

# Las constructoras deberán asumir la constitución de créditos para edificar

La Audiencia Provincial de Madrid ha confirmado una sentencia del juzgado de Primera Instancia que estimó que esos gastos para construir viviendas corresponden al vendedor.

## LA LEY. Madrid

Las constructoras no pueden cargar al comprador de una vivienda de nueva propiedad con los gastos del crédito concedido para la construcción, ni siquiera para su cancelación. En estos términos se ha manifestado la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid al fallar en favor de dos compradores que, al firmar su escritura pública de compra-venta, se habían visto obligados a pagar los gastos de constitución del crédito hipotecario que le correspondían a la constructora.

La Audiencia madrileña confirma así la sentencia dictada por el juzgado de Primera Instancia número 56 de Madrid que condenó a la

Se entiende que la finalidad principal del préstamo fue financiar la construcción

constructora a pagar a los dos compradores la cantidad de 1.332.89 euros en concepto de constitución del préstamo hipotecario, más los intereses legales desde la interposición judicial, así como las costas.

La sentencia de la Sección civil de la Audiencia Provincial de Madrid señala que la constructora repercutió en los compradores los gastos que proporcionalmente le correspondían por la constitución del préstamo en cuya

garantía se constituyó la hipoteca que grava la vivienda adquirida.

En opinión de los magistrados es indudable que la finalidad principal y esencial del préstamo concedido y otorgado el 24 de octubre de 1996 fue el de financiar la construcción, tal y como se expresa en el encabezamiento de la escritura pública en que se documentó y constituyó la hipoteca y en su cláusula séptima.

## No es la primera vez

Según se expone en la sentencia, la cuestión aquí planteada no es la primera vez que se somete no sólo a la decisión de la Audiencia Provincial de Madrid, quién ya se ha pronunciado al respec-

to en sentencias de 16 de junio de 1999 y 10 de abril de 2001, sino también del Tribunal Supremo, que lo hizo en sentencias de 1 de junio de 2000 y 24 de julio de 2002.

La Audiencia considera que el artículo 10.c. 11 de la

La cláusula firmada por los dos compradores se considera nula y se tiene por no puesta

Ley 26/1984, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, es claro y terminante al exigir que las cláusulas, condiciones o estipulaciones que, con carácter general, se aplique a la oferta,



Los gastos para construir viviendas corresponden al vendedor.

promoción de productos o servicios, sean conformes a la buena fe y mantengan el justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que excluye -como en este caso- la estipulación de que el comprador tenga que cargar con los gastos derivados que, por su naturaleza, correspondan al vendedor.

Se incluyen dentro de esta consideración los gastos de obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación. De hecho, se sanciona su contravención con la nulidad absoluta y de pleno derecho de dicha cláusula, que se tendrá por no puesta.

Este suplemento ha sido elaborado por:

Carlos Casas - ccasas@haley.wke.es  
Victoria Martínez-Vares - vmmartinez@haley.wke.es  
Borja Martínez-Echevarría - borjamec@recoletos.es  
Ramón Roca - roca@recoletos.es  
Publicidad: Javier Puebla - 91 337 04 14