



ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN  
Abogado  
León & Olarte Abogados

## LA ENTREGA DE LA VIVIENDA Y LA FALTA DE OBSERVACIÓN DE DEFECTOS: ¿RENUNCIA A RECLAMAR?

**E**s práctica habitual en los procesos de compraventa de inmuebles a entidades promotoras el que coincidiendo con el otorgamiento de la escritura de compraventa, el comprador suscriba un documento redactado por la promotora en el que reconoce recibir la vivienda en perfectas condiciones y a su entera satisfacción, suscripción que suele coincidir con la falta de observación alguna por el comprador en la propia escritura de compraventa.

Dicho proceder, (la falta de observación alguna por el comprador a la firma de la escritura pública y la suscripción por el mismo de este tipo de documentos), suele considerarse por las promotoras como un indicio relevante de que el comprador, antes de la firma de la escritura pública, visitó la vivienda que adquiriría, lo que es por otra parte, práctica lógica y habitual en la compraventa de inmuebles, máxime cuando nos encontramos ante la modalidad de venta sobre plano. Siguiendo con el razonamiento, dicho proceder del comprador justificaría la inexistencia de defectos constructivos y con ello la renuncia a su posible reclamación ante los Juzgados y Tribunales.

Contrariamente a dicha tesis, si bien la recepción de la vivienda sin objeción alguna supone «prima facie» aceptar que la misma se ajusta a la contratada, es decir, que ha cumplido con la obligación principal del vendedor y procede pagar el precio, ello sólo implica según la jurisprudencia el desplazamiento al comprador de la carga de la prueba del cumplimiento defectuoso, es decir, el comprador deberá probar en sede judicial la existencia de los defectos y de la causa de los mismos imputable al agente o agentes de la edificación, pero no puede tener la virtualidad de excluir ulteriores reclamaciones por cuanto la doctrina de los actos propios requiere, entre otros extremos, actos concluyentes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica.

La esencia vinculante del acto propio en cuanto significativo de la expresión del consentimiento, es que se realice con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho y con exigencia de que origine un nexo causal eficiente entre el acto realizado y su incompatibilidad con la conducta posterior, con fundamento en un comportamiento voluntario, concluyente e indubitable, de tal modo que defina de modo inalterable la situación del que lo realiza, doctrina no aplicable al caso enjuiciado: cumplimiento defectuoso de una obligación en que la aceptación de la cosa a la entera satisfacción no implica renuncia anticipada a posibles deficiencias de la misma, sin que la reclamación de su subsanación se halle en contradicción con la conducta anterior y sea incompatible con la misma.

FORMACIÓN