

DERECHO PROCESAL Y ARBITRAJE - ESPAÑA

Retraso en la urbanización y modificación de las condiciones objetivas de negocio. Una reciente sentencia del Tribunal Supremo.

Una reciente sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo, nº 736/2015, de 30/12/2015, obtenida por el letrado firmante, introduce una sugestiva doctrina en relación con las acciones resolutorias de contratos de compraventa de suelo para promoción de edificación.

El supuesto en cuestión preveía una acción de resolución de un contrato de compraventa de solar por retraso en la terminación de las obras de urbanización previstas en el contrato. Aunque no se pactó un plazo determinado de entrega y de finalización de las obras de urbanización del sector, existía una previsión de finalización en una fecha determinada que fue con posterioridad sobrepasada en exceso.

El Tribunal Supremo entiende que este retraso es causa suficiente de resolución contractual, aun cuando su cumplimiento no se hubiese fijado como elemento esencial del contrato, pues dicha dilación frustra las expectativas de la compradora en relación con la ejecución y la financiación de las obras, aludiendo además las transformaciones sustanciales que durante ese tiempo se habrían producido dentro del objeto social (la promoción de un proyecto de construcción).

Esta fue una situación muy común en muchas promotoras que adquirieron suelo en los años inmediatamente anteriores al inicio de la crisis económica. El hecho de que nuestro alto tribunal aprecie que un retraso de cinco años en la terminación de unas obras de urbanización, dada la modificación producida en ese tiempo de las expectativas financieras y comerciales, constituye causa de resolución del contrato de compraventa, va a introducir sin duda nuevas perspectivas en los numerosos contenciosos derivados de compraventas de suelo para ejecución de actividad promotora. Además de una muy sugestiva referencia a la modificación sustancial de las condiciones contractuales en relación con las causas de resolución contractual.



Fernando Íscar Álvarez

Abogado

efiscar@bertramruland.com

BERTRAM & RÜLAND

Abogados