esencial del incumplimiento, así como la denegación de licencia de primera ocupación como causa exoneratoria de la responsabilidad. Respecto de la primera alegación, por la cual la parte recurrente no cuestiona la aplicación del plazo, e incluso lo admite al fundar su defensa en que no existió retraso culpable sino fuerza mayor, la Sala entiende que los términos en que viene redactado el contrato y en concreto la referencia a que dicha fecha de entrega será aproximada, no han de permitir a favor de la entidad promotora la evasión de su compromiso de proceder a la entrega en un tiempo aproximado concreto, pues ello supondría la imposición al consumidor de una espera indefinida y dependiente de la única voluntad del vendedor contraria a los establecido en el art. 10 LCU (hoy TRLCU). Respecto de la segunda, la Audiencia entiende acertadamente que aún cuando la culpa se constituya en el art. 1.101 como criterio de imputación de la situación de incumplimiento consistente en la mora, ni la buena fe del promotor ni el desconocimiento de posibles deficiencias constituye causa que excluya un retraso culpable, porque la buena fe y la culpa son conceptos autónomos que no tienen por qué interactuar, y el desconocimiento de los propios defectos no exonera de culpa. Es una forma de expresar lo que tantas veces se ha establecido en la jurisprudencia acerca de las causas de incumplimiento provocadas por la denegación de licencias: Es abusiva la cláusula que prevé la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del empresario (art. 85 TRLCU), pero son válidas las cláusulas que condicionan la entrega de la vivienda en la fecha estipulada (o en un intervalo de tiempo) a circunstancias objetivas e imprevisibles Pero para incluir la circunstancia en esta última categoría debe tratarse de un hecho ajeno al ámbito de control de la actividad del promotor (no lo es la denegación de licencia, que es un acto reglado que verifica la adecuación de lo construido a la licencia de obras y a la normativa urbanística, edificatoria y de habitabilidad vigente y por lo tanto controlable y previsible).

Sin embargo, la sentencia insiste en conectar causalmente el carácter esencial del plazo ("aproximado pero concreto") con la necesidad de indemnizar los 11 meses de retraso respecto del mismo, cuando el carácter esencial del término es necesario al efecto de justificar la resolución contractual ex art. 1.124 CC (que en el caso no se pretende), pero no la indemnización de los daños y perjuicios probadamente causados por el incumplimiento ex art. 1.101 CC, que contempla cualquier hipótesis de incumplimiento culpable, también el mero retraso o cualquier tipo de incumplimiento, aunque pueda considerarse meramente accesorio.

Carmen González