

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA. RESOLUCIÓN DEL MISMO. INTERPRETACIÓN LITERAL DE SUS CLÁUSULAS

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: contrato de compraventa, interpretación de cláusulas, resolución de contrato.

ENUNCIADO

Se interpone demanda de juicio ordinario por doña María Z.Z. frente a la mercantil, dedicada al mercado inmobiliario, «XXX, SA», por cuanto alega la demandante que en el contrato firmado con la demandada el 31 de marzo de 2007 para la compra de una vivienda aquella entregó a la demandada 38.120 euros, comprometiéndose a pagar el resto del precio, a la formalización de la escritura de compraventa, bien por subrogación en el préstamo hipotecario concedido por una entidad bancaria a la demandada, bien por concesión de otro préstamo hipotecario concertado con entidad distinta por la actora, antes de 30 de agosto de 2007. Llegado el momento de la escrituración las dos entidades bancarias denegaron la concesión del préstamo a la actora, razón por la cual, ésta notificó a la demandada dicha circunstancia requiriéndola con base en la condición general 3.3 del contrato, para que le devolviera las cantidades entregadas en un plazo de 15 días, siendo remitido dicho requerimiento en fecha 22 de agosto de 2007.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Cláusulas de los contratos. Interpretación y aplicación.
2. Conclusión.

SOLUCIÓN

1. En su contestación a la demanda alega la parte demandada que es inaceptable la irresponsabilidad de la actora al suscribir un contrato de compraventa, cuando al parecer, y según se deduce de las denegaciones de las dos entidades bancarias, nunca podría haber obtenido un préstamo para poder adquirir la vivienda objeto del contrato. Asimismo alega que la actora no puede basarse en la condición general 3.3 del contrato privado para dar cobertura a «actuaciones de todo punto irresponsables».

Dispone la estipulación octava del contrato privado de compraventa que «en el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en la estipulación segunda de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava, salvo que se trate del supuesto previsto en el número 3.3 de la condición general tercera en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en ella».

La condición general 3.3 dispone literalmente y en toda su extensión que «tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención del crédito hipotecario solicitado, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora el total del importe previsto en dicho préstamo en el plazo de quince días desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte vendedora.

No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el mismo plazo previsto en el párrafo anterior».

La redacción de la condición general 3.3 párrafo segundo es clara a este respecto. Si la causa del impago es la **no obtención** de financiación por parte del comprador, éste puede optar por resolver el contrato y exigir la entrega de las cantidades entregadas a cuenta, que en este caso son 38.120 euros, del total de 180.394,01 euros, que constituye el precio de la vivienda, es decir, un 21,13 por 100 del precio total de la vivienda.

Las partes no discuten, y por tanto se considera probado, que la causa por la que la actora pretende la resolución del contrato, es la falta de financiación, ante la denegación de la subrogación en el préstamo hipotecario, por parte de dos entidades bancarias.

Efectivamente la comunicación de cada una de las dos denegaciones en fechas de 17 de julio y 19 de agosto de 2007 habiendo sido ratificados los certificados de denegación por los firmantes de los mismos en el acto de la vista.

En primer lugar la demandada alegaba que la actuación de la actora al solicitar el préstamo había sido «irresponsable» porque la falta de financiación era previsible antes de la firma del contrato de compraventa.

El segundo párrafo de la condición general 3.3 es claro, y, por tanto, una interpretación literal del mismo, conforme al artículo 1.281 del Código Civil, no deja lugar a dudas, la compradora no pudo obtener financiación y ha optado correctamente por resolver el contrato celebrado con la demandada, debiendo serle entregadas las cantidades que ella había entregado.

2. A mayor abundamiento, y ante la alegación de irresponsabilidad de la actora por solicitar el préstamo y la subrogación, llama la atención que la demandada alegue que la falta de financiación era previsible y aun así firmara el contrato, no valiendo la razón que da la demandada de que cada uno contrata bajo su responsabilidad, lo cual es cierto, pero si un vendedor considera que el comprador no va a poder hacer frente al pago, no tiene por qué firmar un contrato; si lo firma no puede luego alegar que la falta de pago «se veía venir».

Finalmente y frente a la alegación de la demandada de que esa irresponsabilidad existía porque la actora solamente había solicitado el préstamo a dos entidades financieras, la demandada se contradice porque si la actora carecía de medios para obtener el préstamo, y eso era tan evidente desde mayo de 2007, no parece lógico exigirle que acuda a un gran número de entidades, si todas le iban a contestar negativamente. Tampoco dice el contrato que debiera acudir a un determinado número de entidades financieras. Acudió a dos, las cuales le denegaron la operación, siendo previsible que el resto hiciera lo mismo, dadas las condiciones del mercado, de manera que ella prefirió acogerse a la facultad que le brinda la condición general 3.3 del contrato, condición que según la demandada le viene impuesta por las Autoridades Administrativas, en concreto el Ministerio de Sanidad y Consumo, de forma que no puede ser castigada por cumplir con la normativa de Consumo, ya que ello supone dejar la eficacia de un contrato en manos de un tercero, que son los Bancos, suponiendo ello un claro desequilibrio en contra de las inmobiliarias. Sobre esta cuestión debería tener en cuenta la parte demandada que si las autoridades administrativas han intervenido en esta materia es porque estaba existiendo un claro desequilibrio en contra de los consumidores, y esta normativa no hace sino equilibrar la situación a favor del más débil, que es el consumidor; por ello, por supuesto que la inmobiliaria puede verse afectada por esa normativa, porque la misma existe para defender a los consumidores, clara parte débil del contrato, y ello no supone dejar la eficacia del contrato a un tercero, sino impedir que una persona pierda los ahorros, probablemente de su vida, por un hecho del cual no es en absoluto culpable. Esta carga que supone soportar esas condiciones por parte de las inmobiliarias, no es para ellas perjuicio ninguno, comparado con el perjuicio generado a un consumidor, si se le obligara a perder su dinero por una causa ajena a su voluntad.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.280 y ss.