GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



LA COMPRAVENTA SOBRE PLANO Y LA MODIFICACIÓN DE PROYECTO AL AMPARO DE CLÁUSULA CONTRACTUAL

La compraventa de viviendas sobre plano y el carácter normativo de la publicidad, planos y memoria

S práctica inmobiliaria con-solidada la venta de los ind muebles resultantes de una promoción inmobiliaria a través del contrato de compraventa en proyecto o construcción, denominado usualmente venta sobre pla no. En virtud de esta modalidad contractual, una de las partes, normalmente el promotor inmobilis-rio, se obliga a entregar una vivienda (que en el momento de con-certar el contrato se encuentra en proyecto o en fase de construcción) una vez terminada y a cambio de un determinado precio. En esta mo-

dalidad de compraventa sobre plano, las viviendas no tienen una existencia actual, sino futura, aunque gráficamente prefigurada y en vías de conformación. Nuestro Tribunal Supremo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre esta figura contractual, considerándo-la como una modalidad de compraventa de cosa futura, contrato complejo en cuanto que el vendedor asume la obligación de construir o promover la construcción de la vivienda a entregar, por lo que dicha modalidad contractual se encuen-tra sometida a alguna de las nor-

El examen del cumplimiento de las obligaciones del promotor durante todo el proceso constructivo coadyuvará a facilitar su proceder en este tipo de variaciones de proyecto.

mas propias del contrato de ejecución de obra en combinación con las normas reguladoras de la com-

Precisamente por razón del objeto de este tipo de contrato (una vivienda proyectada pero no con-cluída) los documentos de los que se valen normalmente las empre-sas inmobiliarias para hacer publicidad de las viviendas que construyen, y de este modo atraer a posibles compradores, vinculan contractualmente a aquéllas, en el sentido de que el comprador de la vivienda está legalmente faculta-do para exigir de la inmobiliaria que la vivienda se adecue fielmente a las condiciones, características y prestaciones ofertadas en la publicidad. El respaldo legal de esta vinculación contractual se encuentra en la Ley 26/1984, de 19 julío General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de aplicación a estos supuestos al ser nor-malmente el comprador un consumidor en el sentido de dicha Ley.

GESTIÓN INMOBILIARIA

Más específicamente en el ámbito de la vivienda, la idea de la vinculación contractual de los documentos publicitarios se recoge en el del Real Decreto 515/1989, de 21 abrilsobre protección de los consumido res en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, que establece en su arriculado que «los datos, características y condicio nes relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado». Así, viene admitién-dose de forma pacífica por nuestros Tribunales el que los folletos de propaganda, planos elaborados la memoria de calidades que se adjuntan al contrato de compraven ta contienen elementos definidores del contrato, va que el consentimiento contractual se otorga por el comprador en contemplación a las características orientación, configuración, distribución, superficie etc.- resultantes del contrato y de los documentos adjuntados al mismo que en estos casos no sólo tiene una función descriptiva del objeto contractual, sino que ejerce tam-bién un papel objetivamente normativo para el promotor-yendedor en cuanto le obliga a construir o ha cer construir las viviendas vendidas de forma que reúnan aquellas condiciones

Consecuencia de todo lo anterio: es que el comprador de la vivienda sobre plano no solo tiene derecho a que se le entregue la vivienda, sino a que la obra se haya ejecutado de acuerdo a lo expresamente pactado y a lo que se derive de ello confor me a la buena fe, al uso y a la ley tal y como resulta del artículo 1258 del Código Civil, por lo que la desvia ción sobre las previsiones contrac tuales en la construcción de las vi-viendas vendidas puede constituir un incumplimiento o, más precisamente, un cumplimiento inexacto. imperfecto o deficiente de las obligaciones asumidas por la promoto ra-vendedora, en cuanto las viviendas ejecutadas para su entrega a los compradores no se ajustan integramente a las características pactadas, incumplimiento de la obligación contraída por la promotoravendedora que suele dar lugar al ejercicio por los compradores de las correspondientes acciones judiciales destinadas a exigir el cumplimiento integro del contrato o la resolución.

La naturaleza dinámica del proceso constructivo y la inexcusable necesidad de llevarse a cabo modificaciones sobre los proyectado.

Expuesto lo anterior, no puede ol vidarse que la singularidad de es-tos contratos de compraventa sobre plano reside en que suelen insertarse en un proceso dinámico, como es el constructivo en los que esta clase de compraventa participa igualmente como antes indicába mos de los elementos del contrato de obra, de manera que resulta en ocasiones inexcusable realizar mo-dificaciones sobre lo proyectado al amparo de razones de naturaleza tecnica o constructiva o impuestas por la autoridad competente. Efectivamente, durante la ejecución de toda obra es frecuente que se efectuen alteraciones del proyecto, da do que el contrato de obra tiene co mo punto de arranque una previsión técnica reflejada y plasmada en el correspondiente proyecto, y como tal acción pensada de cara al futuro, está sujeta a inevitables va riaciones de modo que nodría afirmarse que no existe un solo inmue ble que haya sido construido exactamente como estaba inicialmente proyectado.

En este contexto, es habitual, a modo de réplica de la cláusula que suele recogerse en los contratos de obra celebrados entre el promotor y el constructor, el establecer en los contratos de compraventa de vivienda sobre plano una estipula-ción por la que se autoriza a la promotora la modificación del proyec to (y en consecuencia la posibilidad de modificación de las calida des de la memoria) en caso de con currencia de circunstancias técnicas, constructivas o impuestas por autoridad administrativa. Dichas cláusulas, han dado lugar a nume rosos procedimientos judiciales en los que nuestros Juzgados y Tribunales han decidido confrontacio

Desde nuestra perspectiva, hemos de partir afirmando que este tipo de cláusulas no sólo son admisibles sino útiles para abordar los imponderables e imprevistos que pueden surgir en un proceso dinámico como es

el constructivo

nes legales entre consumidores que alegan incumplimiento contractual al amparo de modificacio nes de proyecto, diseños y calida des frente a promotoras que justifican dicha alteración al amparo del contenido de necesidades técnicas sobre la base de dicha cláusula. Desde nuestra perspectiva, hemos de partir por afirmar que este tipo de cláusulas no sólo son admisíbles en el tráfico imnobiliario, sino útiles para abordar los imponderables e imprevistos que pueden surgir en un proceso dinámico como es el constructivo, si bien la validez y efi-cacia de las mismas dependerá de dos factores de indudable trascendencia.

El primero, consistente en que ante una modificación de provecto. diseño o calidades, el promotor deberá acreditar que la misma se realizó con fundamento en una razonable y verdadera necesidad técnica constructiva etc..., es decir, que la modificación obedeciera a tales circunstancias justificadas y siempre alejadas del símple capricho promotor, por lo que en sede judicial debera evidenciarse dicha ne cesidad justificandose su origen (promotor, constructor, dirección facultativa, etc) así como la justificación técnica de la solución alternativa adoptada.

El segundo y ouizás el más importante de los requisitos, es que al am paro de estas claúsulas el promotor

no puede realizar cualesquiera cambios en las calidades ofertadas en la publicidad y otros documentos o comprometidas en el contrato de compraventa (lo que supendría que el cumplimiento del contrato quedaría a la exclusiva y unilateral voluntad de la promotora), si bien serian admisibles, y así lo han declarado nuestros Juzgados y Tribunales, aquellas variaciones que no supongan una reducción de la calidad de los materiales o una merma funcional de la obra realizada Por ello, para determinar la validez de la variación deberán examinarse los diversos factores concu rrentes en el proceso de construcción, descartándose aquellos que conduzcan a una actuación del promotor basada en motivos de ahorro económico como único justificante de un descenso en la calidad de los materiales empleados o una solución constructiva que reduzes o merme la funcionalidad del inmucble construido.

En consecuencia, si la existencia de soluciones ejecutadas durante la obra modifican las existentes en el proyecto al amparo de una causa técnica o constructiva debidamente justificada, y si la modificación supone la elección de un sistema constructivo o de materiales diferentes o análogos a los proyectados que la Dirección Facultativa considera adecuados desde un punto de vista funcional (adecusción del elemento constructivo a la función que desembeña en el conjunto). constructivo (adecuación a sus posibilidades optimas de puesta en la obra, sin merma de las cualidades del elemento) y cualitativo (sustitución de materiales por otros de calidad igual o superior) dicha varia ción deberá considerarse ajustada a derecho no constituyendo incumplimiento contractual del contrato de compraventa.

Finalmente, senalar que el examen del cumplimiento de las obliga ciones del promotor durante todo el proceso constructivo, así como de cualquier elemento que ayude a determinar si la conducta del mismo ha estado amparada por la buena fe contractual, coadyuvará a facilitar su proceder en este tipo de variaciones de proyecto.



EN LOS LUGARES MÁS CÉNTRICOS DE

IFICIOS CON



COMPRAMOS AL MEJOR PRECIO Y AL CONTADO RENTA ANTIGUA LOPEZ-BREAS.L.

Hernando Colón, 2- 2º - SEVILLA Tel.: 95 429 32 63

