

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Un juez acepta el alza de precios en viviendas por costes sobrevenidos

El incremento de precios de las materias primas y los materiales de construcción provocaron que una promotora tuviese que renegociar el coste de las viviendas reservadas para poder hacer frente a la edificación de la promoción.

Víctor Moreno. Madrid

El juzgado de primera instancia número 6 de Córdoba acaba de dictar una novedosa sentencia relacionada con la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en un asunto en el que una promotora tuvo que renegociar el coste inicial de los pisos que iba a edificar por el incremento de los precios de materiales de la construcción a nivel mundial provocado por la pandemia de Covid-19 y, en gran medida, por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

En este asunto, uno de los futuros propietarios que había reservado una vivienda –había dejado una señal de 5.000 euros– se negó a aceptar el nuevo precio con el incremento planteado por la promotora para que la obra fuera viable. Por esta razón, la promotora decidió resolver unilateralmente el acuerdo con esta persona y devolverle el dinero transferido.

Según detalla la sentencia, el demandante “mostró su disconformidad con el incremento del precio pretendido por la promotora –unos 16.000 euros adicionales–, puesto que existía un precio pactado en el contrato suscrito por ambas partes, entendiéndose que, de existir dichos sobrecostes, serían de cuenta de la promotora que es quien asume, tanto los riesgos como los beneficios del negocio de la promoción”. La mercantil alegó que un documento de reserva de ninguna manera era un contrato de compraventa, por lo que solicitó la desestimación de la demanda presentada.

Como explica Juan Pedro Dueñas, socio del departamento de mercantil de RCD y letrado de la promotora, el fallo “resuelve en primer lugar que, en efecto, se trata de un contrato de reserva y no de una promesa de venta para, a continuación, pasar a deter-



Los tribunales han sido, hasta el momento, reacios a aplicar la cláusula 'rebus sic stantibus' en el sector inmobiliario.

minar si es conforme o no a Derecho la resolución unilateral del mismo por parte de la promotora”.

En la decisión, el tribunal pasa a examinar la alegación de la parte demandada que

fundamentaba la subida del precio de los materiales de construcción por la guerra de Ucrania y Rusia, por lo que apelaba a la cláusula *rebus sic stantibus* para alterar los precios originales.

El juzgado cordobés inicia entonces un estudio sobre las circunstancias concurrentes en el caso y la sentencia termina concluyendo que “si la promotora no hubiese subido sólo un 10,71% el precio, una vez

determinada la subida de los materiales de construcción y la subida del IPC de un 15,40%, la promoción hubiese sido inviable”, por lo que acepta el uso de la cláusula *rebus sic stantibus*, desestima la demanda y absuelve a la promotora.

Dueñas concluye afirmando que “si bien los tribunales se habían mostrado reacios a la aplicación de la *rebus sic stantibus* para este tipo de contratos, esta sentencia viene a confirmar la evolución jurisprudencial observada tras la extraordinaria y totalmente imprevisible situación de pandemia provocada por el Covid-19 o el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania. Aunque la resolución no haya alcanzado firmeza, sin lugar a dudas, se trata de un importante paso adelante en el sector inmobiliario, que nunca antes había visto aplicada dicha cláusula en supuestos de hecho como el analizado”.