



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 10/2023

14 de noviembre de 2023

Resumen de una interesante Sentencia dictada recientemente por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en materia de resolución de contrato de compraventa de inmueble por falta de conformidad (afectación urbanística).

EL CASO.

Un señor (al que llamaremos Don Secundino) se interesa por una vivienda sita Sant Cugat del Vallés que está ofrecida a la venta a través de una conocida agencia inmobiliaria. El propietario (al que llamaremos Don Romualdo) había firmado un acuerdo con dicha inmobiliaria por el que la autorizaba para publicar la vivienda, percibir cantidades a cuenta, confeccionar un compromiso de compra y, en su caso, formalizar un contrato privado de compraventa.

La propiedad se anuncia en el portal "IDEALISTA". En los anuncios se hace mención, entre otras características del inmueble, a que:

"La propiedad tiene la posibilidad de ser ampliada ya que tiene una calificación urbanística de 20a/10".

Tras aceptar el vendedor la oferta realizada por D. Secundino, se procede a la firma del contrato privado de compraventa. En el contrato se introduce el siguiente pacto:

"La parte Vendedora pone de manifiesto bajo su responsabilidad que no consta ningún aspecto jurídico que afecte al inmueble de una forma relevante con la salvedad de los que ya constan registralmente."

Con posterioridad, el comprador, Don Secundino, averigua que una parte de la edificación, que iba destinada a garaje, no había sido declarada ni inscrita en el Registro de la Propiedad y, además, descubre que la finca se halla en una situación de disconformidad con la normativa urbanística, lo que impide la posibilidad de proceder a su ampliación.

En virtud de esas incidencias, D. Secundino ejercita la resolución del contrato y exige la devolución de los importes entregados a cuenta.

PROCESO DE PRIMERA INSTANCIA.

Ante la oposición de D. Romualdo, D. Secundino, comprador, no tiene más remedio que formular demanda judicial, dirigiéndola contra la agencia y contra el propio D. Romualdo, en ejercicio de la acción de resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios.

El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda formulada por D. Secundino, con imposición de las costas procesales a su cargo. Respecto del propietario y vendedor, considera que éste no había ocultado datos y que la finca era apta para la finalidad para la que había sido adquirida, no pudiendo pretenderse, por ello, frustración contractual. El contrato, de hecho, nada mencionaba sobre el carácter esencial de la posibilidad de ampliar la vivienda. Respecto de la agencia intermediaria, considera que no había actuado de forma dolosa ni negligente, apreciando, además, falta de diligencia del comprador en la averiguación de los datos urbanísticos, obtenidos únicamente tras la firma del contrato. Y en cuanto a la no inscripción del garaje en el Registro de la Propiedad, además de no suponer una causa resolutoria, destaca que el propietario ofreció al comprador solucionar dicho extremo.

PROCESO DE SEGUNDA INSTANCIA.

D. Secundino formula recurso de apelación.

En Segunda Instancia, el recurso de apelación presentado por D. Secundino prospera y es estimado integralmente, con la consecuente condena a cargo de D. Romualdo y de la agencia a devolver las sumas pagadas a cuenta del precio de la compraventa, más las costas y los intereses.

En resumen, la Audiencia Provincial afirma que se produjo una ocultación negligente por parte del vendedor, junto con la agencia, de un aspecto esencial, en este caso urbanístico, del inmueble. Las posibilidades de ampliación habían sido publicitadas como un elemento relevante. Todo eso creó una confianza en el comprador que le eximía de mayores indagaciones y justificó el ejercicio de la resolución contractual. En otras palabras, según la Audiencia, quedaron frustradas las legítimas expectativas que el comprador pretendía obtener del contrato, malogrando el fin de éste, la frustración del fin del contrato, por falta de conformidad imputable al vendedor (art. 621-24 del Código Civil de Cataluña).

Respecto de la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad del garaje, la Audiencia coincide con la sentencia de primera instancia en tanto que: a) no afecta a la vivienda principal; b) el comprador pudo acudir a la publicidad registral y c) el vendedor ofreció una solución al respecto.

Discrepa sin embargo de no tener presente la irregularidad urbanística y califica la misma como una conducta de ocultación de un aspecto del inmueble que supone grave negligencia por parte del vendedor y de la agencia inmobiliaria demandada.

En cuanto a la imposibilidad de obtener una mayor superficie habitable, razona la Audiencia que ello redundaría en el valor del inmueble, además de ser un dato fundamental para el comprador.

Sostiene, igualmente, que a la Agencia intermediadora demandada hay que imputarle no haber procedido a verificar la autenticidad de los datos facilitados por el propietario de la vivienda, tanto respecto de la titularidad de la misma, como de las posibles cargas y gravámenes urbanísticos.

PROCESO DE CASACIÓN.

D. Romualdo y la agencia interponen recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación.

Los motivos de fondo básicamente son que la disconformidad del inmueble con el planeamiento urbanístico vigente no constituía un elemento esencial. Y que, además, no ha resultado probado que dicha inadecuación a la legalidad urbanística impida la ampliación de la vivienda. Insisten las recurrentes en que el comprador pudo tener acceso a dicha información acudiendo a las consultas o archivos que pone a disposición el Ayuntamiento.

La agencia inmobiliaria, por su lado, sostiene además que el vendedor, D. Romualdo, omitió comunicarle la problemática urbanística, por lo que imponer a la misma la carga de averiguar dicho extremo, sin previa comunicación del propietario, excede de la diligencia que le es exigible.

Don Secundino se opone al recurso alegando que la sentencia a él favorable de segunda instancia ha realizado una aplicación correcta del precepto que se considera infringido. Trae a colación el artículo 55.7 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, que establece en su literalidad lo siguiente:

“Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien”.

Entiende que dicho precepto impone la obligación de los intermediadores inmobiliarios de proceder a la comprobación de los datos facilitados por los propietarios mandantes y averiguar las posibles afectaciones que pudieran gravar el inmueble ofrecido.

La Sala del Tribunal Superior de Justicia desestima el motivo de recurso concluyendo que, efectivamente, la información facilitada en los anuncios publicitarios de la vivienda no se ajustaba a la realidad urbanística.

En este caso, según el Tribunal, la responsabilidad en cuestión es la del mediador inmobiliario, que tiene naturaleza contractual, fruto del contrato de mediación y corretaje celebrado y de las obligaciones que ordinariamente asume el agente para con, usualmente, el propietario. Por lo que deberá atenderse a la diligencia exigible en cada momento al agente para valorar la obligación de transmitir una u otra información al comprador.

La agencia, como profesional del sector inmobiliario, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, tenía la obligación de verificar los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.

La información urbanística ofrecida no se ajustaba a la realidad por no verificar el dato urbanístico ofrecido por el vendedor y ello prescindiendo de si las afectaciones urbanísticas deben o no ser calificadas como cargas o gravámenes, pues la primera parte del precepto analizado y separado de la segunda con una "y" copulativa, exige verificar los datos facilitados por los propietarios mandantes, lo que, según el Tribunal, en este caso no aconteció.

Además, la información era conocida por el vendedor desde hace mucho tiempo, pese a lo cual éste no lo mencionó en ningún momento al comprador, resultando tal conducta antijurídica. Según el Tribunal:

“Tampoco puede pretenderse que el comprador no actuara con la debida diligencia por no informarse de la calificación urbanística de la vivienda en orden a si era posible o no su ampliación, puesto que este dato, que ya se calificó anteriormente como esencial, correspondía haberlo expuesto de forma clara, determinante y con información actualizada de la situación urbanística de la finca al propio recurrente, en tanto que parte vendedora, bien por él mismo o por medio de sus intermediarios las dos agencias inmobiliarias y ello porque el recurrente disponía desde el año 2010 del aviso de la problemática urbanística.

Nada de ello se hizo, ni en la publicidad previa donde simplemente se aludía " a la posibilidad de ampliación de la vivienda" y mucho menos, donde era preciso hacerlo, en el contrato privado de compraventa, donde nada se dijo al respecto, obviando toda mención a la situación urbanística de la vivienda y limitándose a hacer constar el siguiente extremo: "no consta ningún aspecto jurídico que afecte al Inmueble de una forma relevante con la salvedad de los que ya constan registralmente".

En definitiva, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña determina que la no facilitación de la real situación urbanística del inmueble ni en la publicidad previa ni tampoco en el momento preciso de la firma del contrato, bien directamente por el propietario vendedor, bien por medio de sus intermediarios profesionales que lo representan, es causa de falta de conformidad que permite resolver el contrato privado de compraventa. Y que el agente inmobiliario, como profesional, tiene el deber de verificar los datos facilitados por los propietarios y la titularidad, cargas y gravámenes del bien, concepto en el cual el Tribunal incluye la verificación de la situación urbanística de la finca.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña núm. 46/2023, del 18 de Julio de 2023.

Persona de contacto: Luigi Chicco
Email: lchicco@ortega-condomines.com