

Id. Cendoj: **28079110012014100269**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Nº de Recurso: **1125/2012**
Nº de Resolución: **86/2014**
Fecha de Resolución: **26/05/2014**
Procedimiento: **Casación**
Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

CUESTIÓN

Compraventa de viviendas: cláusula de fecha de entrega de vivienda: determinabilidad del plazo de entrega. Control de abusividad y transparencia.

RESUMEN

Demanda instando la resolución de contrato de compraventa y nulidad por abusividad de cláusula de fecha de entrega de vivienda ("plazo máximo de 18 meses a contar desde el inicio de las obras de edificación") que es desestimada en la instancia, al conocer las partes en el momento de celebración del contrato que no había nada construido y que la tramitación administrativa era compleja. La Sala desestima el recurso de casación de la parte compradora: control de legalidad de la cláusula conforme a los principios básicos de la regulación contractual aplicable, según la buena fe y equilibrio contractual en el momento de celebración del contrato: contexto de compraventa sobre plano de vivienda futura en proyecto constructivo de gran envergadura con ejecución planificada en varios años, donde el plazo es determinable sin necesidad de subsanación o nuevo convenio, acorde con la naturaleza y características del contrato, sin que su cumplimiento se dejase al arbitrio del vendedor. En el plano del cumplimiento, no resulta acreditado la falta de diligencia de la vendedora en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas ni del plazo. La cláusula era clara e inteligible, además de transparente al permitir comprender al consumidor tanto la carga económica como la carga jurídica del contrato.

SENTIDO DEL FALLO:

Desestima
Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Mayo de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 11/2012 por la Sección 5ª Cartagena de la Audiencia Provincial de Murcia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm 1459/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de San Javier, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña Alicia Ros Hernández en nombre y representación de doña Silvia, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador doña María Rosa Vidal Gil en calidad de recurrente y el procurador don Ramón Rodríguez Nogueira en nombre y representación de POLARIS WORD REAL ESTATE, S.L. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña Alicia Ros Hernández, en nombre y representación de doña Silvia interpuso demanda de juicio ordinario, contra POLARIS WORD REAL ESTATE, S.L. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...1.- La nulidad de la cláusula 1ª del contrato de compraventa, integrándola de acuerdo con el artículo 1258 CC y fije como fecha de entrega vinculante para la promotora, 18 meses tras la formalización de los contratos de compraventa.

2.- La resolución del contrato de compraventa celebrado por incumplimiento contractual de la demanda.

Y en consecuencia, condene a la demandada a la entrega a mi representado de 53.285,25 € más los intereses legales correspondientes calculados desde que dichas cantidades fueron entregadas, con expresa condena en costas".

2.- El procurador don José Augusto Hernández Foulquie, en nombre y representación de POLARIS WORLD REAL ESTATE, S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...Desestime íntegramente la demanda interpuesta de contrario, con expresa imposición de costas a la parte demandante".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de San Javier, dictó sentencia con fecha 18 de marzo de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que desestimando la demanda interpuesta por doña Silvia representada por la procuradora de los Tribunales Sra. Ros Hernández, frente a la mercantil HACIENDA VERDE S.L hoy POLARIS WORD REAL ESTATE, SOCIEDAD LIMITADA representada por el procurador Sr. Hernández Foulquie debo absolver y absuelvo a la mercantil MAR MENOR GOLF & RESORT S.L. hoy POLARIS WORD REAL ESTATE, SOCIEDAD LIMITADA de las pretensiones deducidas en su contra con imposición en costas a la actora".

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Silvia, la Sección 5ª (CARTAGENA) de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia con fecha 28 de febrero de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "... Que desestimando el recurso interpuesto por la Procuradora doña Alicia Ros Hernández, en nombre y representación de doña Silvia, contra la sentencia dictada en fecha 18 de marzo de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia número seis de San Javier en el Juicio Ordinario número 1459/2009, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución; y ello con expresa imposición de las costas procesales del recurso a la parte apelante".

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de doña Silvia con apoyo en los siguientes MOTIVOS:

Primero.- Infracción apartado I, 5ª de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios en relación artículo 1256 y 1281 CC.

Segunda.- Vulneración de los apartados a y c del artículo 10 de la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios del artículo 5.5 del Real Decreto 515/1989.

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 1 de octubre de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. El procurador don Ramón

Rodríguez Nogueira, en nombre y representación de POLARIS WORD REAL ESTATE, S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 11 de febrero del 2014, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1. El presente caso, en el marco de aplicación de la normativa de condiciones generales de la contratación y protección de consumidores plantea, como cuestiones de fondo, la declaración de nulidad por el carácter abusivo de la cláusula relativa a la fecha de entrega de la vivienda, por indeterminación y vinculación del contrato a la sola voluntad del predisponente, la correspondiente integración del plazo desde la fecha de formalización del contrato y, en consecuencia, la resolución del mismo por incumplimiento de la vendedora predisponente con la devolución de las cantidades abonadas por el comprador consumidor.

2. En orden al examen del contrato de compraventa objeto de la litis, de 2 de junio de 2006, debe resaltarse tanto el expositivo del mismo, como su cláusula primera que presentan el siguiente tenor: " EXPONEN

La Vendedora es titular de una finca sita en el término municipal de Torre Pacheco, inscrita en el Registro de la Propiedad N° 7 de Murcia. Sobre dicha finca la vendedora ha iniciado la tramitación para poder construir un Proyecto Residencial denominado "Mar Menor 2" (en lo sucesivo el "Proyecto"). La parte compradora declara que conoce y acepta la situación urbanística del citado Proyecto.

II. Una vez realizados y concluidos los trámites correspondientes y como resultado de la ejecución del Proyecto, la Vendedora resultará titular de la vivienda modelo BLOQUE NUM000 con número NUM001 (en adelante la "Vivienda").

Se Adjunta al presente contrato la memoria de calidades correspondiente a la vivienda. Asimismo, se ha puesto a disposición del Comprador el plano general del emplazamiento de la Vivienda dentro del Proyecto Residencial "Mar Menor 2", y el plano de la Vivienda misma con su descripción y superficie, y demás documentación en cumplimiento de la legislación vigente.

III. Que el Comprador está interesado en comprar y la Vendedora está interesada en vender, la Vivienda, y a tal efecto las Partes celebran el presente contrato de compraventa (el "Contrato") con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

1. Objeto.

En virtud del presente Contrato el Comprador compra, y la Vendedora vende, en concepto de cosa futura, la Vivienda, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, con cuantos usos, derechos, accesiones y servidumbres le sean inherentes.

El vendedor entregará a la parte compradora la vivienda objeto del presente contrato en el plazo máximo de 18 meses a contar desde el inicio de las obras de edificación, siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas conforme a lo previsto en la cláusula Segunda del presente contrato".

3. En síntesis, ambas instancias desestimaron la demanda interpuesta por la parte compradora. En el planteamiento de la sentencia recurrida, la Audiencia declara que la cláusula no es abusiva porque en el momento de la celebración del contrato las partes conocían, porque se les había informado, que no había nada construido y que sólo se había iniciado la tramitación administrativa. Esta tramitación era compleja por la gran envergadura de la obra y por eso no se podía ser más preciso a la hora de fijar el plazo de entrega. No existe falta de claridad en la comprensión de la cláusula y, en último término, de conformidad al ejercicio de los derechos conforme a la buena fe, lo que se desprendía del contrato era la obligación de iniciar las obras cuando se concediera la licencia de obras y así se hizo. A mayor abundamiento, de declarar nula esta cláusula, tampoco la entrega de la obra se podía fijar en el plazo de 18 meses desde la firma del contrato dada su complejidad.

Condiciones generales de la contratación y protección del consumidor. Compraventa de vivienda. Determinabilidad del plazo de entrega. Control de abusividad y de transparencia: doctrina jurisprudencial aplicable. Razón de la eficacia resultante del contrato.

SEGUNDO .- 1. La demandante, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , interés casacional por existencia de resoluciones contradictorias de las Audiencias Provinciales (se citan la sentencia núm. 269/2005, de 14 de noviembre, de la Sección 8ª, de la Audiencia Provincial de Cádiz, la Sentencia núm. 282/2002, de 19 de julio de la misma Sección y Audiencia y la sentencia núm. 390/2009 de 20 de julio dictada, por la Sección 4ª, de la Audiencia Provincial de Málaga . El recurso de casación se articula en dos motivos. En el primero , se alega infracción de lo dispuesto en la disposición adicional primera, apartado I , 5ª de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios en relación con el artículo 1256 del Código Civil , y en consecuencia del artículo 1281 CC , al resultar la cláusula indefinida y vincular el contrato a la voluntad del profesional. En el segundo , se denuncia la vulneración de los apartados a y c del artículo lo de la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y del artículo 5.5. del Real Decreto 515/1989 sobre la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, por cuanto la cláusula carece de concreción, claridad y sencillez, con falta de comprensión directa.

2. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser desestimados.

3. En relación a la cuestión central que plantea el recurso de casación relativa al posible carácter abusivo del plazo configurado para la entrega de la vivienda (motivo primero del recurso), debe señalarse, previamente, la siguiente delimitación. En efecto, atendida la naturaleza y alcance del control contenido se debe resaltar que se trata de un control de legalidad que no permite decidir con base a la equidad o discrecionalmente conforme a las características del caso concreto que se quieran poner de relieve. Por el contrario, conforme a la función de este control en orden a la delimitación contractual del tráfico patrimonial seriado, el control de contenido debe operar y ajustarse a los principios y normas de nuestro sistema jurídico en orden, primordialmente, a comprobar que la regla contractual predispuesta es conforme a los principios básicos de la regulación contractual aplicable sin ella, de acuerdo a los parámetro de la buena fe y equilibrio contractual. De esta forma, el control se proyecta de un modo objetivable teniendo por objeto el contraste del marco contractual predisuesto sin poder ser confundido o extendido al control de las consecuencias o hipótesis a las que pueda dar lugar, según los casos, el incumplimiento contractual de las partes; plano extraño a la función de este control que atiende a la calidad y validez funcional de la contratación seriada.

En este sentido, se ha pronunciado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en numerosas ocasiones, caso de las recientes Sentencias de 21 de febrero de 2013 , C-472/11 y 16 de enero de 2014 , C-226/12, destacando que tanto la apreciación del desequilibrio importante, atendidas las normas aplicables en Derecho nacional, como las circunstancias del caso concreto, atendibles cuando se aplica la cláusula general de abusividad, deben valorarse conforme a la reglamentación contractual predispuesta en el momento de la celebración del contrato .

Pues bien, atendida esta delimitación previa, debe señalarse, en primer término , que la representación contractual predispuesta (expositivo I del contrato), conforme a la naturaleza, objeto y contenido obligatorio de las partes, deja bien claro que en el momento de la celebración del contrato no se había iniciado el proceso constructivo y tan solo se había solicitado la tramitación administrativa necesaria para el inicio de su realización

delimitándose, de esta forma, el contexto interpretativo en donde debe valorarse la posible indeterminación del plazo de entrega predispuesto, esto es, como compraventa sobre plano de vivienda futura en un proyecto constructivo de envergadura con una ejecución planificada en varios años y de forma progresiva o por fases. En segundo término, y en la línea de este contexto interpretativo, debe analizarse si la ausencia de una fecha o término concreto respecto de la entrega de la vivienda constituye, per se, la indeterminación del plazo con independencia de la naturaleza y objeto del contrato celebrado. En este sentido, nuestro Código Civil configura conceptualmente, artículos 1261 en relación con los artículos 1271, 1272 y 1273, la determinación del objeto del contrato como un presupuesto de la validez del mismo. Pero también, y en esta misma línea, la interpretación de los citados preceptos permite concluir, sin especial dificultad, que dicho presupuesto se considera cumplido tanto si el objeto se encuentra absolutamente determinado en todos sus extremos, como si su concreción se produce conforme a criterios de determinabilidad que operan dicho resultado sin necesidad de subsanación o de la realización de un nuevo convenio al efecto. (SSTS 11 de abril de 2013, núm. 221/2013 y 12 de julio de 2013, núm. 461/2013).

Dicha consecuencia viene además reforzada por la aplicación del principio de conservación de los contratos que esta Sala toma en consideración no sólo como criterio interpretativo, sino también como principio general del derecho (STS de 15 de enero de 2013, n° 827/2012).

En el presente caso, estipulación primera del contrato privado de referencia, conforme a la interpretación gramatical referida al "sentido literal" que dispone el artículo 1281 del Código Civil, como criterio impulsor del fenómeno interpretativo, entre otras, sentencia de esta Sala de 18 de mayo de 2012 (n° 294/2012), la determinación del plazo de entrega, pese a no establecerse una fecha concreta o término esencial al respecto, quedó configurado con un criterio claro de determinabilidad: "en el plazo máximo de 18 meses a contar desde el inicio de las obras de edificación"; plazo que empezó a computarse el 23 de enero de 2008, momento en el que se iniciaron las obras de la construcción de la casa. La conclusión, por tanto, es que el plazo quedó debidamente concretado para las partes con un claro criterio de determinabilidad acorde con la naturaleza y características del contrato celebrado, sin que su cumplimiento se dejase al arbitrio del vendedor predisponente (artículo 1256 del Código Civil).

En parecidos términos, respecto del cumplimiento de los deberes de información de las fases de la edificación llevadas a cabo (Real Decreto 515/1989), en donde los compradores tuvieron acceso a la misma a través de diversos cauces, (oficina de información, página web, etc), y se les facilitó la información que solicitaron.

4. Por otra parte, en el plano diferenciable del cumplimiento del contrato también conviene resaltar, a mayor abundamiento, que de la prueba practicada no resulta acreditado ni la falta de diligencia de la vendedora en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes urbanísticos (entre otros, licencia de obras y licencia de primera ocupación), ni el incumplimiento obligatorio del plazo máximo tal y como se determinó, pues se citó a la compradora el 21 de septiembre de 2009, para proceder a la escritura pública del contrato el día 29 del mes siguiente, dentro del plazo de 18 meses establecido. Todo ello, conforme al principio de buena fe contractual, a la aplicación de la doctrina de los actos propios, y al plano satisfactorio de la entrega respecto de los intereses del comprador (STS de 19 de julio de 2013, núm. 477/2013).

5. En relación al presupuesto de comprensibilidad de la reglamentación predispuesta (motivo segundo del recurso de casación) debe señalarse que esta Sala, SSTS de 18 de junio de 2012 núm. 406/2012, 11 de abril de 2013 (núm. 221/2013) y 9 de mayo de 2013 (núm. 241/2013) ha profundizado en el significado jurídico del control de transparencia como un plus u obligación que tiene el contratante predisponente en orden a que la cláusula considerada no solo sea clara e inteligible, gramaticalmente para el contratante consumidor, sino que también resulte transparente tanto en la comprensión de la carga económica que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, respecto de la onerosidad o sacrificio patrimonial que debe realizar a cambio de la prestación que quiere o espera obtener, como de la comprensión, clara y sencilla, de la carga jurídica del contrato, es decir, de la posición jurídica que asume en los aspectos básicos que definen el contrato celebrado, como en la respectiva asignación o distribución de los principales riesgos del contrato celebrado.

En el presente caso, por las razones ya expuestas, debe señalarse que la posición jurídica que asume el consumidor respecto de la configuración del plazo de entrega resulta comprensible y transparente en la medida en que la reglamentación predispuesta le permite tanto una evaluación, sencilla y clara, del criterio de determinabilidad del plazo predispuesto, esto es, de la determinación de la fecha de inicio de la obra como inicio, a su vez, del cómputo del plazo establecido, como del control del mismo a través del derecho de información que, instrumentalizado por distintas vías, le permite conocer la marcha o el ritmo de la progresiva realización del proceso constructivo.

6. Por último, respecto de pretensión de integración contractual que realiza la parte recurrente, conforme a los criterios del artículo 1258 del Código Civil, debe señalarse que no procede su examen, dado que no ha prosperado la declaración de abusividad de la cláusula en cuestión.

TERCERO.- Desestimación del recurso y costas.

1. La desestimación de los motivos planteados comporta la desestimación del recurso de casación interpuesto.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso interpuesto se imponen a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Silvia contra la sentencia dictada, el día 28 de febrero de 2012, por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 5ª, con sede en Cartagena, en el rollo de apelación n° 11/2012.

2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Imponemos las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Orduña Moreno, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.