

VIVIENDA. Se Puede devolver la casa nueva si la entregan con retraso. El TS fija doctrina sobre la devolución de dinero anticipado para la compra de una vivienda. Sareb pone a la venta 700 viviendas desde 32.000 euros. El Tribunal Supremo ha reconocido la posibilidad de los compradores de dar marcha atrás en la adquisición de la vivienda cuando el plazo de entrega supera lo previsto en el contrato.

La compra de viviendas en construcción se encuentra, en ocasiones, con el problema de la incertidumbre sobre la fecha de entrega y las posibles opciones que tienen los compradores en caso de que la ocupación de la misma se retrase. Ante estos supuestos, la Justicia se ha pronunciado en varias ocasiones. La más reciente, en una sentencia del Tribunal Supremo (TS) del pasado 21 de septiembre en la que se da la razón al comprador de una vivienda, que exigía la devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta del precio de la casa por incumplir la entidad vendedora su obligación de entregarla en el plazo previsto.

Dicho plazo, incluyendo dos meses de prórroga, finalizaba a finales de agosto de 2008, pero en ese momento la vivienda no estaba en condiciones de ser entregada.

En octubre, el comprador envió un burofax requiriendo que se le otorgara la escritura pública, y la inmobiliaria contestó que la construcción no estaba terminada. Ante la negativa, remitió un nuevo burofax dando por resuelto el contrato. La licencia de primera ocupación se obtuvo finalmente meses después y cuando la empresa inmobiliaria citó al comprador ante notario para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, éste no acudió. La empresa optó entonces por ser ella quien resolvía el contrato reteniendo la mitad de las cantidades anticipadas, 27.880 euros.

El juzgado de primera instancia respaldó la postura del comprador, mientras que la Audiencia Provincial de Sevilla inclinó la balanza del lado de la inmobiliaria. Finalmente, el TS confirma la sentencia dictada en primera instancia y da la razón al primero.

En su sentencia, el Supremo rechaza los argumentos según los cuales la resolución del contrato por parte del comprador no estaba justificada ya que el retraso no fue igual o superior a un año. Según explica el alto tribunal, aceptar tales alegaciones supondría la concesión "injustificada" a la inmobiliaria de un "periodo de gracia" de un año, colocándola en una posición privilegiada al no establecerse una contrapartida equivalente para el comprador. Además, aunque el contrato preveía que el comprador no podía romper el acuerdo si el retraso se debía a causas no imputables al vendedor, la inmobiliaria no logró probar que así fuera.

No es la primera vez que el Supremo se pronuncia en esta línea. En otra sentencia ya había reconocido el derecho de un comprador a dar marcha atrás en la adquisición de una vivienda, rectificando el criterio que hasta entonces había seguido en el sentido de que el cumplimiento tardío del vendedor no autorizaba la resolución del contrato.

En aquella ocasión, una vez iniciadas las obras, se paralizaron durante un año por defectos del suelo. La inmobiliaria intentó entonces modificar el plazo de entrega, sin éxito. Un mes después de la fecha pactada, los compradores decidieron dar por resuelto el contrato.

Finalmente, las obras concluyeron tres meses después de lo previsto y se citó a los nuevos propietarios ante notario. Al no acudir, fue la vendedora la que les

notificó la resolución del contrato. El caso acabó ante los tribunales y finalmente el TS determinó que "el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la resolución del contrato".





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS

