

Sumario

Opinión Pág. 1

La cesión gratuita de un inmueble a familiares para uso de vivienda familiar. Praxis procesal y sustantiva
Por D. Antonio Alberto Pérez Ureña.
Abogado. Granada

Foro Abierto Pág. 4

¿Qué es y cómo se valora la utilidad para el contratista en el caso de desistimiento unilateral de éste, en el contrato de obra del artículo 1594?

Coordinador: D. Luis Antonio Soler Pascual. Magistrado del Tribunal de Marca Comunitaria. Audiencia Provincial de Alicante

Novedades Legislativas Pág. 11

(Normas publicadas en el BOE y en los Boletines Oficiales de las CCAA entre el 29/01/2008 hasta 28/02/2008)

Consultas Pág. 12

Reseñas Pág. 15

Actualidad Pág. 16

Opinión

La cesión gratuita de un inmueble a familiares para uso de vivienda familiar. Praxis procesal y sustantiva

Por D. Antonio Alberto Pérez Ureña
Abogado. Granada

1. El supuesto de hecho

El supuesto de hecho se puede ceñir, siguiendo a la SAP Soria, de 12 de diciembre de 1996 - fundamento de derecho 2º-, en los siguientes términos: "el actor cedió la finca urbana a su hijo y a la esposa de éste para que viviesen en ella. En el año 1994 por el Juzgado se acordó la separación de los cónyuges, que tenían tres hijos menores de edad, y hoy lo siguen siendo, asignándose la referida vivienda, de mutuo acuerdo, a la esposa-demandada, a quien también se le atribuyó la guarda y custodia de los tres hijos. En definitiva pues, el actor quiere recuperar la vivienda que dejó a su hijo y a la familia de éste al producirse una separación de los cónyuges, alegando que existe una situación de precario".

El supuesto, en grandes líneas, como señala la doctrina, puede describirse en los siguientes términos:

1º) La cesión de una vivienda a un sujeto (suele ser varón) que contrae matrimonio -es indi-

ferente, en principio, que esta atribución se realice antes o después de que el matrimonio tenga lugar- por parte de sus padres o de sólo uno de ellos. Tal cesión se realiza con el objeto de que dicho inmueble constituya la vivienda familiar del matrimonio.

2º) El matrimonio se rompe, recayendo sentencia de separación o divorcio, quedando el uso de la vivienda familiar al cónyuge no hijo (normalmente la mujer).

3º) El cedente, antiguo suegro del cónyuge separado, interpone acción de desahucio, entendiéndose que está legitimado para ello como titular dominical del inmueble y al considerarse que se trata de un precario.

Pues bien, en el presente artículo vamos a analizar las dos cuestiones siguientes: la primera procesal, relativa a la adecuación de los trámites del juicio verbal para dilucidar estos asuntos; y otra sustantiva, para ver como se vienen pronunciando los Tribunales a la hora de concretar si nos hallamos ante un precario o ante un contrato de comodato.

“...el juicio de desahucio sólo puede ser utilizado cuando entre las partes no existan más vínculos jurídicos que los derivados de una relación arrendaticia o de una situación de precario, de manera que cuando existan otros vínculos distintos a los locativos, (...), se produce un desbordamiento del cauce procesal del juicio de desahucio que convierte a éste en inadecuado e improcedente para dilucidar contienda suscitada por esta vía sumaria...”

2. Desde el punto de vista procesal ¿es adecuado el procedimiento de juicio verbal?

Es práctica habitual que iniciado el procedimiento por los trámites del juicio verbal por precario, se invoque, en el acto de la vista de juicio por la parte demandada la excepción de inadecuación de procedimiento, al considerar -por lo general-, que al invocarse -de fondo- la existencia de un título de comodato, la cuestión litigiosa se debería debatir en el juicio declarativo ordinario distinto al elegido. Esta excepción procesal tiene su base en una doctrina jurisprudencial que, como veremos a continuación, hoy día ha sido superada legalmente. Dicha doctrina consideraba que procedimientos de precario tenían carácter sumario y por lo tanto en estos no se podían discutir ni resolver cuestiones complejas. Así, el juicio de desahucio sólo puede ser utilizado cuando entre las partes no existan más vínculos jurídicos que los derivados de una relación arrendaticia o de una situación de precario, de manera que cuando existan otros vínculos distintos a los locativos, cláusulas ajenas al mismo o éstas sean de tal naturaleza que presenten sumamente complejas y especiales las relaciones entre las partes y hagan difícil la apreciación de la finalidad y trascendencia de las mismas, se produce un desbordamiento del cauce procesal del juicio de desahucio que convierte a éste en inadecuado e improcedente para dilucidar contienda suscitada por esta vía sumaria, si no se quiere correr el peligro de producir indefensión o error y, sobre todo, de ocasionar con violencia jurídica la resolución del contrato de que se trate.

Entre las numerosas resoluciones que se han pronunciado en este sentido, cabe destacar las siguientes: Sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1968, de 9 de diciembre de 1972 (EDJ 1972/549), de 12 de marzo de 1985 (EDJ 1985/7220) y la de 10 de mayo de 1993 (EDJ 1993/4369).

Pero, como decíamos, esta doctrina se ha visto superada por la LEC de 2000 que ha introducido como novedades, la desaparición del juicio de desahucio propiamente dicho, y que el actual juicio verbal de precario, contrariamente a lo dispuesto en la LEC de 1881, no tiene la consideración de procedimiento sumario, teniendo la sentencia que recaiga en tal procedimiento fuerza de cosa juzgada material (artículo 447,2). De lo expuesto se deduce, en lo que aquí interesa, que ya no resulta de aplicación la línea jurisprudencial expuesta según la cual,

no pueden ventilarse en su ámbito cuestiones de naturaleza compleja, que presenten como dudosa la verdadera situación de los demandados respecto a los bienes objeto de desahucio, careciendo de sustento legal la hipotética invocación que se haga en el acto de la vista del inadecuado procedimiento seguido.

Esta modificación legal ha tenido su consiguiente repercusión en la doctrina de las Audiencias Provinciales. Destacamos en este sentido la SAP Granada, Sec. 4ª, de 25 de noviembre de 2005 (EDJ, 2005/304424), que haciéndose eco de otras anteriores, afirma que: "...el juicio de desahucio por precario ha dejado de tener un carácter sumario con restricción de medios de ataque y defensa, que impedía analizar todas las cuestiones que pudieran plantearse, desde el momento en que la complejidad del asunto quedaba constatada, relegando la discusión al ámbito del juicio plenario que hubiera lugar. Evidentemente, la modificación producida en la nueva Ley adjetiva en este aspecto, de acuerdo con los arts. 447, en relación con el art. 250, provoca una nueva perspectiva de la denominada cuestión compleja en cuanto que en el campo de este procedimiento podrán analizarse las distintas relaciones jurídicas que quieran alegarse como justificación de la posesión que se ostenta (claro está, limitada al ámbito posesorio de cuya recuperación se trata), produciendo la sentencia efectos de cosa juzgada respecto de la posesión. La propia Exposición de Motivos de la LEC, en su Apartado XII, sanciona la supresión de la cuestión compleja, al decir que "la experiencia de ineficacia, inseguridad jurídica y vicisitudes procesales excesivas, aconseja, en cambio, no configurar como sumarias los procesos en que se aduzca como fundamento de la pretensión de desahucio una situación de precariedad: parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba, y finalice con plena efectividad..."

En la misma línea argumental coincide la práctica totalidad de las Audiencias consultadas. Así, SAP Las Palmas, Sec. 5ª, de 24 de marzo de 2006 (EDJ, 2006/74390): "...bajo la actual normativa y como ya dijimos en Sentencias de 16 de julio de 2003 (Rollo 246/2002) y 9 de octubre de 2003 (Rollo 167/2003), tras la entrada en vigor de la nueva LEC y contrariamente a lo que sucedía en la legislación derogada, el juicio verbal de desahucio en precario no goza de carácter "sumario"...". La Sentencia de esta Audiencia y su Sección 3ª de 8-6-2004, nº 312/2004, reitera el carácter plenario de este

proceso. También, cabe destacar, la SAP Barcelona, Sec. 4ª, de 26 de enero de 2006 (EDJ, 2006/25403), por lo que debe desestimarse la "excepción de cuestión compleja" (SAP Madrid, Sec. 19ª, de 31 de enero de 2006 -EDJ, 2006/35192-).

3. La cesión gratuita de un inmueble a familiares para uso de vivienda familiar: ¿Precario o comodato?

Son diversas las alternativas plasmadas en la práctica judicial para calificar jurídicamente esta situación.

a) Un sector de la doctrina y de la jurisprudencia que entiende que el usuario del inmueble lo está en precario, es decir, sin título eficaz que justifique la ocupación porque, al no pagar renta o merced, la posesión es por mera liberalidad. Porque por término general (hay que analizar el caso concreto), no media un "uso" preciso y determinado, pues al cederse el inmueble a un descendiente o familiar directo, se hace para que éste y su familia lo ocupen, como vivienda; pero ese "destino o finalidad" es el genérico y propio del inmueble, por lo que no puede deducirse de ello que se pactase un uso cuyo ejercicio implique una duración determinada, y al no haberse convenido tampoco plazo para el préstamo, es obvio que nos hallamos ante una situación posesoria que encaja en el precario. Así, es importante diferenciar entre el concreto uso de la cosa para el cual se presta y el destino específico o finalidad de la misma, pues mientras este último se refiere a la normal utilización de la cosa, según sus características, para los fines que le son propios (es decir, una vivienda para habitar en ella), por el contrario el uso al que alude el artículo 1750 hace mención a una aplicación o servicio determinado (así préstamo de un piso para unas vacaciones), como referencia temporal o cronológica, que asimila el tiempo de utilización para el fin convenido al plazo de duración, diferenciándose así de los supuestos en que el comodante puede reclamar a su voluntad, pero que obviamente no implican que por falta de pacto sobre el uso pueda emplearse la cosa para algo distinto del que es propio por su naturaleza, y que, en suma debe destacarse que el préstamo de una cosa para su normal disfrute, según las características que le son propias, no se puede equiparar al supuesto en que exista un uso determinado, que debe ser específicamente pactado o resultar de

costumbre, pues de lo contrario desaparecería esa referencia temporal contenida en el precepto y todos los comodatos devendrían en indefinidos a voluntad del prestatario mientras la cosa prestada le resultase útil (la vivienda para habitarla). En este sentido, cabe destacar la AP Zaragoza, Sec. 4ª, Sentencia de 3 de mayo de 2005 que decretó el desahucio al no constar la ocupación de la vivienda en virtud de como dato toda vez que no existía un documento conteniendo un pacto expreso sobre el término, de donde se colige que la cesión está sujeta a la voluntad del propietario, concluyendo la AP Asturias, Sec. 7ª, Sentencia de 16 de diciembre de 2004 que, la cesión de uso y disfrute de una vivienda a un familiar muy allegado, sin señalamiento o exigencia de renta o merced, se entiende siempre constitutiva de un simple precario que es lo menos gravoso para el concedente.

Al hilo de lo último expuesto, una interpretación diferente pugnaría con la naturaleza temporal que el artículo 1740 del Código Civil atribuye al comodato, impediría la restitución de la cosa prestada -salvo en el supuesto de necesidad del comodante, pérdida o destrucción del bien objeto de cesión o muerte del comodatario si la misma se hizo en contemplación de su persona-, desnaturalizaría la institución, también per definitionem gratuita, y la haría más gravosa para el titular de la cosa que si hubiera transmitido su uso por medio de contraprestación. En semejantes términos se han pronunciado más recientemente las SSAAPP Badajoz, Sec. 3ª, de 2 de febrero de 2000 (EDJ 2000/5048), Alicante, Sec. 7ª, de 14 de febrero de 2000 (EDJ 2000/8852), y Madrid, de 13 de junio de 2005 (EDJ 2005/115174).

Es más, la eventual carencia de recursos para vivir la podrá hacer valer el familiar necesitado mediante la correspondiente demanda de alimentos pero no mediante la ocupación, contra la voluntad de los propietarios de la vivienda objeto de estas actuaciones. Así, vid. entre otras muchas, la SAP Navarra, de 27 de marzo de 1992 (EDJ 1992/13625) y SAP Madrid, Sec. 10ª, de 12 de septiembre de 2000 (EDJ 2000/68620).

b) De otra parte hallamos la tesis que considera que estamos en presencia de un contrato de comodato. La mejor doctrina científica (Diez-Picazo), a partir de la definición legal contenida en el art. 1740 del Código Civil, destaca que en realidad el comodato es un préstamo de uso cuyas principales notas características son la gratuidad y la duración temporal. Esta duración puede venir fijada por virtud de pacto expreso

entre las partes, por razón del uso que se convino de forma concreta, o en defecto de ambos, por la "costumbre de la tierra" (art. 1750 CC), expresión ésta que ha de entenderse, dentro de los llamados "usos jurídicos" o "usos sociales con trascendencia jurídica", hoy equiparados a la costumbre propiamente dicha por mor de lo dispuesto en el artículo 1.3 del Código Civil. Cabe destacar, cómo la doctrina del Tribunal Supremo incardinaba en la figura del precario todo supuesto en el que se cedía gratuitamente el uso de una vivienda para que constituyera la vivienda familiar. Pero esta doctrina fue modificada con posterioridad. En sus Sentencias de 2 de diciembre de 1992 y de 29 de abril de 1993, el Tribunal Supremo modificó sustancialmente la línea jurisprudencial previa, pasando a considerar la necesidad de examinar el caso concreto y poner el acento en la determinación o no de un plazo o de un uso específico.

En la doctrina de las Audiencias, reseñamos las siguientes resoluciones: SAP Granada, Sec. 3ª, de 18 de enero de 1999, según la cual: "...previendo la existencia de dos datos negativos el art. 1750 del CC para poder reclamar a su voluntad el titular del uso o disfrute la cosa entregada, es decir, no haber pactado la duración del comodato, ni el uso a que estaba destinado, al haberse prefijado éste, no puede entrar en juego la reclamación a su voluntad por parte del cedente, se estará en este caso cuando se dé la circunstancia del último inciso del 1749 o concurra alguna causa de extinción del contrato comodato, pues como se analizó al prefijarse una, siquiera, de dichas dos circunstancias, tiempo o uso, no entra en el concepto de precario". La SAP Salamanca, de 19 de noviembre de 1996, en la que en un supuesto en que se ejercitaba una acción reivindicatoria de una finca frente al sujeto al que en su día se le cedió el uso. La acción no prosperó porque, a juicio de la Sala, la cesión no se había producido de una manera general e indeterminada, sino para una finalidad concreta, la fijación del domicilio familiar, lo que impide que mientras subsista el uso, pueda ponerse fin a la posesión. Se puede concluir diciendo que de existir dicha determinación estaremos ante un comodato y en caso contrario estaremos ante un precario (SAP Vizcaya, Sec. 4ª, de 25 de octubre de 2000).

Foro Abierto

¿Qué es y cómo se valora la utilidad para el contratista en el caso de desistimiento unilateral de éste, en el contrato de obra del artículo 1594?

Coordinador:

Luis Antonio Soler Pascual
Magistrado del Tribunal de
Marca Comunitaria.
Audiencia Provincial de
Alicante

Consejo de Redacción:

Luis Alberto Gil Nogueras
Magistrado-Juez Juzgado de
Primera Instancia núm. 3
Zaragoza

Salvador Vilata Menadas
Magistrado-Juez Juzgado de lo
Mercantil nº 1 Valencia

Miguel Angel Larrosa
Amante
Magistrado Audiencia
Provincial de Murcia

Francisco Berjano Arenado
Magistrado-Juez Juzgado de
Primera Instancia nº 11 Sevilla

Juan Angel Moreno García
Magistrado AP Madrid,
Sección 9ª

María Félix Tena Aragón
Magistrado AP Cáceres,
Sección 2ª

Juan Luis Gordillo Álvarez
Magistrado AP Madrid,
Sección 9ª

Vicente Magro Servet
Presidente AP Alicante

Cuestión a analizar:

Contiene el Código Civil un precepto de muy particular trascendencia práctica. Nos referimos al artículo 1594 que autoriza al dueño el desistimiento unilateral en el contrato de obra con la contrapartida de satisfacer determinados derechos del contratista.

El volumen litigioso que tal precepto genera es, en el ámbito inmobiliario, particularmente llamativo. Los desacuerdos económicos, sobre ejecución o cumplimiento formal del contratista, genera un constante uso de esta facultad por los dueños, forjando, salvo cuando hay acuerdo en los términos de la resolución, conflictividad en lo que hace a la respuesta económica de la resolución, mayoritariamente fundada en el incumplimiento del contratista.

En este aspecto, el Código Civil ordena que haya de indemnizarse al contratista en todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella. Pero ¿qué es y cómo se valora la utilidad?

¿Supone un resarcimiento integral del interés que tiene el contratista en el cumplimiento del contrato de obra? ¿Cómo repercute una interpretación rigorista del concepto en el ejercicio ordinario de la facultad del artículo 1594 del Código Civil?

Comentario:

El debate que se ha querido plantear con la cuestión formulada es el de la cuantía a satisfacer cuando el contrato se extingue por desistimiento unilateral del dueño de la obra donde no parece que lo relevante sea el precio señalado en el contrato sino cuál sea el importe real de la obra y si debe o no comprender otros conceptos y en particular, el de la utilidad que el contratista hubiera podido obtener si el dueño no hubiera desistido.

La previsión del Código Civil es que el desistimiento es válido si el contratista queda indemne, lo que supone resarcirle los daños - gastos y trabajo- y perjuicios -el beneficio que habría obtenido de la obra. Pero el daño no se presume sino que ha de ser probado por el que

reclama y cuando no se prueba, la jurisprudencia ha venido señalando un porcentaje sobre el precio de la construcción pendiente de realizar. En este sentido ha dicho la jurisprudencia que la indemnización al contratista debe incluir todas las utilidades que hubieran podido obtenerse en la obra en su totalidad no tan solo en la parte de la misma ya ejecutada al tiempo del desistimiento. La indemnización ha de comprender por tanto, la utilidad total, siendo referible este concepto a toda la que al contratista hubiera podido reportar la conclusión de la obra, razón por la que la base para su fijación se encuentre en el valor de la obra ejecutada con la adición de la pendiente de ejecutar. Como se verá, las respuestas de los Magistrados confluyen en diversos puntos y en particular, en el concepto de utilidad a la hora de fijar una base común resarcitoria.

Respuestas:

LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS

Magistrado-Juez Juzgado de Primera Instancia nº 3 Zaragoza

La indemnización que prevé el art 1594 CC se otorgue al contratista cuando el dueño voluntariamente desiste de la continuación de la obra, tiene su explicación en la doctrina francesa de acuerdo con la cual el precepto equivalente del CC francés de 1804, conseguía un equilibrio en las prestaciones, tanto para el contratista que obtenía lo que conseguiría tras concluir la obra, como para el dueño que impedía pudiera quedar arruinado como consecuencia de hechos adversos ocurridos en el desarrollo de una obra que se prolonga en el tiempo. Consecuentemente la indemnización debe incluir el contenido económico contractual que para el contratista tuviera la obra, en contrapartida con la facultad solo concedida al comitente de abandonar la continuación o realización de la obra por su sola voluntad, sin tener que justificar motivo alguno. Así a mi juicio la indemnización debe por tanto comprender los expresos gastos habidos, así como

el trabajo desempeñado y la utilidad contractual que hubiere supuesto para el contratista, esto es en términos reflejados en la STS de 22-11-1974, el interés que hubiere visto satisfecho de haberse realizado la obra según el programa contractual. Lo cual a veces no deja de provocar problemas, de valoración, por ejemplo cuando se alega costes reales. En ocasiones los gastos habidos han venido a superar el coste proporcional de obra ejecutada conforme a contrato. En estas ocasiones el Tribunal Supremo ha venido con base en el principio de salvaguardia de la indemnidad a reconocer la procedencia de abono del gasto real sobre el proporcional, por cuanto las partes a la hora de pactar no habían convenido un precio proporcional sino global por la obra conjunta (es el caso de la resolución del TS de 15-12-1981). La determinación expresa de la utilidad del contratista y equiparación de ésta con el beneficio final que le hubiere reportado la obra al contratista se encuentra recogida en resoluciones del Tribunal Supremo de 10-3-1979, 15-12-1981 o 13-5-1983, con el no obstante descuento ya percibido en su caso por la eventual realización parcial de obra. Ello plantea problemas, cuando en el contrato, además del aporte de material y de mano de obra a cargo del contratista no se ha fijado más que un precio global aunque afectare a varias partidas. Esta utilidad la jurisprudencia la ha venido inicialmente a fijar en función de lo convenido, y como quiera que si no se ha logrado acreditar qué se convino al respecto, de los usos del sector, lo que en alguna ocasión ha propiciado la aplicación del porcentaje habitual del 15 % que como beneficio industrial figura en la generalidad de los contratos. Así por ejemplo en resolución de 13-5-1983. En cuanto a la partida de gastos generales que también ha sido en ocasiones, objeto de controversia, entiendo que igualmente es aplicable, pero dentro del concepto general de gastos, indemnizables dentro del primer concepto.

SALVADOR VILATA MENADAS

*Magistrado-Juez Juzgado de lo Mercantil nº 1
Valencia*

Es principio general en materia de derecho de obligaciones que el cumplimiento de los contratos no puede quedar al arbitrio de una de las partes (art. 1256 del Código civil). Tal principio puede, sin embargo, venir matizado en aquellos casos en que viene admitido que la

relación obligatoria puede extinguirse por la voluntad unilateral de una de las partes bien sea por reconocimiento ex lege de tal facultad bien porque así se ha previsto expresamente en el marco del vínculo negocial.

En el supuesto del art. 1594 del Código civil, para que se opere adecuadamente el supuesto de desistimiento unilateral que el comitente de la obra puede desenvolver, se precisa que concurra una declaración de voluntad recepticia, que sólo será eficaz a partir del momento que llegue a conocimiento del contratista (o en ausencia de tal conocimiento, tal le sea imputable), y que se le indemnice hasta resarcirle el total interés probado que el contratista tiene realmente en el cumplimiento del contrato. Esto es, en el marco de las exigencias ordinarias de la buena fe, se reconoce ex lege un supuesto de desistimiento unilateral, pero dejando indemne a la otra parte de las consecuencias derivadas de tal desistimiento.

Sobre la problemática de la indemnización que refiere el art. 1594 del Código civil se pronuncia con rotundidad la STS de 29 de septiembre de 2005, en el sentido de que integra los gastos, trabajo y utilidad que el contratista pudiera obtener de la realización de la obra. Pero de ello se deriva una nueva problemática, relativa a la valoración pertinente de la utilidad. En el ámbito de la jurisprudencia civil, bien entendido que como quiera que por el comitente se verifica una facultad ex lege no cabe plantear, por este motivo, supuesto alguno de incumplimiento en la órbita del art. 1124, si bien correlativamente el contratista queda liberado de la prestación de seguir ejecutando, lo que no excluye evidentemente las responsabilidades y garantías de este sujeto negocial por lo hasta ese momento ejecutado (cfr. arts. 17 y ss. LOE y art. 1591 CC). El desistimiento sólo se reputa válido y eficaz si deja indemne al contratista, que deberá percibir el precio correspondiente por todos sus gastos y trabajo (daño emergente) así como obtener todo el beneficio que habría obtenido (lucro cesante). Como quiera que el daño no se presume sino que debe venir acreditado, el Tribunal Supremo viene estableciendo de manera reiterada un módulo del quince por ciento del beneficio pactado, por analogía con el parámetro del beneficio industrial ordinario. La doctrina de manera habitual maneja en este sentido los pronunciamientos contenidos en SSTS de 15 de diciembre de 1981 y 8 de octubre de 1987, analizándose en el ámbito de la jurisprudencia menor la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 15 de noviembre de 1994, si bien esta última en sus conclusiones aboga por

imponer el pago de la mitad de la obra según valoración pericial.

En todo caso se destaca por la más moderna doctrina que el enfoque jurídico de la materia no puede llevarnos a prescindir de cuestiones prácticas que pueden darse para mitigar la rigurosidad de la Ley, dado que parece desenvolver consecuencias propias del incumplimiento cuando no se está sino ejercitando una facultad reconocida ex lege. Así, y asumiéndose que el contratista resulta acreedor a una reparación económica pertinente, podría bastar con hacer buen uso del principio de la buena fe negocial y la proscripción del abuso de derecho en orden a calibrar la restitución de la posición de equilibrio de las partes que venían vinculadas por el nexa contractual extinguido.

MIGUEL ÁNGEL LARROSA AMANTE

Magistrado Audiencia Provincial de Murcia

Se plantea la cuestión relativa al alcance del concepto "utilidad" reconocido en el artículo 1594 del Código Civil para los casos de desistimiento unilateral del contrato de obra por el dueño de la obra, como contrapartida a recibir por el constructor por tal desistimiento. Este artículo contiene una excepción al régimen general de la obligatoriedad del contrato y la imposibilidad de que su cumplimiento quede al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1256 del Código Civil), permitiendo a una de las partes desistir sin causa alguna del contrato. Lógicamente este desistimiento no deja de producir perjuicios a la otra parte contratante y por ello deben ser indemnizados tales perjuicios, partiendo de unos parámetros, que no tienen porqué ser diferentes de los generales de los artículos 1.106 a 1.108 del Código Civil. Por tanto la utilidad a percibir debe entenderse en el sentido de que el contratista tendrá derecho a percibir se calculará en relación al beneficio que hubiera obtenido de haberse realizado el total de la obra, descontándose el beneficio ya generado por las obras efectivamente realizadas antes del desistimiento. Ello implica que el artículo 1594 del Código Civil se puede configurar como una especie del artículo 1107 del mismo texto, debiéndose equiparar al deudor de buena fe con el dueño de la obra, pues el derecho de desistimiento está legalmente reconocido para el mismo. Por tanto, como señala el artículo 1107 citado, los daños y perjuicios se corresponderán con los previstos o que

“...la facultad de desistimiento contemplada en el citado art. 1594 CC es una facultad "ad nutum" pues depende únicamente de la voluntad del comitente (SSTS 4-2-97 y 2-11-93) ya que la obra se realiza en interés del dueño de la misma y, por ello, éste puede desistir de su empeño inicial de ejecución de aquella siempre que deje indemne al contratista.”

hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean una consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento. Todo constructor al llevar a cabo el inicio de la obra, incluye dentro del presupuesto el denominado beneficio industrial, que es la ganancia que obtendrá como consecuencia de la ejecución de la obra, y que es una partida diferente a la las obras a ejecutar, donde se incluyen los materiales y el coste de mano de obra cuyo abono corresponde al propio constructor. Por tanto este beneficio industrial debe equipararse a la utilidad a la que se refiere el artículo 1594 del Código Civil, lo que debe llevar a la conclusión de que, en principio, el constructor tendrá derecho como consecuencia del desistimiento del contrato por el dueño de la obra, a ser indemnizado en el importe íntegro del beneficio industrial que la obra le hubiese deparado.

Una interpretación más restrictiva de este derecho al cobro de la utilidades sin duda rompería el justo equilibrio de las posiciones entre el dueño de la obra y el contratista que debe de regir en todo contrato, generando una situación más beneficiosa para el dueño en claro perjuicio del constructor que no tiene interés en la resolución contractual y que quiere seguir con las obras.

FRANCISCO BERJANO ARENADO

Magistrado-Juez Juzgado de Primera Instancia nº 11 Sevilla

Conforme al art. 1594 CC "El dueño puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella", habiendo declarado la jurisprudencia al respecto (SSTS 19-6-71, 26-11-77, 10-3-79, 15-12-81, 5 y 13-5-83, 30-5-87, 8 y 19-10-87, 13-5-93, 28-7-2000, 8-5-02 y 25-4-03) que el art. 1594 CC establece una excepción al principio general contenido en el art. 1256 CC al otorgar al dueño la facultad de desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra, si bien el dueño de la obra viene obligado a dejar indemne al contratista, es decir, a que el patrimonio de éste no sufra menoscabo alguno como consecuencia de aquel desistimiento, habiendo declarado, igualmente, que el derecho del contratista a percibir la indemnización a que se refiere el art. 1594 CC no depende en absoluto de los móviles o razones que hayan inducido al propietario del terreno a desistir unilateralmente del contrato de obra concertado, y mucho menos de que

concurran o no los requisitos exigidos por el artículo 1124, por tratarse de dos preceptos autónomos e independientes entre sí que contemplan figuras jurídicas diferentes y se someten a distinto tratamiento.

Por su parte, la STS de 4 de febrero de 2002, invocada por la de 29 de septiembre de 2005, cita la de 24 de enero de 1970 que ya establecía que "el derecho del contratista a percibir la indemnización a que se refiere el art.1594 del Código Civil, no depende en absoluto de los móviles o razones que hayan inducido al propietario del terreno a desistir del contrato de obra concertado y mucho menos de que concurran o no los requisitos exigidos por el art. 1124 y doctrina legal que lo desenvuelve para obtener la resolución de las obligaciones recíprocas, por tratarse de preceptos autónomos e independientes entre sí que contemplan figuras diferentes y se someten a distinto tratamiento al quedar la facultad que el primero otorga, al libre arbitrio de su titular, sin necesidad de justificación de ninguna clase y depender la eficacia de la acción conferida por el segundo de la conducta observada por ninguno de los contratantes", doctrina jurisprudencial recogida en sentencias de 5 de mayo de 1983, 19 de noviembre de 1984, 7 de octubre de 1986 y 20 de febrero de 1993 y que permanece inalterada.

Las consecuencias indemnizatorias de la decisión del comitente de desistir de la ejecución o continuación de la obra se establecen en el art. 1594 del Código Civil, comprendiendo esa indemnización al contratista en todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de la realización de la obra, sin que para su cuantificación puedan tenerse en cuenta circunstancias relativas al cumplimiento o incumplimiento por los contratantes de sus obligaciones, susceptibles de ser invocadas al amparo del art. 1124 del Código Civil, o relativas a los móviles que impulsaron al comitente a desistir de la prosecución de la obra. Por tanto, la facultad de desistimiento contemplada en el citado art. 1594 CC es una facultad "ad nutum" pues depende únicamente de la voluntad del comitente (SSTS 4-2-97 y 2-11-93) ya que la obra se realiza en interés del dueño de la misma y, por ello, éste puede desistir de su empeño inicial de ejecución de aquella siempre que deje indemne al contratista. En este sentido, cabe señalar con Rodríguez Morata, que el resarcimiento que debe satisfacer el dueño de la obra debe ser integral del interés que el contratista tiene en el cumplimiento del contrato de tal manera que le coloque en aquella posición económica que tendría si el contrato de

obra se hubiera ejecutado. Así, el concepto utilidad, que se recoge en el referido precepto, se refiere a toda obra y no sólo a la parte realizada (SSTS 15-12-81 y 10-3-79), incluido el beneficio industrial que el contratista confiaba obtener y que deberá calcularse, también, sobre la totalidad de la obra proyectada (SSTS 20-2-93 y 13-5-83), pero descontando el que efectivamente se hubiera obtenido por la realización de parte de la obra y el consiguiente cobro de parte del precio; con referencia a dicho beneficio industrial la Jurisprudencia viene aplicando, a falta de pacto, el que se corresponde con los usos comerciales equivalente al 15% (SSTS 13-5-93 y 13-5-83). En cuanto a los gastos, como indica el citado autor, habrá que incluir los originados con motivo de la obra ejecutada - jornales, honorarios, materiales invertidos o simplemente copiados - (SSTS 7-10-82 y 15-12-81) e incluso los gastos comprometidos que dieran lugar a su efectiva satisfacción por el contratista.

Con referencia a los citados gastos, señala la STS 26-4-05, que dicho concepto comprende los desembolsos realizados en la obtención de elementos incorporados o incorporables a la construcción, así como el precio de la obra ejecutada (Sentencias de 13-5-1993 y 20-2-1994), lo que ha de ser probado, ya que el precepto lo que trata de asegurar es que el contratista resulte indemne. La facultad que ostenta el dueño de la obra de desistir de la misma no la puede ejercitar impunemente con el daño a la otra parte (SSTS de 30-5-1987 y 26-2-1994).

Por último, por lo que atañe al concepto del trabajo indemnizable Rodríguez Morata lo equipara a la obra que ya se ha ejecutado, pero descontando de esta partida el importe de reparación de los vicios o defectos que presenta la obra ejecutada (SSTS 8-7-83 y 19-11-71).

En cualquier caso, para fijar el importe a que pueda ascender la indemnización dimanante de la aplicación del art. 1594 CC no siempre se utiliza el mismo criterio pues, unas veces se atiende al precio contractual ya que, en principio el interés y expectativas del contratista eran las que se fijaron en el contrato (SSTS 22-11-74 y 7-10-86) y, otras se atiende al coste real de la obra ejecutada, cuando la parte proporcional del total contrato no sea suficiente como para dejar verdaderamente indemne al contratista por la parte de obra ejecutada (SSTS 15-12-81 y 8-10-87).

Así mismo, como apunta Salvador Coderch, es discutible que el dueño de la obra pueda pretender un descuento por los beneficios que la no ejecución total de la obra pueda acarrear al contratista si éste, como consecuencia de aquél,

podiera hacer un uso alternativo de sus recursos no invertidos en la obra, indicando dicho autor que el dueño de la obra podrá oponer la exceptio doli si, a su vez, puede probar la inactividad dolosa del citado contratista que, pudiendo fácilmente encontrar una utilización alternativa de sus recursos, decide no hacerlo así.

No obstante lo que antecede, basado en lo que al respecto del artículo que estudiamos opina la doctrina y la jurisprudencia, es lo cierto que, a mi juicio, resulta casi anecdótica la aplicación "franca", "limpia" y "aséptica" de dicho precepto - es decir, despojada de cualquier connotación de incumplimiento) - por cuanto se antoja difícil pensar en la posibilidad de desistimiento de la construcción de una obra por parte del comitente cuando la misma marche a un ritmo adecuado y cumpliéndose, en mayor o menor medida, lo inicialmente pactado y contratado. De todas formas, contestado a la última de las cuestiones formuladas - entendiendo que las otras han quedado resueltas con la exposición previa -, la aplicación "rigorista" del precepto, o sea, el resarcimiento a ultranza del contratista en los términos reseñados (total indemnidad), deberá servir de freno a los comitentes a la hora de desistirse unilateralmente de la ejecución de la obra contratada, por cuanto, en definitiva, les supondrá un desembolso parejo al inicialmente previsto pero sin la obtención de una contraprestación a cambio, siendo, no obstante, tal posibilidad de desistimiento una salida para aquellos supuestos en que hubiera existido un incumplimiento previo por parte del contratista (que habrá de probarse), en cuyo caso ya no se estaría en sede del art. 1594 CC sino de los arts. 1101, 1124 y 1544 y ss. CC.

JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA

Magistrado AP Madrid, Sección 9ª

La facultad de desistimiento del dueño de la obra que se recoge en el artículo 1594 del C. civil, comporta la correlativa obligación de abonar al contratista todos los gastos, trabajos y utilidades que pudiera haber obtenido; de estos tres conceptos el más difícil de precisar o determinar es el de la indemnización de las utilidades, en la medida que el resto de los conceptos, los gastos, se podrá acreditar mediante la aportación documental de las correspondientes facturas o a través de testigos, y lo mismo ocurre con los trabajos realizados, que se podrá acreditar mediante la correspondiente prueba pericial. La finalidad de este precepto y la obligación que se impone al dueño de la obra en caso de

desistimiento unilateral, es conseguir la indemnidad del contratista, es decir que su patrimonio no sufra menoscabo alguno como consecuencia de esa voluntad unilateral del dueño de la obra; debiendo entenderse el término utilidad que usa la ley, como el beneficio que hubiera obtenido el contratista de haberse ejecutado la obra hasta su conclusión; doctrina legal que se recoge en la STS de 12/03/04 que establece: "La pretensión indemnizatoria ejercitada en la demanda principal por el contratista se ampara en el art. 1594 del Código Civil que impone al dueño de la obra que desiste, por su sola voluntad, de la construcción de la misma, de indemnizar al contratista de todos "sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella"; a estos conceptos se refiere la sentencia de esta Sala de 15 de diciembre de 1981, según la cual "la facultad de desistir está presidida en sus efectos por la idea de la indemnización del contratista o, lo que es igual, del respeto de la ganancia neta de éste, si la hubiese, o de la menor pérdida, subordinándose su ejercicio al reembolso al empresario de cuantos gastos haya efectuado a los que ha de agregarse una suma perteneciente a las ganancias que hubiere obtenido con la terminación de la obra, debiendo puntualizarse, en torno a los conceptos de la indemnización debida al mismo, que por "gastos" y "trabajos" han de entenderse los originados y realizados, respectivamente, en la parte de obra ejecutada, así jornales, honorarios y materiales invertidos e incorporados".

En cuanto a los criterios que han de tenerse en cuenta para determinar esa ganancia o utilidad, habrá de estarse en primer lugar al precio contractualmente previsto por las partes, en la medida que el beneficio a obtener por parte del contratista vendrá determinado por la diferencia entre el coste real de la obra y el precio global de la misma; la ganancia o beneficios debe fijarse con relación a esa obra concreta y determinada, y no sobre las ganancias o beneficios que en su totalidad el contratista pueda obtener durante la anualidad en que se ejecute la obra, así si en virtud del precio pactado en el contrato y el coste real de la obra el beneficio previsto para el contratista fuera de un 10 % ese deberá ser el importe a indemnizar por las ganancias dejadas de obtener, o si por el contrario en dicha obra teniendo en cuenta esos dos elementos precio de la obra, y conste real de su ejecución fuera, ese porcentaje fuera superior o inferior el importe a indemnizar debe ser esa cantidad, teniendo en cuenta que en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, el beneficio o ganancia pactada a favor del contratista puede

“El derecho a percibir la indemnización a la que se refiere el artículo 1.594 CC no depende de que concurren o no los requisitos exigidos por el artículo 1.124 del mismo texto legal para obtener la resolución de las obligaciones recíprocas por tratarse de preceptos autónomos e independientes entre sí, que contemplan figuras jurídicas diferentes y se someten a distinto tratamiento,...”

depender de muchos factores, así se puede haber pactado un mayor beneficio por la especialidad de la obra contratada por la rapidez en su ejecución, etc.; o por el contrario el contratista puede haber aceptado obtener un menor beneficio por necesidades de tener pedidos y trabajos para ejecutar, por la competencia que pueda existir para ejecutar ese tipo de obras, etc., por lo que en principio no se puede acudir sin más al beneficio industrial que sea habitual en ese tipo de contratos, debiendo fijarse en primer lugar y con carácter preferente esa ganancia en función de esas condiciones especiales pactadas por las partes siempre que se pueda acreditar ese extremo. Cuando la fijación de la ganancia del contratista no se pueda determinar con esa claridad y precisión atendiendo a las condiciones contractuales pactadas por las partes, tales ganancias deberán fijarse a través del correspondiente informe pericial, teniendo en cuenta el beneficio industrial que los contratistas suele aplicar a ese tipo de contratos. Estos dos criterios de fijación de las ganancias deben entenderse en todo caso subsidiarios de la voluntad de las partes, en la medida que si en el contrato se recoge una cláusula expresa en la que se fija el importe de las cantidades a abonar por el contratista en caso de desistimiento de la obra, deberá fijarse el importe de la indemnización, por la utilidad que hubiera podido obtener el contratista en la cantidad fijada en el contrato.

MARÍA FÉLIX TENA ARAGÓN
Magistrado AP Cáceres, Sección 2ª

El derecho a percibir la indemnización a la que se refiere el artículo 1.594 CC no depende de que concurren o no los requisitos exigidos por el artículo 1.124 del mismo texto legal para obtener la resolución de las obligaciones recíprocas por tratarse de preceptos autónomos e independientes entre sí, que contemplan figuras jurídicas diferentes y se someten a distinto tratamiento, al quedar la facultad que el artículo 1.594 otorga al libre arbitrio de su titular, sin necesidad de justificación de ninguna clase, siendo una excepción al principio general de irrevocabilidad de los contratos por desistimiento unilateral, y ello justifica que el otro contratante deba ser indemnizado en todo lo invertido y en la utilidad dejada de percibir. En palabras del TS "que el patrimonio del contratista no sufra menoscabo alguno como consecuencia de aquel desistimiento" (STS de 10-3-1979). Ello implica que por "gastos y "trabajos" han de entenderse los originados y realizados en la obra

ejecutada, jornales, honorarios y materiales invertidos e incorporados, debiendo cuantificarse las cantidades a indemnizar a través de la oportuna prueba pericial determinante de las obras realizadas y de su real importe, al margen del condicionado del contrato de ejecución de obra (SSTS de 15-12-1981 y 5-5-1983). En cuanto al último concepto a indemnizar que el precepto cita, esto es, la utilidad, debe entenderse como aquella representativa de la totalidad de la obra y no sólo de la parte ejecutada porque si la misma no se termina lo es por la voluntad unilateral del propietario. Equiparándose esa utilidad al beneficio industrial, no sólo de la parte ejecutada sino de la totalidad de la obra (SSTS de 10-3-1979 y 15-12-1981).

JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ
Magistrado AP Madrid, Sección 9ª

Ante la cuestión planteada, como punto de partida es importante señalar que por el desistimiento contractual regulado en el artículo 1594 del código Civil, se produce una ineficacia del contrato de obra, si bien, al tratarse de un contrato que genera obligaciones de tracto sucesivo, dicha resolución no podrá acogerse al principio de la retroactividad y eficacia ex tunc de otras resoluciones contractuales al no haber la devolución de las recíprocas contraprestaciones efectuadas. Por ello, y otras razones a tratar, el régimen establecido de deberse de indemnizar al contratista en sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de la construcción. Sentado lo cual es importante el diferenciar entre la facultad de resolver las obligaciones contenida en el artículo 1124 del Código Civil, que precisa de un previo incumplimiento contractual grave para ejercitar tal facultad, y el desistimiento unilateral contemplado en el artículo 1594 del mismo texto legal, ya que en este caso el contratista tiene derecho a percibir la indemnización ya indicada, lógico, toda vez que para el desistimiento del dueño no ha de mediar incumplimiento contractual alguno, desiste por su propia voluntad. Sin embargo, encontramos algunas resoluciones de los tribunales en las que, ejercitada por el contratista acción en reclamación de la indicada indemnización ex art.1594 Código Civil, no se estima la pretensión al apreciarse un previo incumplimiento del contratista -por ejemplo: no inició la obra en el término pactado-, si bien fundamentan tal desestimación en no autorizarse el enriquecimiento sin causa en el caso de resolución contractual, teniendo derecho el

contratista únicamente a los gastos realizados (S 16.6.2006 de la Sección 9ª AP Madrid), o, como en otros supuestos análogos se razona, que al resolverse el contrato por un previo incumplimiento del contratista, por ello no se aprecia un desistimiento meramente voluntario (S de 19.2.2003 de la Sección 20 de la AP Madrid). Así, en el caso de proceder la indemnización contemplada en el artículo 1595 C. Civil, es importante el destacar que, según reiterada doctrina jurisprudencial, la cuantificación de la misma se trata de una cuestión de hecho que corresponde al Juzgado de Instancia, no revisable en casación salvo supuestos excepcionales de desproporción o desmesura que generen error notorio (sentencia TS de 25.4.2003, en la que se razona que, según lo resuelto en otros casos, la fijación de un 9% de porcentaje no incurre en tales supuestos), si bien, en principio, habrá que estar a lo pactado en el contrato como utilidad del contratista, y de no ser así, la jurisprudencia "no ha establecido un porcentaje fijo y no sometido a las circunstancias económicas y sociales de los tiempos al tratarse de un uso general (S del Tribunal Supremo de 13.5.1993), cambiante y acomodado a cada realidad histórico social" (Sentencia de 17.10.1996). En todo caso, el derecho del contratista a percibir indemnización no depende en absoluto de los móviles que hubiesen inducido al propietario a desistir unilateralmente del contrato de obra.

Es decir, habrá que estar al caso concreto, ajustándose primeramente a lo pactado y, en su defecto, a lo acreditado en autos sobre la ganancia neta que el contratista hubiere de percibir a la terminación de la obra, cuestión que algunas resoluciones equiparan al lucro cesante. En la práctica, es muy frecuente que, además de los gastos por lo ejecutado, respecto a la utilidad que le reportase la obra al contratista, ante la dificultad de probar el real beneficio que fuese a obtener de la misma, la petición se concrete al llamado "beneficio industrial", discutiéndose cual es este, cuestión probatoria para la que los colegios profesionales juegan un importante papel.

EDUARDO SALINAS VERDEGUER

Presidente AP Albacete

Contiene el Código Civil un precepto de muy particular trascendencia práctica. Nos referimos al artículo 1594 que autoriza al dueño el desistimiento unilateral en el contrato de obra con la contrapartida de satisfacer determinados derechos del contratista.

El volumen litigioso que tal precepto genera es, en el ámbito inmobiliario, particularmente llamativo. Los desacuerdos económicos, sobre ejecución o cumplimiento formal del contratista, genera un constante uso de esta facultad por los dueños, forjando, salvo cuando hay acuerdo en los términos de la resolución, conflictividad en lo que hace a la respuesta económica de la resolución, mayoritariamente fundada en el incumplimiento del contratista.

En este aspecto, el Código Civil ordena que haya de indemnizarse al contratista en todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella. Pero ¿qué es y cómo se valora la utilidad? ¿Supone un resarcimiento integral del interés que tiene el contratista en el cumplimiento del contrato de obra? ¿Cómo repercute una interpretación rigorista del concepto en el ejercicio ordinario de la facultad del artículo 1594 del Código Civil?

Se pregunta cual es la extensión de la obligación resarcir al contratista por el dueño que desiste unilateralmente del contrato de obra y que efecto tendría una interpretación rigorista del precepto, yo prefiero exponer el pernicioso efecto que tendría una interpretación laxa, que redujera la indemnización al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de la obra, de la que ha desistido unilateralmente el dueño. Así dejo clara desde el principio mi posición pues, sea cual fuere la calificación de este desistimiento, ha habido en la jurisprudencia unanimidad en la determinación de sus efectos presidida por la idea de la indemnidad del contratista o lo que es igual del respeto de la ganancia neta de éste, en primer lugar, porque el texto del precepto lo exige, hay que indemnizar "al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener", con una expresión aún más tajante que la empleada en el 1107 para la indemnización de daños y perjuicios en caso de incumplimiento doloso, en la que el deudor responde "de todos los que conocidamente se deriven..." y en segundo lugar, porque en un negocio cíclico como el de la construcción es razonable y útil económicamente autorizar al dueño de la obra para que desista unilateralmente de las obras comenzadas, para minimizar sus pérdidas, pero no hay razón para que esta ventaja pese sobre el constructor, que, si no percibiera, además de los gastos ya realizados, el beneficio esperable por toda la obra, carecería de medios para ajustar su estructura empresarial a la menor carga de trabajo derivada del desistimiento unilateral.

En un principio, con sentencias como la del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1911, se

puso de relieve el carácter excepcional de esta facultad al principio de derecho común, sancionado en el artículo 1256, según el que no puede dejarse al arbitrio de una de las partes el incumplimiento de los contratos, por lo que el precepto es de interpretación estricta. Luego, como se sintetiza en la sentencia de 15 de diciembre de 1981, se ha interpretado la naturaleza de la facultad del 1594 o como "una excepción frente a lo dispuesto genéricamente en el artículo 1256 y sujeta por lo mismo a una aplicación restrictiva" siguiendo la doctrina tradicional o, por el contrario "como emanada de la propia índole del contrato de empresa y sin carácter excepcional alguno, o como representativa simplemente de una renuncia a la prestación del contratista, o constitutiva de una situación de mora del dueño de la obra que rehúsa la prestación del contratista y cuyos efectos derivan de los principios generales de la mora en aceptar" o como sostiene la sentencia del mismo tribunal de 7 de febrero de 2006 según el cual la resolución unilateral es "técnicamente desistimiento", pero todas estas opciones sobre la naturaleza de la facultad llevan a la misma consecuencia, garantizar la indemnidad del contratista, cuya ganancia no debe quedar afectada por su ejercicio. Como consecuencia de lo expuesto no sólo hay que resarcir al contratista por los trabajos y gastos ya realizados, concepto próximo al daño emergente, sino con las ganancias que dejó de obtener, como declara la sentencia de 20 de febrero de 1993, según la cual "está fuera de duda que la reclamación actora, en el punto relativo al beneficio industrial, tiene acogida en el artículo 1594 del Código Civil". La sentencia de 15 de diciembre de 1981 (citada y parcialmente transcrita por la de 8 de octubre de 1987) concluye que deben "incluirse en la indemnización todas las utilidades que hubieran podido obtenerse en la obra en su totalidad y no tan sólo en la parte de la misma ya ejecutada al tiempo del desistimiento" y lo reitera diciendo "la indemnización ha de comprender la "utilidad" total, siendo referible este concepto a toda la que el contratista hubiera podido reportar de la conclusión de la obra y de ahí que la base la haya de suministrar el valor de la obra ejecutada con la adición del pertinente al de la restante obra desistida". Concluyó la respuesta reiterando que el código permite desistir al dueño de la obra dejando indemne al contratista, indemnizando todos los gastos realizados, todo el trabajo invertido y toda la utilidad que habría obtenido de la obra completa si

la hubiera realizado, aunque el total de la indemnización sea superior al coste de la parte de obra realizada hasta el desistimiento.

VICENTE MAGRO SERVET

Presidente AP Alicante

En el supuesto del art. 1594 CC, llegado el caso de querer aplicar el derecho de desistimiento, el dueño debe indemnizar al contratista, según dice el precepto, de todos los gastos, trabajo y utilidad que pudiese obtener de la obra. En primer lugar, lo que se pretende con la redacción del precepto en orden a resolver este derecho de desistimiento es recoger en una frase, una expresión que debe ser interpretada, de una manera global, como suficiente para producir la más completa indemnidad del contratista, cuyo patrimonio debe situarse al mismo nivel que tendría si se hubiese ejercitado la obra. Por ello, el contratista, en estos casos ha de quedar completamente indemne como excepción que es al principio general de irrevocabilidad de los contratos por disenso unilateral (S 26-11-1977) existiendo unanimidad en la determinación de los efectos del desistimiento presidida por la idea del respeto a la ganancia del contratista, si la hubiese, o la menor pérdida, subordinándose su ejercicio al reembolso al empresario de cuantos gastos haya efectuado, a la que ha de agregarse una suma pertinente a las ganancias que hubiese obtenido con la terminación de la obra (S 15-12-1981) y finalmente que operando el derecho indemnizatorio del contratista, ha de quedar éste indemne, con independencia de los niveles que hayan determinado al propietario para desistir unilateralmente del contrato de obra, debiendo cuantificarse las cantidades o indemnizar a través de la oportuna prueba (S 5-5-1983). Ahora bien, la adición del término "utilidad" objeto de la pregunta se nos manifiesta como concepto interpretativo que debe interpretarse como beneficio que con la conclusión de la obra hubiese obtenido el contratista, debiendo procederse a su cálculo con arreglo a los márgenes o elementos de referencia que figuren en el contrato, y entendiéndose, si nada se ha dicho acerca de su porcentaje, que éste será un 15% del total del precio convenido (SSTS 22-11-1974, 10-3-1979 y 13-5-1983). En la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 3ª, Sentencia de 28 Mar. 2007, rec. 583/2006, se recuerda que la facultad de desistir está presidida en sus efectos por la idea de la indemnización del contratista o, lo que es igual, del respeto de la ganancia neta de éste, si la hubiese, o de la menor pérdida, subordinándose

su ejercicio al reembolso al empresario de cuantos gastos haya efectuado a los que ha de agregarse una suma perteneciente a las ganancias que hubiere obtenido con la terminación de la obra, debiendo puntualizarse, en torno a los conceptos de la indemnización debida al mismo, que por "gastos" y "trabajos" han de entenderse los originados y realizados, respectivamente, en la parte de obra ejecutada, así jornales, honorarios y materiales invertidos e incorporados. A ello debe añadirse lo que es objeto de la pregunta, es decir, la "utilidad" que le reportaría la obra que entra también dentro del ámbito de lo que se entiende como lucro cesante, beneficio industrial que con carácter subsidiario, a falta de determinación contractual, se fija en el 15%, que viene siendo un parámetro de fijación aceptado de forma extensa en estos casos.

Para el supuesto de que exista oposición a esta fijación de la utilidad, esta misma Audiencia, en Sentencia de 21 Feb. 2007, rec. 467/2006 apunta a que aunque este porcentaje es el unánimemente admitido, -el 15%- , ciertamente habrá de analizarse, si la contraparte a través de la prueba pericial contable permite sostener, que dicha utilidad deviene inexistente por la probanza que debería acreditar.

En resumen, el contratista, en el ejercicio del derecho de desistimiento del art. 1594 CC, - a no confundir con el art. 1124 CC que se rige por principios distintos- ha de quedar completamente indemne como excepción que es al principio general de irrevocabilidad de los contratos por disenso unilateral (STS de 26 de noviembre de 1977) existiendo unanimidad en la determinación de los efectos del desistimiento presidida por la idea del respeto a la ganancia del contratista, si la hubiese, o la menor pérdida, subordinándose su ejercicio al reembolso al empresario de cuantos gastos haya efectuado, a la que ha de agregarse una suma pertinente a las ganancias que hubiese obtenido con la terminación de la obra (STS de 15 de diciembre de 1981) y finalmente que operando el derecho indemnizatorio del contratista, ha de quedar éste indemne, con independencia de los niveles que hayan determinado al propietario para desistir unilateralmente del contrato de obra, debiendo cuantificarse las cantidades o indemnizar a través de la oportuna prueba (STS de 5 de mayo de 1983) quedando reducida la "utilidad" al beneficio que con la conclusión de la obra hubiese obtenido el mismo, debiendo procederse a su cálculo con arreglo a los márgenes o elementos de referencia que figuren en el contrato, y entendiéndose, si nada se ha dicho acerca de su porcentaje, que éste será un 15% del total del precio convenido.

Novedades Legislativas

ESTATAL

BOE núm. 48 de 25/2/2008

ORDEN PRE/446/2008, de 20 de febrero

Por la que se determinan las especificaciones y características técnicas de las condiciones y criterios de accesibilidad y no discriminación establecidos en el Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo. Se establecen las especificaciones y características técnicas con el propósito de concretar y desarrollar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación previstas por el Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo, por el que se establecen las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad en sus relaciones con la Administración General del Estado.

BOE núm. 38 de 13/2/2008

REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero

Por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se trata de fomentar, por este orden, su prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización, asegurando que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado, y contribuir a un desarrollo sostenible de la actividad de construcción.

AUTONÓMICA

ANDALUCÍA

BOJA, núm. 27 de 7/02/2008

DECRETO 11/2008, de 22 de enero

Por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. El Decreto se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOPA, NÚM. 38, 15/02/2008

DECRETO 278/2007, de 4 de diciembre,

Por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. Esta norma entrará en vigor a los cinco meses de su publicación

LA RIOJA

BOR, núm. 17 de 02/02/2008

DECRETO 2/2008, de 1 de febrero

Por el que se desarrolla en la Comunidad Autónoma de La Rioja el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, que regula la renta básica de emancipación de los jóvenes. Se regula con mayor precisión aspectos sustanciales como los requisitos para acceder a la renta básica de emancipación y la acreditación de su cumplimiento, el cómputo de los ingresos, el reconocimiento provisional y definitivo del derecho a la renta básica de emancipación y sus efectos, las obligaciones del beneficiario, la forma de pago y las causas de revocación, modificación o suspensión de la ayuda.

EXTREMADURA

DOE, núm. 22 de 01/02/2008

DECRETO 6/2008, de 25 de enero

De medidas tendentes a mejorar el funcionamiento del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y a simplificar los trámites del procedimiento de sorteo. El Decreto regula los llamamientos y los plazos para reservar, renunciar y elegir vivienda, así como el plazo de que disponen los compradores provisionales para aportar la documentación exigida a efectos del visado del contrato de compraventa.

(Normas publicadas en el BOE y en los Boletines Oficiales de las CCAA entre el 29/01/2008 hasta 28/02/2008)

Consultas

“...en materia de transmisión del dominio en el caso de la compraventa rige la teoría del título y el modo por lo que, además del contrato es necesaria la "traditio" (entrega de posesión con ánimo de transmitir) para que el comprador adquiera el dominio.”

Resolución de contrato de compraventa por incumplimiento del comprador. Devolución de las cantidades percibidas

Planteamiento: Resolución de un contrato de compraventa por incumplimiento del comprador. En el contrato se pacta que para tales supuestos el vendedor hará suyo el 30% de las cantidades percibidas del comprador hasta ese momento a cuenta del precio de la vivienda, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y pena por incumplimiento. ¿Debe devolverse al comprador incumplidor el 70% de la cantidad entregada en concepto de principal y el 70% en concepto de IVA? o ¿debe practicarse la retención del 30% únicamente sobre el principal devolviéndoles el 100% del IVA que en su momento abonó? Y para el supuesto de que esto sea así, ¿la retención que se le practica al cliente del 30% es una cantidad sujeta a IVA en virtud del art. 78.2.5º, del Impuesto sobre el Valor Añadido que constituye la base imponible del impuesto o debe entenderse que esa indemnización está exenta conforme al art. 78.3. 1º ?

Solución: Debe devolverse al comprador incumplidor el 70% de la cantidad entregada en concepto de principal, por lo que debe realizarse la retención del 30% más el IVA correspondiente a la parte retenida que en su momento abonó, pues la retención que se le practica al cliente del 30% es una cantidad sujeta a IVA en virtud del art. 78. Dos. 5º, del Impuesto sobre el Valor Añadido que constituye la base imponible del impuesto.

En efecto, señala el artículo 78.2.5, del Impuesto sobre el Valor Añadido que las percepciones retenidas con arreglo a derecho por el obligado a efectuar la prestación en los casos de resolución de las operaciones sujetas al impuesto se incluyen en el concepto de contraprestación.

En tal sentido también señala el precepto que las cantidades percibidas por razón de indemnizaciones, distintas de las contempladas en el apartado anterior que, por su naturaleza y función, no constituyan contraprestación o compensación de las entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al impuesto;

aunque, a nuestro juicio, no se trata de una indemnización en tal sentido, es decir, a los efectos de su exención.

Posibles acciones judiciales para obtener la propiedad de una vivienda

Planteamiento: Una persona compra una vivienda a la constructora, mediante varios plazos que ya fueron abonados. Como consecuencia de procedimiento judicial iniciado contra la constructora, se despachó ejecución declarándose embargado el mencionado piso que consta en el Registro de la Propiedad a nombre de la citada constructora. En consecuencia, el comprador planteó tercería de dominio que fue desestimada porque no hubo entrega de llaves ni otorgamiento de escritura pública.

Esta persona quiere recuperar la citada vivienda. La situación en el registro es que consta la anotación preventiva de embargo del ejecutante. ¿Qué acciones serían viables para recuperar la vivienda (tercería de dominio, acción declarativa de dominio, o alguna otra)?

Solución: Si no hubo entrega de llaves, otorgamiento de escritura o de otro modo la puesta en posesión del piso adquirido, el dominio a favor de su cliente no se ha transmitido. Ha de recordarse que en materia de transmisión del dominio en el caso de la compraventa rige la teoría del título y el modo por lo que, además del contrato es necesaria la "traditio" (entrega de posesión con ánimo de transmitir) para que el comprador adquiera el dominio (artículo 609 CC). Hasta tanto no suceda así no tiene un derecho real sobre el inmueble sino un derecho de crédito frente a la constructora.

La acción declarativa del dominio no prosperará pues no se es propietario (esta acción sólo puede ejercitarse por quien es propietario). La tercería de mejor derecho servirá para acreditar que se tiene un derecho de crédito anterior y por tanto preferente a la hora de cobrar en una ejecución que se dirige por otro acreedor frente a la

constructora como mismo deudor, y en consecuencia cobrar en primer lugar (artículo 614 LEC).

La acción que puede intentar es que se condene a la constructora a elevar a documento público el contrato de compraventa de la vivienda. De esta manera, la autoridad del juez supliría la voluntad de la constructora, se otorgará escritura de compraventa y ello supondría ya la entrega de llaves (tradicción simbólica, artículo 1.462.2º CC) y, por tanto la plena propiedad de la vivienda.

Daños en mobiliario de vivienda arrendada como consecuencia de ventanas en mal estado, ¿quién responde de dichos daños?

Planteamiento: Un inquilino reclama a la propiedad los daños causados por las lluvias (ordenador, lámparas, alfombra..) alegando que las ventanas no cerraban adecuadamente. Se arreglaron las ventanas (no hay factura de la reparación) y el inquilino no insistió más sobre el tema, hasta que en teoría se produjeron los desperfectos sobre el mobiliario. Se ha mandado al arrendador un burofax a través de un abogado reclamando 1652 euros por los daños.

¿Es el arrendador responsable y debe pagar estos desperfectos? Si lo es, ¿hasta que punto es responsable?

Solución: Conforme establece el artículo 21.1 LAU, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 CC.

En este sentido, afirma la SAP Guipúzcoa de 29 julio 1999 que el inmueble arrendado ha de reunir las condiciones de habitabilidad, salubridad y estanqueidad y es obligación del arrendador efectuar las obras necesarias para tal fin.

El incumplimiento de esta obligación, no impide la reclamación de daños y perjuicios causados al arrendatario si se acredita que la causa del daño está en el incumplimiento de la obligación legal de reparación; ahora bien para la prosperabilidad de dicha pretensión, con la consiguiente indemnización por el perjuicio

producido, es necesario no sólo que se acredite que el inmueble arrendado debía ser objeto de reparaciones de dicha naturaleza, sino que además debe cumplidamente acreditarse que de la necesidad de reparación era conocedora la parte arrendadora, y que no obstante ello, hizo dejación de su obligación legal de reparación.

En el caso que nos ocupa, se efectuaron unas obras de reparación de las ventanas que debieron ser insuficientes o no idóneas en la medida en que el perjuicio se ha terminado finalmente produciendo. Por tanto, la propiedad es en principio responsable de tales desperfectos. Ahora bien, corresponde al arrendatario demostrar que tales daños se debieron efectivamente al mal estado de las ventanas que dejaban pasar el agua.

Superficie que ha de constar en la inscripción de una obra nueva

Planteamiento: Para la redacción de una obra nueva, ¿qué superficie construida se hace constar, la realmente construida o la computable. Por ejemplo, se trata de un edificio con terrazas. Estas computan a efectos de edificabilidad al 50% de las superficies realmente construida de forma que si mide 5,72 para el cómputo de la edificabilidad sólo computa 2,86, por tanto, ¿se hace constar en la obra nueva la superficie construida real -5,72- o la computable a efectos de edificabilidad -2,86-, o es indiferente?

Solución: La legislación hipotecaria es parca a la hora de referirse a los extremos relativos a la superficie que debe constar registralmente. Según el artículo 9 de la LH toda inscripción que se haga en el Registro expresará la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y, especialmente, su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título.

Más concretamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51.4ª RH la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

Por todo ello, en puridad sólo la superficie útil de cada piso incluyendo la parte proporcional en los elementos comunes sería la superficie que a efectos de descripción de piso o local

“...sólo la superficie útil de cada piso incluyendo la parte proporcional en los elementos comunes sería la superficie que a efectos de descripción de piso o local debería recogerse en la escritura de división horizontal.”

debería recogerse en la escritura de división horizontal.

No obstante, las escrituras suelen recoger también la superficie real del inmueble. Ahora bien, tratándose de terrazas el criterio se valora en función de la edificabilidad, por lo que se computa al 50%.

Además, hay que tener en cuenta que el artículo 5 LPH dispone que "para su fijación -de la cuota- se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

Resolución de contrato por incumplimiento de la promotora de entrega de garantías y avales

Planteamiento: El incumplimiento por parte de la promotora de la entrega de garantías y avales de la LOE (en concreto la Disposición Adicional Primera) con la Ley 57/1968 de 27 de julio, ¿daría lugar a la resolución del contrato y a la reclamación de daños y perjuicios?

Solución: El incumplimiento por parte de la promotora de la entrega de garantías y avales de

la Disposición Adicional Primera de la LOE puede dar lugar, efectivamente, a la resolución del contrato, y, en su caso, para reclamar daños y perjuicios o intereses.

En tal sentido, por ejemplo, el artículo 2 de la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas determina el contenido mínimo a reflejar en los contratos entre promotor y adquirente de la vivienda que entrega a cuenta sumas antes de iniciar la construcción o durante la misma.

Es más, todo estos requisitos han de avanzarse si se publicita la venta, ya que el artículo 5 de la citada Ley indica que será requisito indispensable para la propaganda y publicidad de la venta de viviendas en las que se exija la percepción de cantidades a cuenta con anterioridad o durante las obras que se haga constar en las mismas que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos de dicha ley, haciendo mención expresa de la aseguradora y del banco.

Por tanto, el cumplimiento de tales garantías es esencial, y su omisión no sólo podrá dar lugar a la resolución del contrato, y la oportuna reclamación de perjuicios, sino previa denuncia, a la imposición de una sanción por infracción administrativa de la normativa que protege a los consumidores y usuarios en el momento de la compraventa de viviendas.

Los suscriptores de "Contratación Inmobiliaria EL DERECHO" pueden hacernos llegar sus consultas, siempre por escrito al número de fax 91-578-16-17 a la atención de la Sección de Derecho Inmobiliario o por e-mail a la dirección consultas.ci@elderecho.com.

El Derecho Editores no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente el criterio de la editorial, sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho

Reseñas de Jurisprudencia

Hipoteca Inmobiliaria

Inexistencia de condición de tercero hipotecario por conocimiento de los vicios invalidatorios del transmitente

TS 1ª, 28/12/2007. Pte: *García Varela, Román*. EDJ: 2007/251606

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la recurrente contra la sentencia de la AP, como consecuencia de los autos de menor cuantía seguidos. El Tribunal considera, entre otros pronunciamientos, que no debe ser acogida la pretensión de la recurrente, rechazando el motivo de impugnación alegado, siendo correcta la resolución, ya que dadas las circunstancias del caso, no puede apreciarse que la entidad recurrente reúna los requisitos legales exigidos para atribuirle la condición de tercero hipotecario, y la protección que ello conlleva, ya que en el momento en que efectuó la adquisición del bien -cuya compraventa ha sido declarada nula- tenía conocimiento de los vicios invalidatorios que afectaban a su transmitente.

Compraventa Inmobiliaria

Inexistencia de vulneración en la interpretación del contrato de compraventa

TS 1ª, 27/12/2007. Pte: *Salad, Carceller, Antonio*. EDJ: 2007/251605

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad recurrente contra la sentencia de la AP, como consecuencia de los autos de menor cuantía seguidos en relación al incumplimiento en un contrato de compraventa. El Tribunal considera, entre otros pronunciamientos, que no debe ser acogida la pretensión de la entidad recurrente, rechazando los motivos de impugnación alegados, siendo correcta la resolución, no habiéndose producido vulneración alguna en la interpretación del contrato celebrado entre las partes litigantes, ya que la propia formulación del motivo es inadecuada, dado que la sentencia impugnada no afirma que la demandada se obligara a construir jardín o piscina, sino que se obligo a dotar a los apartamentos del uso de dichos elementos que existirían en la urbanización colindante y ello no se ha cumplido por causas atribuibles a la parte vendedora y no a los compradores.

Contrato de obra

Improcedente reclamación de promotor a contratista por vicios ruinógenos

TS 1ª, 20-12-2007. Pte: *García Varela, Román*. EDJ: 2007/243045

El TS confirma la sentencia recurrida que desestimó la demanda al entender que, para ejercitar la acción de repetición por la promotora derivada del art. 1591 CC, es necesario haber pagado previamente los daños ocasionados, también rechaza la acción ejercitada derivada del incumplimiento contractual por entender que constituía una condena de futuro. Señala la Sala que si bien la promotora tiene legitimación para reclamar contra el contratista, sólo es posible cuando haya abonado los correspondientes daños. Atendidas las circunstancias del caso debatido, no es procedente la condena de futuro, debido a que la acción ejercitada se caracteriza por su indeterminación al depender de unas hipotéticas resoluciones judiciales venideras, pues, en verdad, en la demanda se ha interesado una condena al abono de ciertas cantidades no generadas, al estar sometidas a litigios en tramitación o ni siquiera entablados.

“...si bien la promotora tiene legitimación para reclamar contra el contratista, sólo es posible cuando haya abonado los correspondientes daños.”

Compraventa Inmobiliaria

Resolución de contrato de compraventa por incongruencia "extra petita"

TS 1ª, 19/12/2007. Pte: O'Callaghan Muñoz, Xavier. EDJ: 2007/251592

El TS declara haber lugar al recurso de casación interpuesto por la parte recurrente contra la sentencia de la AP, dictada en juicio de menor cuantía; acuerda anular y casar la misma y, en su lugar, declara que debe aceptar la dictada por el Juzgado de Instancia estimatoria de la acción de resolución del contrato de compraventa y condena al demandado a indemnizar. El Tribunal considera, entre los distintos pronunciamientos emitidos, que debe ser acogida la pretensión de la parte recurrente, al haberse incurrido en la resolución impugnada en una clara vulneración de la normativa aplicable en relación a la congruencia, ya que habiéndose ejercitado en la demanda la acción de resolución del contrato de compraventa, basada en el artículo 1124 del CC, por incumplimiento al haber entregado la vivienda careciendo de poder de disposición sobre la misma, no puede emitirse un pronunciamiento sobre el saneamiento por evicción como efectúa la resolución de la AP, incurriendo en una incongruencia "extra petita".

Arrendamientos Urbanos

Resolución de alquiler derivado de actividad molesta e insalubre

AP de Asturias, 28/09/2007. Pte: Pueyo Mateo, Mª Jose. EDJ: 2007/209215

La AP desestima el recurso de apelación dirigido contra la sentencia que acordó la resolución del contrato de arrendamiento por desplegar la inquilina una actividad calificada de molesta e insalubre, consistente en dar de comer a las palomas en la ventana del inmueble. Confirma la Sala la legitimación activa de la comunidad de propietarios, así como rechaza la existencia de cosa juzgada. Confirma que resulta acreditada la causa de resolución invocada al haberse demostrado el carácter molesto, insalubre de la citada actividad, así como la notoriedad de la misma.

**Boletín de
Contratación
Inmobiliaria**



Publicación mensual

Depósito legal: BI-850-04
Franqueo concertado 01/2943

Reservados todos los derechos. Esta publicación y sus contenidos no pueden ser reproducidos total o parcialmente, ni editados, transmitidos ni registrados por ningún medio técnico o procedimiento reprográfico o fónico, electrónico o mecánico, sin la expresa autorización por escrito del editor. Asimismo, El Derecho Editores no se identifica necesariamente con las opiniones expresadas por los autores y colaboradores en los contenidos de esta publicación

Edita: El Derecho Editores, S.A.U.
Imprime: Gestingraf, S.A.L.

El Derecho Editores S.A.U.
Edificio El Derecho, Lagasca 45.
CP 28001 Madrid
www.elderecho.com
Teléfonos: 91.423.29.00 / 902.44.33.55.
Fax 915.78.16.17

Actualidad

IPC (enero 2008)

Según las estadísticas oficiales publicadas por el INE referidas a IPC (Base 2001), son los siguientes:

Índice general nacional, enero 2007 a enero 2008=4,3 D

Vivienda en alquiler, enero 2007 a enero 2008=4,1 D

Índice de actualización de rentas LAU enero 2008= 167,279

Índices de referencia oficiales para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda

enero 2008:

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre:
 - a) De Bancos: 5,596
 - b) De Cajas de Ahorro: 5,625
 - c) Del conjunto de entidades de crédito: 5,611

2. Tipo activo de referencia de las Cajas de Ahorro: 6,250

3. Rendimiento interno en el Mercado Secundario de la Deuda Pública entre dos y seis años: 4,058

4. Tipo interbancario a un año (Mibor)*: 4,504

(*Este tipo ha dejado de tener la consideración de tipo de referencia oficial del Mercado Hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la Orden de 1 de diciembre de 1999)

5. Referencia interbancaria a un año (Euribor): 4,498

Resolución de 18 de febrero de 2008 del Banco de España (BOE núm. 47 de 23/02/2008)