

**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA POR
INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE ENTREGA POR LA ENTIDAD
VENDEDORA¹**

Iuliana Raluca Stroie
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 29 de Octubre de 2013

STS de 3 de julio de 2013, PROV\ 2013\ 307541

El actor solicita en la demanda, con carácter principal, la acción de nulidad y subsidiariamente la resolución del contrato de compraventa de vivienda adquirida de la entidad vendedora demandada el día 22 de junio de 2006, y la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa ascendentes a un total de 50.500,00€ Las dos sentencias de instancia desestimaron la demanda y estimando la reconvencción presentada por la entidad vendedora condenaron al demandante a cumplir el contrato privado de compraventa y a pagar el resto del precio establecido. El Tribunal Supremo declara que no procede la nulidad del contrato por error en el consentimiento, por la indeterminación del plazo de entrega, puesto que la declaración de nulidad de una cláusula “no siempre acarrea la nulidad del contrato, efecto devastador, que solo se reserva a supuestos de gravedad extrema, por falta absoluta de consentimiento, lo cual no concurre en este caso, pues más que ausencia de plazo nos encontramos ante duplicidad” ya que según lo pactado estaríamos ante dos plazos distintos de entrega teniendo en cuenta la obtención de licencia por acto administrativo expreso (18.04.2009) o tácito (03.08.2008) de la Administración.

No obstante, la Sala estima los motivos, que conjuntamente hacen referencia a la petición subsidiaria de resolución contractual, por incumplimiento del plazo de entrega. Argumenta en

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación “Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas”, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

este sentido que existió una verdadera indeterminación del plazo de entrega, al establecerse en el contrato que “sería el de entre 25 y 30 meses desde la fecha de concesión de la licencia de edificación, al establecer además una prórroga de 6 meses y cualquiera otra derivada de la falta de concesión de otras licencias como la de primera ocupación”. Recuerda el Tribunal que “los eventuales problemas con las Administraciones Públicas no pueden ser esgrimidos por la promotora frente a los compradores, para exonerarse de responsabilidad en cuanto a la entrega”. Por tanto, teniendo en cuenta que la vivienda debió ser entregada en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de licencia (3 de febrero de 2006) es decir, en agosto de 2008, “esa prórroga de 6 meses que anticipadamente se pactó supone una indeterminación que no es admisible ni con la Legislación de Consumidores ni con la Ley Valenciana de la Vivienda de 20 de Octubre de 2004”. Asimismo, argumenta la Sala que se han de declarar abusivas, por indeterminadas y desproporcionadas en perjuicio del consumidor “las cláusulas que establecen un plazo confuso para la entrega de la obra, adornado de todo tipo de exoneraciones en beneficio del promotor y vendedor, de tal manera, que el comprador no sabe cuándo está obligado el vendedor a entregarla” de conformidad con lo establecido en el art. 10 bis Ley General de Consumidores y Usuarios, vigente en la fecha del contrato.

En el presente caso, la parte demandada y reconviniendo pretendía que el plazo se iniciase desde la concesión de la licencia de edificación por acto administrativo expreso, pero dado el tenor literal del contrato, el plazo se inicia desde la concesión de la licencia por silencio administrativo, e incumplido el plazo de entrega de forma notoria por la vendedora, la Sala acuerda la resolución del contrato conforme al art. 1124 CC, con mutua devolución de lo entregado, más los intereses legales (Disposición adicional primera LOE) desde la interposición de la demanda.

Por último, considera el Tribunal que se ha infringido el art. 15 de la Ley 8/2004 de la Ley Valenciana de la Vivienda, y normativa estatal concordante a la que dicho precepto hace remisión expresa (art. 3 de la Ley 57/1968), puesto que resuelto el contrato de compraventa procede, solidariamente, la condena a la aseguradora para que devuelva las cantidades entregadas a cuenta, conforme a lo dispuesto en los arts. 1 y 3 de la Ley 57/1968 sin posibilidad de establecer límites a las cantidades aseguradas inferiores a las sumas entregadas por los compradores y/o a los intereses legales.