

La falta de licencia de ocupación ¿puede ser causa de resolución de un contrato de compraventa de una vivienda?.

Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo civil, de 11 de marzo de 2013 (STS 1051/2013).

Antecedente normativo

Cita:

-Artículos 1124 y 1461 Código Civil.

1. Planteamiento

El Tribunal Supremo resuelve, en esta sentencia, la cuestión acerca si la falta de licencia de ocupación puede ser causa de resolución de un contrato de compraventa por incumplimiento del vendedor.

La cuestión se plantea ante la demanda interpuesta por la compradora de una vivienda unifamiliar con garaje, en un conjunto residencial, fundamentada en el incumplimiento, por parte del vendedor, de la fecha del plazo de terminación y de entrega.

En la demanda se afirma que en la fecha pactada, la vivienda carecía de licencia de primera ocupación y el Ayuntamiento había iniciado un procedimiento de revisión de la licencia de obras por infracción urbanística grave.

La demandada, además de solicitar la suspensión de las actuaciones hasta la resolución de las cuestiones urbanísticas planteadas ante la jurisdicción contencioso administrativa, solicitó la desestimación de la demanda y formuló reconvencción en la que pedía que se declarase la obligación de la compradora (demandante inicial) a comparecer ante notario para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y el pago del resto del precio pactado.

2. Consideraciones del Juzgado de Primera Instancia

En primera instancia el Juzgado desestimó la demanda y se estimó la reconvencción, en base a las siguientes consideraciones:

-Falta de acreditación del incumplimiento de los plazos del contrato.

Respecto al plazo de terminación el Juez afirmó que la promoción, salvo detalles de poca importancia, estuvo terminada en plazo. Respecto a la falta de resolución expresa de la licencia de ocupación, manifestó que era un retraso imputable a la Administración.

-La licencia de ocupación podía entenderse concedida por silencio administrativo.

-El hecho de que se hubiera iniciado un expediente de revisión de la licencia de obras y otro de disciplina urbanística, no suponía un incumplimiento de la promotora-vendedora, a pesar de que ésta reconociera que el complejo residencial

no se ajustaba al Plan General de Ordenación Urbana.

3. Consideraciones de la Audiencia Provincial

Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Provincial, estimó la demanda con declaración de resolución del contrato de compraventa y desestimó la demanda reconvenzional.

En efecto, la Audiencia consideró que la licencia de ocupación no podía entenderse concedida por silencio pues el Ayuntamiento inició expediente de revisión de licencia de obras e, incluso, la Junta de Andalucía instó al Ayuntamiento para que denegara la licencia. Por otro lado, debía tenerse en cuenta el Real Decreto 515/1989, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, que exigía tener a disposición del público la certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia a la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la finca y la supeditación de su obtención a la efectiva ocupación, de forma que, según jurisprudencia del Tribunal Supremo, los impedimentos urbanísticos y administrativos eran causa de resolución de los contratos cuando los compradores no los hubieran conocido en el momento de celebrar el contrato.

Además, en sus consideraciones la Audiencia afirmó que el orden jurisdiccional civil no era competente para declarar concedida una licencia de ocupación por silencio y, desde el punto de vista contractual, no se podía entender cumplida la obligación de entrega de la vivienda con una licencia de obras impugnada y la licencia de ocupación denegada.

Añadía la Audiencia, que conforme la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la cédula de habitabilidad es el requisito imprescindible de la entrega.

4. Consideraciones del Tribunal Supremo

La demandada, la empresa promotora y vendedora de la vivienda interpuso recurso de casación fundado en infracción del artículo 1124 en relación con el 1461 del Código Civil y alegó interés casacional por existir jurisprudencia contradictoria.

El Tribunal Supremo, en la resolución del recurso, recuerda que la cuestión ya fue examinada por el Pleno de la sala en sentencia de 10 de septiembre de 2012. Así, el Tribunal, *“con vocación de unificar doctrina”*, reproduce lo que en su día declaró para el caso en que el contrato no hubiera previsto de forma expresa la entrega de la licencia como requisito de entrega. En esta sentencia el Tribunal decía: *“debe valorarse como esencial la falta de obtención de licencia de primera ocupación en aquellos casos en que las circunstancias concurrentes conduzcan a estimar que su concesión no va a ser posible en un plazo razonable por ser presumible contravención de la legislación y/o planificación urbanística, ya que en ese caso se estaría haciendo imposible o poniendo en riesgo la efectiva incorporación del inmueble al patrimonio del adquirente.”*

A esta doctrina, que aplicada al caso planteado comporta la desestimación del recurso, añade otras consideraciones, entre las que se destacan las siguientes:

-respecto a la obtención de la licencia de ocupación por silencio, recuerda la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sentada en la sentencia de 28 de

enero de 2009, según la cual no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

-la incoación de un procedimiento de revisión de licencia de obras y la impugnación de la licencia por la Junta de Andalucía *“generaba una total incertidumbre acerca de la obtención final de la licencia de primera ocupación”* y, además, *“suponía un riesgo nada remoto de futura demolición de la vivienda comprada”*.

-el cumplimiento de la obligación de entrega debe comprender los aspectos materiales (contar con los elementos necesarios para ser considerada vivienda: paredes, techo, suministros, etc.) y jurídicos, entre otros, la adecuación de la edificación a las normas urbanísticas.

-obligar al comprador aceptar la entrega de una vivienda y pagar el precio pactado en unas circunstancias que puedan hacerle temer por una futura demolición, menoscabaría la protección del derecho de propiedad y la seguridad del tráfico que garantiza, en principio, el sistema registral español.

-el deber de información del promotor-vendedor no ha de ser un mero formulismo; se ha de entender cumplido con la información respecto a las circunstancias urbanísticas de la finca.

5. Conclusiones del Tribunal Supremo

En conclusión, tal y como determina el Tribunal Supremo en esta sentencia, la falta de obtención de la licencia de ocupación en aquellos casos en los que se puedan apreciar circunstancias que justificarían su denegación por contravenir la legislación y la planificación urbanística de modo que ponga en riesgo la efectiva patrimonialización del inmueble por parte de su comprador, puede ser causa de resolución del contrato de compraventa.