

Retraso en la entrega de la Vivienda

Reclamación por retraso en la entrega de vivienda comprada sobre plano

Hemos comprado una vivienda sobre plano mediante un contrato privado en el que un promotor se compromete a proyectar o ejecutar la obra de construcción de la vivienda y a entregárnosla una vez terminada y nosotros nos hemos comprometido a abonar las cantidades en las que se ha dividido el precio conforme a un calendario de pagos.

A medida que pasa el tiempo la cuestión principal es ¿cuándo me van a entregar la vivienda? Llegada la fecha inicialmente prevista para la entrega es muy probable que se rebase sin que nos sea entregada la vivienda y que el promotor se justifique alegando lluvias o cualquier otra razón al amparo de una cláusula genérica en la que dice no responsabilizarse de los retrasos debidos a fuerza mayor.

En muchas ocasiones esa misma fecha de entrega que estaba prevista en el contrato de adquisición de vivienda sobre plano la hemos utilizado como referencia para señalar la fecha de nuestra boda, poner en venta nuestra anterior vivienda, establecer la duración de un contrato de alquiler o calcular el presupuesto que necesitábamos para disponer de vivienda durante la espera. Por ello el retraso causa un grave perjuicio. Cada día que pasa el daño es mayor.

Cada vez más preocupados empezamos a preguntar insistentemente al promotor cuánto tiempo falta hasta la entrega, cuándo vamos a poder disponer de la vivienda que llevamos años pagando, si la obra está terminada o no, si dispone de todos los permisos…Si tenemos suerte, el retraso será de poco tiempo. Si tenemos mala suerte, a partir de ese momento pueden transcurrir meses esperando una entrega que siempre se va a producir ‘la semana que viene’ o ‘dentro de quince días’ pero que nunca llega.

Si este último es o ha sido su caso, este artículo le interesará pues en él vamos a tratar de las reclamaciones que se pueden interponer ante el retraso en la entrega de la vivienda.

La obligación de la empresa promotora de indicar la fecha de entrega de la vivienda

En primer lugar ha de saber que tal y como dispone el artículo 5.5 del ‘Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas’, en el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

La fecha de entrega puede ser determinada en relación con un intervalo, como una fecha o como un plazo máximo. O sea, puede venir indicada como ‘Antes del tercer trimestre de 2009’, o ‘a lo largo del mes de Mayo de 2010’, o el 15 de agosto de 2008’. Pero en todo caso ha de ser determinada.

El incumplimiento de esta obligación de indicar la fecha de entrega de la vivienda es una infracción de las normas protectoras de los Consumidores y puede ser denunciado ante el órgano competente de la respectiva Comunidad Autónoma, el cual tras la oportuna tramitación impondrá una sanción a la promotora.

Si en su contrato no se especifica la fecha de entrega de su vivienda, exíjale al promotor que la especifique. Puede valerse para ello de nuestro Formulario 'Requerimiento al Promotor para que especifique la fecha de entrega de la vivienda'. De lo contrario la fecha de entrega de la vivienda quedará a merced del promotor.

{jumi[includes/anuncio_form_prop_req_especif_fecha_entrega.html]} Cuándo se considera cumplida la obligación de entrega de la vivienda

La obligación de entrega sólo debe considerarse cumplida cuando el vendedor entrega la vivienda en adecuado estado de habitabilidad. No sólo física, sino jurídica y administrativamente hablando. Es decir, con su correspondiente Licencia de Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad. De lo contrario, se entrega algo defectuoso, limitado y no exactamente correspondiente con el precio estipulado, y por lo tanto, hasta que no se entregue en adecuado estado de habitabilidad, el vendedor se está retrasando en la entrega.

Es relativamente frecuente, sobre todo en pequeñas promociones, la entrega de la vivienda sin cédula de habitabilidad y por lo tanto sin luz, agua, etc.… tan sólo con ‘suministros de obra’ o similar. Esto no debe ser aceptado con una entrega en condiciones. Si se encuentra Vd. en dichas circunstancias debe negarse a aceptar la entrega: El día que le citen para otorgar las escrituras o para entregarle la vivienda de cualquier otra forma, envíe un Burofax certificado y con acuse de recibo al vendedor en el que explique que se niega a aceptar la entrega que le proponen en tanto no se haga en las debidas condiciones de habitabilidad física y jurídica. Exija en el Burofax la acreditación por el vendedor tanto de la obtención de la Licencia de Primera Ocupación como de la Cédula de Habitabilidad, Boletines de Enganche para luz, agua etc.…Y adviértale que Vd. considera que en tanto no se produzca la entrega en las citadas condiciones está retrasándose en el cumplimiento de su obligación principal, la de entrega, y le exigirá por ello la indemnización de los daños y perjuicios que el retraso le cause.

En definitiva, hay que reclamar la entrega en estado de habitabilidad plena, y negarse a recibir la vivienda en tanto no se ofrezca así. Obligación de indemnizar en caso de retraso en la entrega de la vivienda.

En general cabe decir que el retraso imputable al vendedor origina su deber de indemnizar al comprador todos los daños y perjuicios que se le causen como consecuencia del incumplimiento del plazo estipulado y que este acredite, o alternativamente, en su caso, origina el deber de indemnizar al comprador en la cuantía prevista en el propio contrato de compraventa. Cláusula penal moratoria

Si en su contrato de compraventa de vivienda sobre plano se especifica cuál será la indemnización a la que tendrá derecho en caso de retraso, entonces sólo podrá exigir dicha indemnización pues sustituye a la genérica de daños y perjuicios. Se considera que los daños han sido tasados de antemano y que no hay que acreditarlos. Basta con acreditar el retraso.

A este tipo de previsiones se le denomina jurídicamente ‘cláusula penal’. Están previstas en los artículos 1.152 y siguientes del Código Civil. A la cláusula penal prevista específicamente para el supuesto de retraso en la entrega se le denomina ‘Cláusula penal moratoria’.

Así pues, lo primero que debe hacer es comprobar si su contrato incluye una cláusula penal moratoria o no.

Si es así, el procedimiento a seguir es el genérico de exigencia del cumplimiento de una obligación: Una vez entregada la vivienda, envíe un Burofax certificado y con acuse de recibo al promotor, exigiendo el pago de la indemnización prevista. Si no la abona voluntariamente, habrá de reclamarla judicialmente. Cláusula penal abusiva

Puede suceder que la cláusula penal moratoria incluida en su contrato dé como resultado una indemnización de escasa cuantía.

¿Tiene que conformarse? No. Si Vd. se siente de alguna manera engañado al calcular la indemnización prevista en la cláusula penal es probable que, a la luz de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios dicha cláusula sea total o parcialmente nula, por quebrantar la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones, y perjudicar de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor. El único inconveniente es que la reclamación deberá seguirse ya ineludiblemente por el cauce judicial, pues deberán ser los jueces y tribunales los que declaren la nulidad de dicha cláusula. Deberá Vd. acudir a un abogado especialista en vivienda.

Si no hay daño no hay indemnización. Hay que acreditar los daños. {mosgoogle}

Si en su contrato no hay prevista una cláusula penal moratoria es de aplicación el principio general de que el vendedor debe indemnizar al comprador todos los daños y perjuicios que se le causen como consecuencia del incumplimiento del plazo estipulado.

Ahora bien, para que los Tribunales nos reconozcan el derecho a cobrar una indemnización por el retraso habido en la entrega es necesario que acreditemos los daños.

Dicen los Tribunales que ‘La indemnización de daños y perjuicios, no va ineludiblemente ligada o es consecuencia necesaria del incumplimiento o del cumplimiento anormal del contrato, siendo preciso demostrar la existencia real y efectiva de aquellos para que dicha obligación indemnizatoria pueda ser exigible’.

Es decir, que el mero retraso no da lugar automáticamente a una indemnización salvo que dicho retraso cause daños o perjuicios al comprador, daños y perjuicios que hay que acreditar. Daños y Perjuicios Indemnizables.

Los Tribunales han considerado indemnizables los siguientes daños y perjuicios, derivados del retraso en la entrega de la vivienda, considerando que esos gastos no habrían tenido lugar si la entrega se hubiese producido en el plazo convenido:

- Gastos ocasionados por el alquiler de otras viviendas, cumplidamente justificados mediante el Contrato de Arrendamiento y los recibos o extractos bancarios acreditativos del pago de la renta mensual.
- Gasto de Mudanzas, acreditado con factura.
- Gasto de Guardamuebles, acreditado con factura.
- Intereses legales del dinero representativo de la parte del precio que se pagó, pues no es justo que el vendedor se quede con ellos. Daños morales

Algunos Tribunales son partidarios también de incluir entre los daños indemnizables los daños morales, si bien no es una opinión compartida por todos.

Por su interés, incluimos un extracto de la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 19 julio 2002 en un caso de retraso en la entrega, la cual viene a aconsejar que siempre se reclame la indemnización de daños morales: ‘La Sala quiere dejar constancia de que en supuestos como el enjuiciado se olvida con demasiada facilidad que los

perjudicados difícilmente son por completo reparados en sus perjuicios; nadie, salvo los propios perjudicados, parece tener en cuenta la angustia, desazón, incomodidades de todo tipo que una situación como ésta generan (no disponibilidad a su tiempo de la vivienda adquirida, contactos infructuosos con la promotora, búsqueda de otra vivienda en arrendamiento, instalación de muebles en la vivienda alquilada para su posterior traslado a la adquirida, así como otros múltiples detalles del día a día que dan lugar a una sensación de frustración y desasosiego). Todas estas consecuencias no precisan más prueba que la realidad del hecho que las genera: la no entrega de la vivienda en el plazo convenido. Y ello, porque es algo notorio, propio de la experiencia de cualquier ciudadano medio que este hecho conlleva ineludiblemente las consecuencias expuestas. Hora es ya de que tales daños "morales" también les sean indemnizados a los perjudicados (siempre que los pidan, naturalmente), siquiera sea con una cantidad prudencial (ante la dificultad de su valoración); no siendo de recibo cerrar los ojos ante tal realidad dañosa e ignorar sistemáticamente tales daños y perjuicios colaterales como si no existieran.

Retrasos no indemnizables

De todas maneras, no perdamos de vista que no todo retraso origina los efectos indemnizatorios. Sólo el retraso culpable e imputable al constructor debe ser entendido como caso de incumplimiento de la obligación. Por ello, quedan excluidos los supuestos de caso fortuito y de fuerza mayor, salvo que fuera previsto expresamente que, con ellos, también se responda. Es carga de la promotora el demostrar que el retraso se ha debido a caso fortuito o fuerza mayor.

La experiencia dice que los Tribunales no suelen admitirles muchas excusas a los vendedores. La mayoría son consideradas circunstancias que tienen que ser asumidas por los mismos. Así, a modo de ejemplo y sin pretender elaborar una lista cerrada, podemos decir que los Tribunales no consideran excusa suficiente y por lo tanto no les exonera de responsabilidad por el retraso los siguientes motivos alegados por los promotores:

- Incumplimiento de la empresa constructora o de cualquier subcontrata respecto a él, porque le es imputable frente al comprador por haberla elegido,
- Tardanza del Ayuntamiento en conceder cualquier tipo de autorización o licencia administrativa.

En cambio, y también a título de ejemplo, sí han sido admitidas como causas de exoneración de responsabilidad del promotor por el retraso las siguientes:

- Modificaciones del Proyecto solicitadas por los propios clientes.
- Revisión del PGOU
- Imposibilidad de completar la Urbanización del terreno por invadir otra empresa los linderos del mismo y tener que reclamar judicialmente.

Resolución del contrato de compraventa por retraso en la entrega de la vivienda¿ Puede ser el retraso en la entrega de la vivienda causa suficiente para resolver el contrato, es decir, para exigir la devolución de las cantidades entregadas hasta ese momento más una indemnización?

En general los Tribunales responden que NO. Sólo aceptan el retraso como causa de resolución si de los términos en los que está redactado el contrato de compraventa se desprende que la fecha pactada de entrega de la vivienda tenía un interés esencial y principal para comprador y su incumplimiento frustra totalmente las expectativas que tenía depositadas en el contrato, lo cual hay que comprobar y acreditar caso por caso.

Preparación de una posible reclamación por retraso o incluso resolución del contrato. Es aconsejable que en cuanto se produzca el retraso en la entrega con respecto a la fecha inicialmente prevista, comunique fehacientemente al promotor-vendedor que para Vd. el plazo de entrega es esencial; que el retraso le está causando perjuicios; que no está en absoluto conforme con el retraso; le exija una explicación respecto a las causas del mismo y la determinación de cuál va a ser la fecha de entrega realmente prevista; y le exija que cumpla con sus obligaciones tal y como está cumpliendo Vd. Esta comunicación, realizada en cuanto se produce la primera semana de retraso, puede posibilitar, como hemos dicho, la resolución del contrato. Hemos preparado un formulario con el modelo de carta a enviar, en el cual se recogen todas las menciones necesarias desde el punto de vista jurídico. Se trata del formulario 'Requerimiento al Promotor ante el retraso en la entrega de la vivienda', que puede encontrar en el apartado de Formularios sobre Vivienda en Propiedad > Modelos de Requerimientos. {jumi[includes/anuncio_form_prop_req_ante_retraso_entrega.html]}