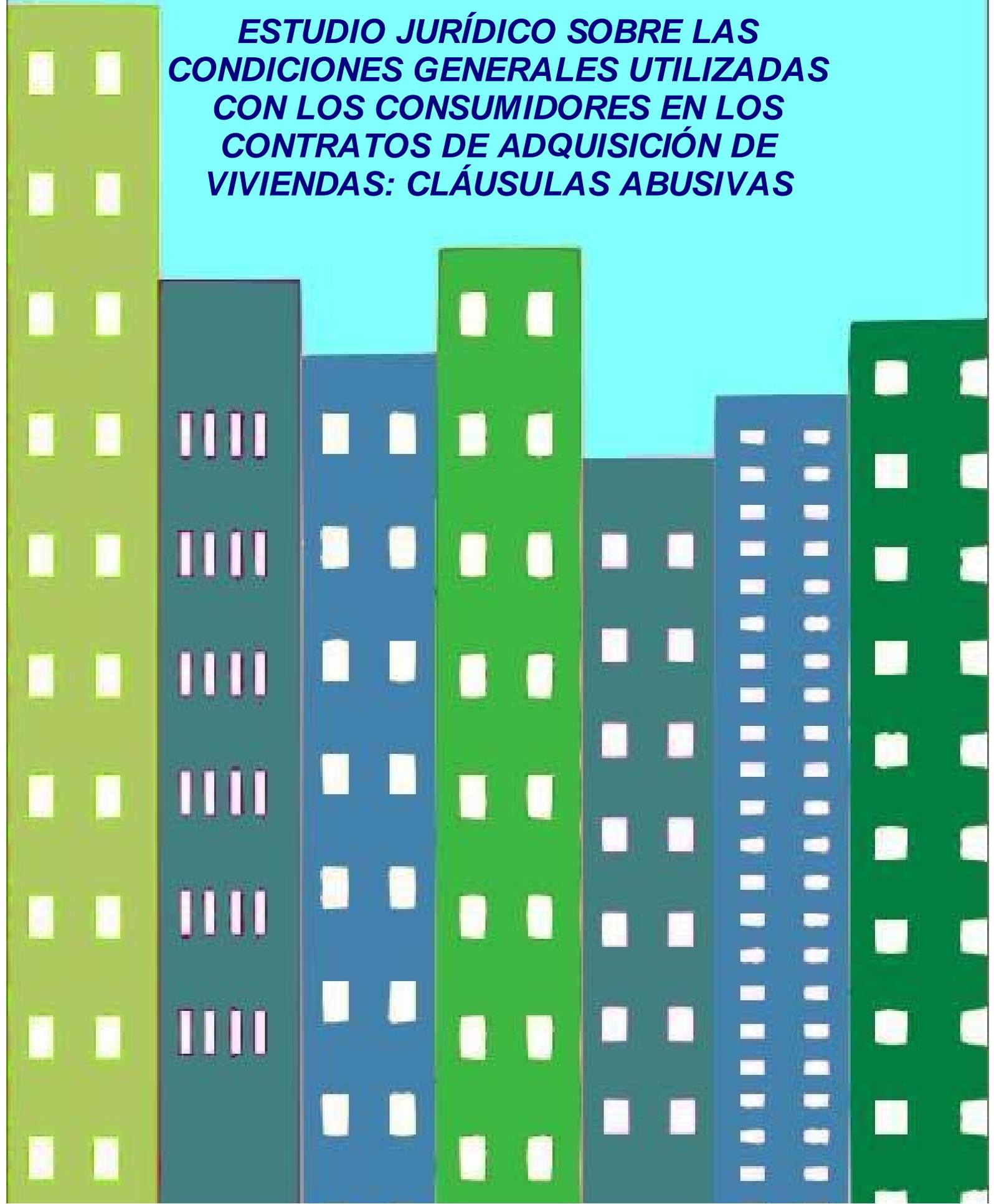


***ESTUDIO JURÍDICO SOBRE LAS  
CONDICIONES GENERALES UTILIZADAS  
CON LOS CONSUMIDORES EN LOS  
CONTRATOS DE ADQUISICIÓN DE  
VIVIENDAS: CLÁUSULAS ABUSIVAS***



Proyecto realizado por:  
Carolina Gracia Labarta para  
la Unión de Consumidores de España (UCE)

2006

# **ESTUDIO JURÍDICO SOBRE LAS CONDICIONES GENERALES UTILIZADAS CON LOS CONSUMIDORES EN LOS CONTRATOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS, EN ESPECIAL, SOBRE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS**

## **1. METODOLOGÍA:**

Al tratarse de un estudio se estima pertinente partir del régimen jurídico aplicable, tomar en cuenta la doctrina científica y jurisprudencial y proyectar todo ello sobre el terreno de los hechos con el examen de contratos de adhesión de las Comunidades Autónomas que son objeto del mismo, en los que figuran fundamentalmente cláusulas abusivas para, mediante el mecanismo de la subsunción, extraer las conclusiones que corresponden. No se trata, por tanto, de un examen *in vitro*, sino sobre la realidad jurídica -o más bien antijurídica- existente en las relaciones contractuales entre vendedores y adquirentes de viviendas y, por tanto, tiene un alcance eminentemente práctico, y no lucubrativo. Se trata de un estudio que pretende ser riguroso, pero que de conformidad con el espíritu de la Constitución de defensa de los consumidores, es militante en esa tarea.

## **2. REGIMEN JURIDICO:**

1. La **Constitución Española** en sus **artículos 47 y 57**, respectivamente, reconoce el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y a la protección de los consumidores. Como resulta fácilmente, dichos preceptos tienen un contenido muy genérico que sólo encontrarán su alcance efectivo en el desarrollo legislativo. Como ha dicho el Tribunal Constitucional, nuestra Constitución deja un amplio margen de libertad de configuración normativa pero siempre dentro de los límites de la garantía constitucional, es decir que el desarrollo legal no puede entrar en contradicción con los postulados constitucionales. Va de suyo que el derecho a una vivienda

digna y la protección de los consumidores llevan aparejado un contenido inherente de que exista equilibrio de las partes en los contratos de adquisición de viviendas y que existan mecanismos de garantía para el buen fin de los mismos. Los productos normativos de desarrollo pueden ser variados pero siempre ajustados a ese principio.

2. El **Código Civil** regula el derecho a examinar la vivienda contratada, el saneamiento por defectos o vicios ocultos y, en general, los efectos que el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de los contratos entre las partes puedan ocasionar, así como la obligación genérica de reparar los daños y perjuicios ocasionados. En concreto el **artículo 1280.1º** establece la obligación de constancia en documento publico de los actos y contratos, entre otros, de transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles. A su vez el **artículo 1279** prevé la posibilidad de compelerse mutuamente las partes al otorgamiento de escritura pública cuando la ley exigiese esa forma, como es el caso. Dichos artículos deben figurar expresamente en los contratos de compraventa de viviendas de conformidad con el artículo 5.4 del Real Decreto 515/1989. Por su parte, el **artículo 1591** contempla la responsabilidad decenal por ruina de la construcción, que será de quince años si la causa fuera el incumplimiento de las condiciones del contrato. De otra parte, el **artículo 1594** contempla la posibilidad de desistimiento del dueño indemnizando plenamente al contratista. Finalmente, cabe citar que el **artículo 1454** señala que en caso de haber mediado arras o señal el contrato de compraventa puede rescindirse perdiendo el comprador su importe o devolviéndolo duplicado el vendedor.
  
3. La **Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios** es la ley por excelencia en materia de consumo, y a la que tenemos que acudir para realizar el presente análisis. En su **artículo 2**, establece los derechos básicos de los consumidores y usuarios que tienen un alcance genérico. Asimismo, en el **artículo 8** contempla el carácter vinculante de la oferta, promoción y publicidad de los productos –y la vivienda es un producto-, aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido. Sin perjuicio de ello, las condiciones

contractuales más beneficiosas prevalecerán en todo caso y la falsedad o el engaño en la oferta, la promoción y publicidad falsa o engañosa serán perseguidos como fraude. Que este precepto es de importancia capital es fácilmente comprensible, por cuanto la compraventa de viviendas va ligada a campañas de promoción y publicidad de forma indefectible. En línea con lo expuesto *ut supra*, la Ley 3/1988 de 11 de noviembre, General de la Publicidad, regula la publicidad ilícita que también sería de aplicación. A su vez el **artículo 13.2** de la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios garantiza el derecho a una información cierta, eficaz, veraz y objetiva. La misma Ley, en su artículo 13.2, exige que el vendedor facilite al comprador una documentación en la que se exprese, en forma adecuada, la vivienda en planta a escala, con el trazado de todas sus instalaciones. Por su parte, el **artículo 13.1.e)** de la reiteradamente citada Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, prevé que se fije con precisión el plazo entrega de los bienes objeto de contrato. En desarrollo reglamentario el Real Decreto 515/1989, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la Información a Suministrar en la Compra-venta y Arrendamiento de Viviendas, en su artículo 5.5, exige que conste con claridad la fecha de entrega de la vivienda y las fases de edificación. Y el artículo 6º, prescribe la obligación de entrega de un plano, descripción y trazado de las redes de electricidad, agua, gas y calefacción y seguridad contra incendios, así como la mención de la superficie útil y la descripción de bienes comunes y servicios accesorios y los datos registrales, si los hubiera o, en caso contrario, la mención expresa de no existir. En cuanto al precio y forma de pago, el artículo 4.7 del precitado Real Decreto, exige que se detalle el precio total de venta con inclusión de honorarios, en su caso, del Agente, importe de el IVA o del ITP y AJD según proceda, así como la forma de pago. También se prescribe que, en caso de subrogación en crédito hipotecario, se indicará el notario autorizante de la escritura, su fecha, inscripción registral y las condiciones de responsabilidad correspondientes a la vivienda con vencimientos e importes detallados. Asimismo, figurarán las garantías a constituir por el comprador por el precio, en todo o en parte aplazado, deduciéndose, de conformidad con el artículo 6º, las cantidades entregadas a cuenta.

Hay que destacar también, como de aplicación, lo previsto en cuanto a las condiciones generales de la contratación que, según el **artículo 10.2** de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, son las redactadas previa y unilateralmente por una empresa o grupo para aplicarlos a contratos en serie, aplicándose necesariamente al consumidor o usuario para adquirir el bien o servicio. De conformidad con el **apartado 1** deben ser concretas, claras, de comprensión directa, sin remitirse a textos normativos o que no se faciliten antes del contrato o simultáneamente al mismo, sin perjuicio de figurar en cualquier caso de forma expresa. Es preceptivo que, salvo renuncia expresa, se entregue al comprador la documentación acreditativa de la operación, incluyendo en su caso presupuesto. Finalmente, debe haber buena fe y equilibrio contractual entre las partes, lo que implica la exclusión de cláusulas abusivas.

A este último respecto, hay que citar que el **artículo 10 bis 1** de la reiteradamente citada Ley considera cláusulas abusivas las estipulaciones no negociadas individualmente, contrarias a la buena fe, en perjuicio del consumidor, o que conlleven un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes del contrato. Junto a ésta referencia genérica, que tiene no poco de concepto jurídico indeterminado que obligaría una concreción caso a caso mediante la técnica combinatoria de los hechos determinantes y los Principios Generales del Derecho, existe una mayor precisión en la Disposición Adicional y en determinados preceptos de la ley, así como en el artículo 4 del ya citado Real Decreto 515/1989. A estos efectos, y desbrozando las gavillas legales, podemos decir que las cláusulas abusivas *expressis verbis* son las siguientes, siguiendo la sistemática de forma resumida de Don Francisco Pretiñes Vilchez, Profesor Colaborador Doctor de Derecho Civil de la Universidad de Granada en su artículo titulado *Algunas Cláusulas Abusivas en los Contratos de Compraventa de Vivienda* que recoge el Estudio Sobre Consumo nº 77 del año 2006:

**Cláusulas que imponen al Comprador gastos que son propios del  
Vendedor:**

- **Gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa correspondan al profesional.** En primera venta de vivienda, se trata de gastos derivados de la preparación de la titulación, tales como Declaración de Obra Nueva, Propiedad Horizontal y Comunidad, Hipotecas para financiar la construcción, división y cancelación, Agrupación, segregación y derivados de operaciones reparcelatorias, Cédula de Habitabilidad, Licencia de Primera Ocupación, Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y obras o Primas de Seguros. Se trata de actos anteriores al otorgamiento de la Escritura Pública y forman parte del coste empresarial.
- **Otros gastos, que inciden en el precio de la vivienda,** como el Impuesto de Plusvalía, el Otorgamiento de Escritura Pública, o gastos derivados del acceso a suministros generales de la vivienda.

**Cláusulas que dejan el cumplimiento del contrato al arbitrio del  
Promotor:**

- **Aquellas que permiten al Promotor modificar las Condiciones del Proyecto:** hay que encontrar el punto de equilibrio entre el interés del Promotor frente a los riesgos propios de la construcción y el derecho del consumidor a exigir el exacto cumplimiento del contrato. En este sentido, la modificación debe tener motivos válidos especificados en el contrato, y debe preverse una reducción proporcional del precio en caso de que la modificación provoque un defecto de calidad o la posibilidad para el comprador de resolver el contrato cuando la modificación sea importante.
- **Aquellas que permiten al Promotor alterar unilateralmente el precio:** sólo serían válidas si concurren razones objetivas, es decir, motivos válidos, y además, se da una posibilidad de desistimiento al comprador en caso de que el precio final llegara a ser considerablemente superior al estipulado.

- **Aquellas que permiten al Promotor desistir unilateralmente del contrato:** en el caso de los contratos de arras, por ejemplo, si una vez pagada una parte del precio distinto del contrato de arras el Promotor desistiera.

**Cláusulas que limitan o excluyen la responsabilidad del Vendedor por Incumplimiento:**

- **Por defecto de cabida:** según el artículo 1469 del Código Civil, cuando el precio se estipule por unidad de medida, en caso de defecto de cabida, el comprador puede optar por una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato si la reducción resulta igual o superior al 10%; y cuando el precio se estipule a tanto alzado, no puede haber aumento o reducción del precio.
- **Por defecto de calidad:** el artículo 8.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, el contenido de la publicidad será exigible por el comprador, aún cuando no figure recogido expresamente en el contrato celebrado.
- **Respecto al plazo de entrega:** la indeterminación de plazo o su excesiva duración, o la prórroga tácita automática con fijación de límite de fecha que no permita al comprador oponerse a la prórroga.
- **Por defecto en la edificación:** debe exigirse la responsabilidad solidaria al Promotor, junto con los demás sujetos responsables.

**Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad:**

- Las que imponen obligaciones al comprador para el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones, aun cuando el profesional no hubiere cumplido los suyos.
- Las que prevén la retención de cantidades abonadas por el comprador por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional.

- Las que autorizan al profesional para rescindir el contrato discrecionalmente, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o la posibilidad de que aquel se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas cuando sea él mismo quien rescinda el contrato.

**Cláusulas abusivas por imponer una renuncia a los derechos del comprador:**

- La sumisión a **Jueces y Tribunales** que no se correspondan al domicilio del comprador, o al lugar de cumplimiento de la obligación, o el de ubicación de la vivienda.
- La renuncia a la **elección de Notario**.
- La sumisión a Tribunales de **Arbitraje** distintos a los **de Consumo**.
- La renuncia al **seguro o avales bancarios** exigidos a los Promotores-Constructores por la Ley de 27 de julio de 1968, para garantizar la devolución de los anticipos hechos al consumidor, con sus intereses al 6%, en caso de no corresponderse la obra realizada con las condiciones contratadas.

**Cláusulas abusivas por imponer consecuencias desproporcionadas en caso de incumplimiento del Comprador:**

- Imposición de una **indemnización desproporcionadamente alta**, al comprador que no cumpla sus obligaciones.

**Cláusulas abusivas por imponer bienes accesorios o servicios no solicitados:**

- Los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados

o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación.

- En caso de pago diferido, la **omisión de la cantidad aplazada, o el tipo de interés sobre saldo pendiente de amortización**. Al hilo de esta cuestión, aunque tiene naturaleza jurídica distinta, hay que recordar que la Ley 57/1986 prevé la garantía de las cantidades entregadas a cuenta mediante seguro o aval bancario.

### **Cláusulas novatorias del contrato con condiciones generales de la contratación:**

Sólo pueden ser válidas si ha habido un **consentimiento expreso por ambas partes del contrato**, una declaración negocial al margen de la Escritura Pública.

Aún estando las cláusulas abusivas bastante definidas en la LGDCU, el Congreso de los Diputados editó y publicó en el Boletín Oficial del Estado (Depósito Legal M. 12580 – 1961), en el N° 83-1, de 31 de marzo de 2006, el **Proyecto de Ley 121/000083, de Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios**, por el que refuerza la protección ofrecida por la LGDCU vigente. Pasamos a transcribir las modificaciones que afectan al presente estudio:

**Artículo 1.** Modificación de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

**Dos.** Se modifica el artículo octavo, apartado 3, en los siguientes términos:

«3. La oferta, promoción y publicidad falsa o engañosa de productos, actividades y servicios será perseguida y sancionada como fraude. Las asociaciones de consumidores estarán legitimadas para iniciar e intervenir en los procedimientos legalmente habilitados para hacerlas cesar.»

**Tres.** Se modifica el artículo décimo, suprimiendo su apartado 4 y dando a su apartado 2 la siguiente redacción:

«2. Cuando se ejerciten acciones individuales, en caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable al consumidor.»

**Cuatro.** Los apartados 1, párrafo primero, 2 y 3 del artículo 10 bis quedan redactados de la siguiente manera:

«1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en

contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso, se considerarán cláusulas abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional primera de esta ley.

2. Serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas abusivas. La parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil y al principio de buena fe objetiva. A estos efectos, el Juez que declare la nulidad de dichas cláusulas integrará el contrato y dispondrá de facultades moderadoras respecto de los derechos y obligaciones de las partes, cuando subsista el contrato, y de las consecuencias de su ineficacia en caso de perjuicio apreciable para el consumidor o usuario. Sólo cuando las cláusulas subsistentes determinen una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada podrá declarar la ineficacia del contrato.

3. Las normas de protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas serán aplicables cualquiera que sea la ley que las partes hayan elegido para regir el contrato, cuando el mismo mantenga una estrecha relación con el territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Se entenderá, en particular, que existe un vínculo estrecho cuando el profesional ejerciere sus actividades en uno o varios Estados miembros del Espacio Económico Europeo, o por cualquier medio de publicidad o comunicación dirigiere tales actividades a uno o varios Estados miembros y el contrato estuviere comprendido en el marco de esas actividades. En los contratos relativos a inmuebles se entenderá, asimismo, que existe un vínculo estrecho cuando se encuentren situados en el territorio de un Estado miembro.»

**Seis.** Se modifica el artículo decimotercero, adicionando una nueva letra g) en su apartado 1, y un nuevo apartado, el 3, con la siguiente redacción:

«g) Procedimiento de que dispone el consumidor para poner fin al contrato.»

«3. La información precontractual debe facilitarse al consumidor de forma gratuita.»

**Ocho.** Se modifica el artículo trigésimo primero, adicionándole un nuevo apartado, el cuarto, del siguiente tenor:

«4. Los convenios arbitrales con los consumidores distintos del arbitraje de consumo previsto en este artículo, sólo podrán pactarse una vez surgido el conflicto material o controversia entre las partes del contrato, salvo que se trate de la sumisión a órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales o reglamentarias para un sector o un supuesto específico.

Los convenios arbitrales pactados contraviniendo lo dispuesto en el párrafo precedente serán nulos.»

**Nueve.** Se modifica el artículo trigésimo segundo para añadir los nuevos apartados 3 y 4, con la siguiente redacción:

«3. Las Administraciones españolas que en cada caso resulten competentes sancionarán las infracciones de consumo cometidas en territorio español cualquiera que sea la nacionalidad, el domicilio o el lugar en que radiquen los establecimientos del responsable.

4. Las infracciones se entenderán cometidas en cualquiera de los lugares en que se desarrollen las acciones u omisiones constitutivas de las mismas y, además, salvo en el caso de infracciones relativas a los requisitos de los establecimientos e instalaciones o del personal, en todos aquellos en que se manifieste la lesión o riesgo para los intereses de los consumidores y usuarios protegidos por la norma sancionadora.»

**Once.** Se añaden dos nuevas cláusulas, la 7 bis y la 17 bis, a la disposición adicional primera, y se modifica la cláusula número 22, en los siguientes términos:

«7 bis. Las estipulaciones que prevean el redondeo al alza en el tiempo consumido o en el precio de los productos o servicios o cualquier otra estipulación que prevea el cobro por productos o servicios no efectivamente usados o consumidos de manera efectiva.

En aquéllos sectores en los que el inicio del servicio conlleve indisolublemente unido un coste para las empresas o los profesionales no repercutido en el precio, no se considerará abusiva la facturación por separado de tales costes, cuando se adecuen al servicio efectivamente prestado.»

«22. La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley imperativa corresponda al profesional. En particular, en la compraventa de viviendas:

a) La estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

b) La estipulación que obligue al comprador a subrogarse en la hipoteca del constructor/promotor de la vivienda o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.

c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el vendedor.

d) La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.»

La Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios reconoce un sistema de garantías y responsabilidades, entre los que incluye, en su **artículo 31**, el Sistema Arbitral: la posibilidad de celebrar **Arbitrajes de Consumo** ante los órganos administrativos correspondientes en las respectivas comunidades autónomas. Es un sistema gratuito que consiste *grosso modo* en una audiencia celebrada entre el consumidor y el profesional ante la Junta Arbitral de Consumo, previa solicitud por escrito de las pretensiones, la cual, sin formalidades especiales atiende y resuelve, con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes, las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios, ello sin perjuicio de la protección administrativa y judicial, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Constitución. El sometimiento de las partes al sistema arbitral es voluntario.

La **potestad sancionadora de la Administración** permite reprimir los actos u omisiones que vulneran los derechos e intereses de los consumidores dignos de protección, imponiendo sanciones a las infracciones tipificadas en la Ley. El **artículo 32** de la citada Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios establece que **las infracciones en materia de consumo serán objeto de las sanciones administrativas correspondientes**, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro

orden que puedan concurrir. El inicio del expediente se hace efectivo a instancia del interesado mediante denuncia administrativa ante el órgano competente en materia de infracciones y sanciones administrativas. La instrucción de causa penal ante los Tribunales de Justicia suspenderá la tramitación del expediente administrativo sancionador que hubiera sido incoado por los mismos hechos, y en su caso la eficacia de los actos administrativos de imposición de sanción. Las medidas administrativas que hubieran sido adoptadas para salvaguardar la salud y seguridad de las personas se mantendrán en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas. Y el **artículo 34** del mismo cuerpo legal **tipifica las infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios:**

*“5. El incumplimiento de las normas reguladoras de precios, la imposición injustificada de condiciones sobre prestaciones no solicitadas o cantidades mínimas o cualquier otro tipo de intervención o actuación ilícita que suponga un incremento de los precios o márgenes comerciales.*

...  
**8.** *La obstrucción o negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección.*

**9.** *La introducción de cláusulas abusivas en los contratos*

**10.** *En general, el incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Ley y disposiciones que la desarrollen”.*

La sanción es una multa cuya cuantía asciende hasta 500.000 pts., si la infracción es leve, hasta 2.500.000 pts., si es grave, y hasta 100.000 pts., si es muy grave, pudiendo en este caso rebasar dicha cantidad hasta el quíntuplo del valor de los productos o servicios objeto de la infracción (**artículo 36**).

El **artículo 35** califica las infracciones tipificadas como leves, graves y muy graves atendiendo a los criterios de riesgo para la salud, posición en el mercado del infractor, cuantía del beneficio obtenido, grado de intencionalidad, gravedad de la alteración social producida, generalización de la infracción y la reincidencia.

En última instancia corresponderá a las Comunidades Autónomas promover y desarrollar la protección y defensa de los consumidores o usuarios, de acuerdo con lo establecido en sus respectivos Estatutos y, en su caso, en las correspondientes Leyes Orgánicas complementarias de transferencia de competencias (**artículo 40**). La Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios no goza de la condición de legislación estatal básica, por lo que en principio debería admitirse una amplia libertad a favor

de los **legisladores autonómicos** para configurar unas infracciones y sanciones sobre consumo, en mayor o menor medida diferentes, siempre que estatutariamente hayan asumido dicha competencia. Y es que el régimen sancionador de la LGDCU no sólo aparece como el régimen sancionador general, sino que actúa de alguna manera como parámetro de constitucionalidad de la legislación autonómica. Las comunidades autónomas que nos ocupan en el presente estudio tienen atribuidas competencias en materia de consumo, y tienen la siguiente regulación:

- **Andalucía:**
  - Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.
  - Decreto 18/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.
- **Aragón:** Ley 8/1997, de 30 de octubre, del Estatuto del Consumidor y Usuario de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- **Asturias:** Ley 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios, del Principado de Asturias.
- **Castilla–La Mancha:** Ley 3/1995, de 9 de marzo, del Estatuto del Consumidor de Castilla–La Mancha.
- **Extremadura:** Decreto 44/1995, de 18 de abril, por el que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. La **Ley 7/1998, de Condiciones General de la Contratación**, es otra ley especial que hemos de tener en cuenta al analizar los contratos de compraventa de vivienda celebrados con consumidores, pues constituye la trasposición al derecho interno de la Directiva CEE 93/13, dando conceptos muy claros en derecho positivo, evitando disquisiciones doctrinales, tanto científicas como jurisprudenciales, y ofreciendo una gran seguridad jurídica. En el propio preámbulo, con concisión y fácil comprensión, se dice que:

*“Se pretende así **distinguir lo que son cláusulas abusivas de lo que son condiciones generales de la contratación.***

*Una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene porque ser*

*a abusiva. Cláusula abusiva es la que contra las exigencias de la buena fe causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales, y puede tener o no el carácter de condición general”.*

A partir de la publicación de la Directiva de la CEE nº 93/13, de 5 de abril de 1993, es cuando se empezó a contar con un instrumento legal que hizo viable un importante cambio jurisprudencial en relación a la posibilidad de declarar la nulidad de las cláusulas abusivas incorporadas a los contratos celebrados con consumidores. Esta directiva sancionaba de ineficacia a estas cláusulas, definiéndolas como aquellas que, no negociadas individualmente, causaban en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes contratantes. Se considera que una cláusula no ha sido negociada individualmente, cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir en su contenido, en particular ocurre en los contratos de adhesión. En el anexo de dicha norma se establecía con carácter no exhaustivo una lista indicativa de aquellas, y en su artículo 6ª imponía la obligación a los Estados miembros de establecer, para sus nacionales, la no vinculación de las mismas.

En el **artículo 1** de la referida Ley de Condiciones Generales de la Contratación, se define el ámbito objetivo conforme a lo citado respecto al preámbulo. En el **artículo 2**, el ámbito subjetivo que alcanza en su genérica regulación a los contratos de adhesión de compraventa; y en el **artículo 4**, como requisito de incorporación al contrato, la referencia a las citadas condiciones generales y su aceptación en el contrato. En el **artículo 11** se crea el Registro de condiciones Generales de la Contratación a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil. Y en la **Disposición Adicional Primera** se da una modificación de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en particular frente a la inclusión de cláusulas abusivas. Dado que sobre esta materia ya hemos hecho una referencia en el punto anterior sería innecesariamente reiterativo hacerlo de nuevo.

Pero esta Ley también ha sido objeto de inclusión en el mencionado Proyecto de Ley **de Mejora de la Protección de los Consumidores y**

**Usuarios** aprobado por el Congreso de los Diputados, que modifica algunos artículos de la misma importantes en materia de vivienda, y que pasamos a transcribir:

**Artículo 2.** Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación.

**Dos.** El artículo 6, apartado 2, de la Ley sobre Condiciones Generales de Contratación, queda redactado de la siguiente manera:

«Las dudas en la interpretación de las condiciones generales oscuras se resolverán a favor del adherente.

En los contratos con consumidores esta norma de interpretación sólo será aplicable cuando se ejerciten acciones individuales.»

**Disposición transitoria primera. Régimen transitorio en materia de contratos celebrados con los consumidores.**

Los contratos con los consumidores deberán adaptarse a las modificaciones introducidas por esta ley, en el plazo de dos meses desde su entrada en vigor. Transcurrido dicho plazo, las cláusulas contrarias a lo previsto en esta ley serán, por tanto, nulas de pleno derecho.

**Disposición final tercera. Incorporación de Derecho comunitario.**

En los apartados tres y cuatro del artículo 1 y en el artículo 2 de esta ley se incorporan aquellas disposiciones de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, que, de conformidad con la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 9 de septiembre de 2004, en el Asunto C-70/2003, no habían sido correctamente transpuestas al Derecho español.

**Disposición final cuarta. Infracciones y sanciones en materia de consumo.**

En el plazo de dos años, desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno remitirá a las Cortes Generales un proyecto de ley de modificación de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios que establezca, en el ejercicio de las competencias estatales, las reglas sobre infracciones y sanciones en materia de consumo.

5. El **Código penal** culmina nuestro sistema legal en la materia objeto de estudio, pues se reserva la facultad de tipificar aquellas conductas que el legislador considera que transgreden los valores y los principios básicos de la convivencia social, si bien con arreglo al principio de intervención mínima. Las modalidades delictivas que nos interesan son las siguientes:

- Lesión o puesta en peligro de los intereses económicos de los consumidores: detracción del mercado de materias primas o productos de primera necesidad, y más en situaciones de grave necesidad o catastróficas (**artículo 281**).

- Delito de publicidad engañosa, considerando el concepto de publicidad ilícita y engañosa que establece la Ley General de Publicidad (**artículo 282**).
- Defraudación al consumidor mediante la manipulación de los aparatos automáticos que miden el costo de un bien o un servicio (**artículo 283**).
- Maquinaciones para alterar el precio de las cosas (**artículo 284**).
- Abuso de información privilegiada en el mercado de valores (**artículo 285**).
- Tipo agravado del **artículo 286**: exige alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Habitualidad: consiste en la comisión de tres o más delitos, en este caso, referidos a tales prácticas abusivas de información privilegiada, en un lapso temporal no superior a cinco años.
  - b. Beneficio de “notoria importancia”: será determinado por los órganos jurisdiccionales, a partir de la cuantía mínima de 75 millones.
  - c. Grave daño a los intereses generales: es un concepto más amplio y comprensivo que la causación de un grave daño a los intereses genéricos de terceros, y que abarca, también, los inmateriales.

### **3. DOCTRINA CIENTIFICA:**

En este apartado hay que destacar que no existen grandes líneas de controversia doctrinal por cuanto la materia está regulada con mucha claridad.

### **4. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL:**

#### **TRIBUNAL SUPREMO.-**

**STS núm. 277/2002 (Sala de lo Civil), de 20 marzo**: declara abusiva una cláusula por no especificar si la superficie de la vivienda expresada en el contrato se refería a superficie construida o a superficie útil, por considerar que perjudica de manera desproporcionada y no equitativa al comprador:

*“El piso vendido, por documento privado, al recurrido, por la sociedad anónima demandada y recurrente, en régimen de propiedad horizontal y en fase de construcción se*

afirma tiene una extensión conforme manifiesta la inmobiliaria de ciento dieciséis con ocho metros cuadrados (116'8), sin expresión de si dicha superficie corresponde a los metros construidos o los metros útiles, de manera, que cuando el demandado comprueba al poner a su disposición el piso, que la superficie aprovechable es sólo de noventa y seis con sesenta metros cuadrados (96'60), solicita la resolución del contrato con los demás efectos restitutorios. Tratándose de un contrato que cae por sus características dentro del ámbito de aplicación de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, resultaba imperativo, en relación con la venta de viviendas, que le oferta y, con mayor razón, el documento contractual, expresara la superficie útil (Real Decreto 515/1989, de 21 de abril) del piso que se vendía. Omitida esta circunstancia, **la mera referencia a superficie, sin precisiones, sitúa en las previsiones de la proposición dos, del artículo 10 de la citada Ley General, en cuanto que las dudas en la interpretación deben resolverse en contra de quien las ha redactado.** Consecuentemente, la entrega a la recurrente de un piso con una superficie menor, en más de veinte metros cuadrados (20), de la esperada, frustra el fin del negocio y supone un cambio cualitativo en la prestación que altera el sinalagma contractual y ha de equipararse a un "aliud pro alio". No empece a las consecuencias que se derivan de esta declaración la referencia al "cuerpo cierto" que ni siquiera podía ser visualizado al no estar construida la casa al tiempo de la perfección del contrato, ya que la entrega de la prestación debida es un "prius" que no debe confundirse con la "aleatoriedad", dentro de ciertos límites del "cuerpo cierto" que, en el caso, además, viene connotado por la determinación de una cabida que no podía ser objeto de entrega y, que tenía carácter esencial para el comprador.

... ha de equipararse a una **cláusula abusiva que perjudica de manera desproporcionada y no equitativa al consumidor y con implícita imposición de renuncia a los derechos del consumidor**".

## **JURISPRUDENCIA MENOR.-**

**SAP Asturias núm. 300/2004 (Sección 1ª), de 1 septiembre:** declara abusiva la cláusula porque la fecha de entrega de la vivienda es meramente indicativa y está condicionada a la voluntad del profesional:

*"El recurso de apelación interpuesto se centra en determinar las consecuencias del incumplimiento del plazo de entrega del inmueble, que según el contrato, debía ser efectiva aproximadamente el 5 de mayo de 2001; período de tiempo que se retrasó hasta el 23 de abril de 2002, reclamando el comprador los perjuicios sufridos debido al incumplimiento, traducidos en los alquileres que se había visto obligado a abonar como consecuencia de la demora en la entrega.*

*La disposición adicional 1ª, 5ª de la LGDCU declara el carácter abusivo de la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del profesional. Por otra parte **no puede olvidarse la importancia que tiene el plazo en un contrato de entrega de vivienda y plaza de garaje cuya demora obliga a hacer previsiones económicas importantes al comprador** como las que aquí se redaman, consistentes en el pago del precio de alquiler de otros inmuebles hasta que se produzca la posesión de los adquiridos.*

*A las anteriores consideraciones debe añadirse que la consignación como aproximada de esa fecha de entrega no autoriza una dilación tan amplia, verdaderamente constitutiva de incumplimiento contractual sancionable con arreglo al artículo 1.101 del Código Civil, pese a no ir acompañada la fijación del plazo de una cláusula penal que en este caso, sólo serviría para cuantificar los perjuicios con arreglo a lo pactado en ella, pero no impide determinar la existencia de otros perjuicios probados derivados del incumplimiento. Lo contrario, amén de ir en contra de la normativa general que regula el incumplimiento contractual, alteraría gravemente el equilibrio de prestaciones esencial a las obligaciones sinalagmáticas en detrimento del consumidor, pues en el contrato se imponen cargas económicas al comprador si la constructora anticipa el plazo de entrega previsto e incluso la resolución. Por otra parte **tampoco es elemento exonerador del incumplimiento, la circunstancia de que se demorase la obtención de la licencia para adaptarla al nuevo PGOU y las vicisitudes de***

**la tramitación administrativa**, ya que al margen de indicar que según la certificación municipal, recibió la licencia la constructora en fecha anterior a la que la misma señala, sólo cuatro meses después de la firma del contrato, demorándose la entidad en el abono de la tasa es lo cierto que **la tramitación administrativa es una circunstancia previsible**, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1985, **que la promotora, como profesional de la construcción debe calcular y evaluar cuando fija una fecha para la entrega, así como adoptar los mecanismos a su alcance para intervenir en el expediente, interesarse por su tramitación, evitando dilaciones, adecuar la obra a las previsiones y modificaciones del planteamiento y agilizar en su caso y siempre que fuese posible el tiempo de la construcción una vez obtenida la licencia para acomodarlo a lo pactado** de modo que estas vicisitudes no pueden erigirse en causa legitimadora del incumplimiento, sin perjuicio de que si existiese una deficiente actuación administrativa a la que pueda atribuirse algún grado de responsabilidad, ejercite la vendedora las acciones de repetición que crea le asistan. Debe añadirse por último que en idéntico sentido al de esta Sala se han pronunciado las sentencias de la Sección 5ª de 4 de marzo y 12 de noviembre de 2003, referidas a otros litigios de la demandada con compradores del inmueble debido al retraso en la entrega, con cita del RD 515/89 donde se señala el plazo de entrega como parte esencial del contrato de venta de vivienda al consumidor y en la que la sala califica el retraso en la concesión de licencia como circunstancia no ajena a la constructora y en modo alguno identificable con la fuerza mayor invocada, con cuya apredación coincide esta Sala”

**SAP Asturias núm. 338/2005 (Sección 5ª), de 30 septiembre:** considera abusiva la cláusula porque repercute al comprador los gastos de acometida definitivos para el suministro de agua, electricidad, etc.:

*“Se convino, bajo la estipulación novena titulada como “gastos”, que “serán también de cuenta del comprador las tasas y pagos que hubiese que realizar por las acometidas definitivas de los distintos suministros tales como el agua potable, alcantarillado, etc., aún cuando hayan sido anticipadas por el vendedor”; que finalizada la obra en junio del año 2000, continuó el inmueble gozando del suministro de agua contratado para la ejecución de la obra, hasta que en septiembre del año 2001 la dicha constructora fue advertida por la entidad suministradora de agua de hallarse pendiente de pago los derechos de enganche correspondientes al inmueble, que acto seguido pasó la interpelada a satisfacer junto con los del alcantarillado.*

*Las tasas relativas a acometida se refieren a las obras a ejecutar para conectar el inmueble o local con las redes generales de suministro de aguas o alcantarillado. La tasa por enganche o conexión a la red es el tributo que se paga por obtener la licencia para conectarse a la red general y su cálculo, en el caso de los edificios de viviendas, se hace según un precio o cuantía multiplicado por el número de ellas.*

*En seguida se advierte que la claridad y transparencia del pacto prodamada por la recurrente no es tal, ni menos es aceptable la explicación que en el escrito de recurso se da distinguiendo entre “acometida general y acometidas particulares” y así es que el pacto de refiere a “acometidas definitivas” y lo satisfecho al Servicio de Aguas por el actor, y que pretende repercutir sobre los demandados, fueron los tributos o tasas por “enganche” o conexión a las redes de agua y alcantarillado y otros conceptos menores, como instalación de contadores y comprobaciones, y de donde que, en principio, si nos atenemos a los términos literales del pacto, no cabría al actor apoyarse en él para pretender la repercusión de esos pagos por venir referidos a “enganches o conexiones” y no a “acometidas” y si no fue esa la voluntad de las partes en verdad que, visto lo expuesto, no se alcanza a conocer a que “tasas y gastos” se refería el pacto cuando tan ambigua como imprecisamente se refiere a “acometidas definitivas”, generando una oscuridad que no puede favorecer al actor, que fue quien dispuso la cláusula, y por su disposición en el mercado podía y debía conocer la distinción entre cada una de las tasas y tributos aludidos.*

*De lo dicho se infiere la nulidad del pacto de acuerdo con lo dispuesto en los art. 8.1 y 2 y 10.Bis 1 y 2 y núm. 24 de la DA de la LGDCU de 19-7-1984-*

**En efecto, establecido lo que es la tasa por acometida y enganche, fácil se comprende que sean de cuenta del vendedor de la vivienda en cuanto constituyen un elemento necesario para que ésta goce de las condiciones adecuadas de habitabilidad.**

**Si lo contratado es la entrega por precio de una vivienda en adecuadas condiciones de habitabilidad y uso a los fines de constituir en ella su residencia persona o personas, llano es que ésta debe reunir todas las condiciones tanto físicas, arquitectónicas como administrativas y fiscales para que así sea, de suerte que al venir a su ocupación pueda disfrutar el sujeto de servicios tan básicos y necesarios como son los del agua y alcantarillado mediante su contratación.**

Los presupuestos o requisitos de predisposición e imposición por el actor se patentizan en el caso por el hecho objetivo de su reproducción del pacto en todos y cada uno de los contratos de venta de las viviendas por él transmitidas y en que comoquiera que el párrafo 4 del núm. 1 del art. 10 bis de LGDCU dispone que la abusividad debe apreciarse tomando en consideración la naturaleza de los bienes del contrato y todas las circunstancias concurrentes, la conducta negocial a ponderar, propia de un adquirente como el de autos, es la de decidir su consentimiento en atención a las cualidades intrínsecas del objeto y al precio que son los que conforman su verdadero interés, voluntad y consentimiento, doblegándose ante otros pactos que no son aquellos y percibe como secundarios, tanto más si, como aquí, carecen de la debida y exigible claridad, infringiendo lo dispuesto en el art. 10.1 A de la LGDCU que impide conocer su verdadero alcance, significado y consecuencias futuras.

**Como tiene dicho reiteradamente nuestro Tribunal Supremo al referirse a las cláusulas contractuales prerredactadas e impuestas “la bilateralidad obligacional no la expresa ni representa el simple hecho de que esté firmada la relación contractual por el preceptor de la prestación convenida”.**

En cuanto al presupuesto del detrimento o perjuicio del consumidor, en el caso es patente visto lo dicho sobre que la obtención de la licencia de enganche se integra en el contenido de la prestación del vendedor convenida a cambio del precio pactado por la vivienda y que por el art. 8.1 de la LGDCU se establece el **derecho del consumidor a exigir las prestaciones propias del producto o servicio.**

Esta conexión o entronque general del edificio, solicitado, obtenido y por el que la Promotora abonó la tasa correspondiente, es distinto de la conexión de cada vivienda individualmente considerada, por la que también ha de abonarse la tasa correspondiente, a fin de que puedan disponer del abastecimiento de agua y del saneamiento y, en último término, para cada adquirente o usuario de la vivienda darse de alta en el servicio, como se deduce del tenor de la resolución o informe municipal aportado por la demandada como documento número 8 de los acompañados en el acto del juicio.

**Habrà de concluirse que la tasa correspondiente a tales conexiones de cada vivienda, corresponde abonarla al promotor y vendedor de la edificación, en la medida en que constituye un requisito necesario para que cada una de aquellas pueda disfrutar de los servicios de suministro de agua y saneamiento; de suerte que con arreglo al principio de buena fe que alude el artículo 1258 del Código Civil el promotor y primer vendedor viene obligado a dotar a cada vivienda de dichos servicios, no sólo obviamente mediante la ejecución de las instalaciones necesarias, sino también mediante el abono de la aludida tasa de enganche; sin que baste a tales efectos la obtención de la cédula de habitabilidad y de la licencia de ocupación, en principio acreditativas de que la obra está finalizada y se realizó conforme al proyecto, porque el abono de aquella tasa se configura como requisito necesario para que la vivienda pueda, efectivamente, disponer de tales servicios, que deben ser proporcionados por la vendedora, aquí demandada y recurrente.**

También éste es el sentir de la Administración, según revelan los informes emitidos al respecto por el Ministerio de Sanidad y Consumo y de la Agencia de Sanidad y Consumo del Principado de Asturias así como de la Unión de Consumidores de Asturias, según los cuales y en sustancia **la compra de una vivienda lleva inherente la posibilidad de residir en ella con todas las condiciones técnicas e higiénico-sanitarias necesarias a ese fin, siendo requisito imprescindible para la escrituración y ocupación de aquella la cédula de habitabilidad, la que, a su vez, requiere para su concesión, de la certificación acreditativa del abono de los enganches generales del edificio y sin la cual las empresas suministradoras de los servicios básicos como el gas, agua o electricidad no podrán contratar con el ocupante o usuario el suministro”.**

**SAP Asturias núm. 189/2005 (Sección 6ª), de 23 mayo:** no considera abusiva la cláusula que obliga al comprador a abonar la plusvalía:

*“Tanto el art. 10 apartado D) del RD de 21 de abril de 1989, como La Disposición Adicional primera, apartado V núm. 22 de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios lo que prohíben, desde la óptica del principio de buena fe y justo equilibrio de prestaciones, es la inclusión en los contratos que regulan de primera venta de viviendas, cláusulas que “Impongan, ... la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación)” de donde resulta que **la citada prohibición se limita a los gastos de preparación de la titulación sin hacer referencia alguna al impuesto de plusvalía aquí cuestionado**, que no se refiere a la preparación de la titulación sino que **se trata de un gasto posterior a la venta, en cuanto grava la propia transmisión onerosa, de ahí que no pueda reputarse incluido en la citada prohibición.***

*En el ámbito del derecho del consumo general el concepto de cláusula abusiva trata de poner límite a abusos (valga la redundancia) que puedan derivar de la utilización de cláusulas predispuestas por profesionales en su contratación con consumidores.*

*Así el Art. 10 bis de la Ley para la Defensa de Consumidores y Usuarios, introducido por la Ley 7/98 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación, que a su vez incorpora lo establecido al respecto en la Directiva 93/12/CEE establece que “Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”. Del citado tenor literal resulta que sólo el desequilibrio importante da lugar a la sanción de nulidad, requiriendo para su calificación como abusivo que el desequilibrio denunciado sea indiscutible por su propia entidad.*

*En este caso es evidente que en el contexto de un contrato de compraventa de vivienda con un precio escriturado de 116.458'84€, la asunción por el comprador de un pago de 360€, no puede reputarse haya alterado sustancialmente los efectos normales del contrato para él mismo, lo que excluye su calificación de abusivo.*

*Si ello es así y **la Jurisprudencia del TS**, entre otras las sentencias de 20 de junio y 9 de julio de 1994, **ha venido estableciendo una consolidada doctrina según la cual, al amparo del principio de libertad de pactos del Art. 1455 del Civil, las partes pueden modificar el sujeto obligado al pago del impuesto litigioso, pactos plenamente válidos y eficaces “Inter. Partes”, al margen y con independencia de que frente a la Hacienda Pública no pueda modificarse el sujeto pasivo**, es clara la procedencia de rechazar el presente recurso, pues a ello no se opone el pronunciamiento de la Audiencia de Palencia invocado en el escrito de interposición de este recurso, no ya sólo porque se trata de una doctrina aislada y en todo caso minoritaria en el ámbito de la llamada pequeña jurisprudencia de las Audiencias, en la que la línea mayoritaria es la que propugna la validez de cláusulas contractuales como la discutida, sino porque además está basada en una falta de información precisa sobre la “cuantía de la obligación de pago” que se asumía en el caso allí enjuiciado, falta de información que aquí no ha existido si se tiene en cuenta que en la propia Escritura ya se fijaba el importe de la plusvalía que correspondía a los inmuebles adquiridos por el mismo, coincidente con la cantidad cuyo reintegro se postula”.*

**SAP Asturias núm. 180/2005 (Sección 4ª), de 18 mayo:** declara abusiva la cláusula que obliga al pago al consumidor de las tasas de suministro de agua y electricidad:

*“Lo que se desprende de lo actuado es que la Compañía promotora demandada solicitó y obtuvo al comienzo de las obras la preceptiva licencia municipal para el entronque del edificio a las redes generales de saneamiento y suministro de agua, prestando respecto a este último que habría de tener la sección suficiente para “luego suministrar el agua al edificio.*

Esta conexión o entronque general del edificio, solicitado, obtenido y por el que la Promotora abonó la tasa correspondiente, es distinto de la conexión de cada vivienda individualmente considerada, por la que también ha de abonarse la tasa correspondiente, a fin de que puedan disponer del abastecimiento de agua y del saneamiento y, en último término, pueda cada adquirente o usuario de la vivienda darse de alta en el servicio, como se deduce del tenor de la resolución o informe municipal aportado por la demandada.

Habrà de concluirse que **la tasa correspondiente a tales conexiones de cada vivienda corresponde abonarla al promotor y vendedor de la edificación, en la medida en que constituye un requisito necesario para que cada una de aquellas pueda disfrutar de los servicios de suministro de agua y saneamiento; de suerte que con arreglo al principio de buena fe a que alude el artículo 1258 del Código Civil el promotor y primer vendedor viene obligado a dotar a cada vivienda de dichos servicios, no solo obviamente mediante la ejecución de las instalaciones necesarias, sino también mediante el abono de la aludida tasa de enganche; sin que baste a tales efectos la obtención de la cédula de habitabilidad y de la licencia de ocupación, en principio acreditativas de que la obra está finalizada y se realizó conforme al proyecto, porque el abono de aquella tasa se configura como requisito necesario para que la vivienda pueda, efectivamente, disponer de tales servicios, que deben ser proporcionados por la vendedora, aquí demandada y recurrente”.**

**SAP Cáceres núm. 244/2006 (Sección 1ª), de 31 mayo:** no es un contrato de vivienda pero la Sala declara la abusividad de la cláusula por figurar la misma en el reverso, no haber sido firmada por el consumidor, y estar redactada unilateralmente por el profesional, sin posibilidad de negociación:

*“El motivo se fundamenta en que, en el dorso de la Hoja de Pedido de fecha 1 de agosto de 2005, constaban de forma expresa las consecuencias que se producirían –que se dice conocidas por el comprador- para el caso de anulación del pedido; es decir, que el cliente perdería el 20% del total de la señal en concepto de gastos de anulación si la misma tenía lugar dentro de los diez días siguientes a la de la fecha del pedido y, pasados esos diez primeros días, no se devolvería la señal dada, de modo que –según el criterio de la parte demandada apelante-, en aplicación de los preceptos indicados, el cliente tenía la obligación de asumir dicha obligación pactada en la referida Hoja de Pedido.*

*En función de que se considere o no como abusiva la condición o cláusula discutida ínsita en el dorso de la Hoja de Pedido de fecha 1 de agosto de 2005, si esa estipulación es dable de calificarse de abusiva, el éxito de la Demanda aparece fuera de la más mínima discusión, porque la referida cláusula sería nula y, ante su declaración de nulidad, no existe ningún motivo que permitiera al vendedor retener la cantidad entregada por el comprador en el momento en el que se hizo el pedido dado que la anulación del encargo sería absolutamente permisible; en caso contrario, el vendedor no estaría obligado a devolver la expresada cantidad, y la acción ejercitada por la Demanda en ningún caso podría tener favorable acogida.*

*Pues bien, en relación con las cláusulas, condiciones o estipulaciones que constan en el dorso o reverso de la Hoja de Pedido de fecha 1 de agosto de 2005, en apoyo de las cuales la entidad demandada fundamenta su tesis obstativa a devolver la cantidad entregada por el demandante en concepto de señal, puede ya anticiparse que las expresadas estipulaciones son daramente abusivas para el consumidor, y por tanto, radicalmente nulas, lo que autoriza a afirmar que la decisión adoptada por el Juez de instancia en el Fallo de la sentencia recurrida no puede sino reputarse correcta y ajustada a derecho. Y **decimos que dichas cláusulas o estipulaciones son abusivas en perjuicio del consumidor por cuanto que figuran impresas en el reverso del documento, no consta que hayan sido firmadas por el cliente en prueba de su aceptación y han sido confeccionadas unilateralmente por el vendedor sin posibilidad alguna de que el consumidor pudiera aceptarlas o rechazarlas.***

*El Tribunal Supremo ha dedarado que es ya reiterada Jurisprudencia de esa Sala la que define y sanciona de **ineficacia a las cláusulas abusivas plasmadas en los contratos celebrados con los consumidores, considerando como tales las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente si, pese a la exigencia de buena fe, causan***

**en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato, considerándose que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, transfiriendo a quien afirme que una cláusula tipo ha sido negociada individualmente la asunción plena de la carga de la prueba.** Asimismo afirma esta doctrina jurisprudencial que el nuevo criterio aparecía anticipado en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, de manera que con independencia del tipo de letra y de que la cláusula se incluyese en el anverso o en el reverso del contrato, una vez declarado el desequilibrio, no procede modificar la nueva orientación, más conforme con el artículo 3.1 del Código Civil y la Resolución 47, adoptada por el Comité de Ministros el 16 de noviembre de 1976, durante la 262 Reunión de los Delegados de los Ministros de la CEE relativa a las “Cláusulas abusivas en los contratos suscritos con los consumidores”, Resolución que recomendaba a los Gobiernos de los Estados miembros que creasen “instrumentos adecuados, jurídicos y de otro tipo, para corregir dichos abusos”, lo que también había de tenerse en cuenta a efectos de interpretación.

Resulta patente que **la estipulación discutida es notoriamente abusiva para el consumidor en la medida en que, para el caso de anulación del pedido, establece una indubitada penalización (que puede llegar hasta la pérdida total de la señal) que ha sido redactada unilateralmente por el vendedor sin la expresa aceptación del comprador (no consta en el documento firma del cliente), y aún más abusiva habría de considerarse si además la voluntad de anular el pedido ningún perjuicio debió irrogar en su momento al vendedor, quien –de haber formalizado la anulación del pedido en el momento en que el comprador puso tal declaración de voluntad en conocimiento del establecimiento comercial- no habría sufrido ningún tipo de perjuicio por cuanto que los gastos de anulación serían inexistentes”.**

**SAP Granada núm. 117/2006 (Sección 3ª), de 3 marzo:** considera la cláusula abusiva por conceder carta blanca al promotor de la vivienda para hacer modificaciones en el proyecto inicial:

*“La cláusula de sumisión obrante en el contrato de autos, de 27-12-2000, se halla incurso en el concepto de condición general que define la propia Ley en el artículo 10.2: “a los efectos de esta ley, se entiende por cláusulas, condiciones y estipulaciones de carácter general (que el art. 10.1 impone los requisitos), el conjunto de las redactadas previa y unilateralmente por una empresa o grupo de empresas para aplicarlas a todos los contratos que aquella o éstas celebren y cuya aplicación no pueda evitar el consumidor o usuario (como es el comprador como destinatario final del producto, como dispone el artículo 1.2), siempre que quiera obtener el bien o servicio de que se trate”.*

*El contrato de autos resulta evidente que es de los llamados de adhesión. Es claro que una parte se halla en una situación de privilegio o ventaja y que si ello se transluce a estipulaciones concretas que tengan carácter abusivo, deberá ser corregido.*

*Qué duda cabe que la cláusula primera del contrato es claramente abusiva en perjuicio del consumidor, y por ello nula, pues si en ella se expresa que el comprador tiene conocimiento de las características constructivas de la vivienda objeto del contrato, que son las expuestas en el proyecto y memoria inicial, el resto de la estipulación no es más que una patente de corso que se concede a sí mismo la promotora para, al socaire de las directrices marcadas por el arquitecto director de la obra, poder hacer modificaciones en el proyecto inicial siempre y cuando no afecten de manera directa y sustancial al inmueble, considerándose autorizada por el comprador en ese mismo momento, hasta el punto de quedar vinculado por las modificaciones que unilateralmente lleve a cabo la vendedora que, sin su conocimiento y consentimiento, en el curso de los trabajos de construcción puede hacer cuantas alteraciones cree conveniente con el único límite de una ambigua y confusa obligación por su parte, y es que las modificaciones no afecten de forma directa y sustancial al inmueble, es decir, “que no supongan una alteración esencial”, resultando que la vendedora queda relevada de toda responsabilidad contractual por las modificaciones que autorice el arquitecto director de la obra y las que sea conveniente*

introducir, siempre que no afecten de forma esencial y directa a la vivienda, siendo elemental que la autoridad que tiene el arquitecto para consentir la modificación del proyecto inicial se constiñe a que es responsable técnico de la seguridad del edificio, pudiendo en todo caso permitir cualquier modificación del proyecto inicial en que se haya advertido la existencia de riesgos constructivos, o dificultades técnicas insalvables presentadas durante la ejecución material de los trabajos y que hubieren sido difícilmente previsibles a la hora de la redacción del proyecto inicial y elaboración de los planos, siendo claro exponente de ello lo ocurrido a propósito de los peldaños de las escaleras pues, por lo demás, la responsabilidad del cambio la tiene la promotora o dueña de la obra que, contractualmente estaba ligada con el comprador y respecto del que le ligaba la obligación de poner en su conocimiento que el proyecto que él conocía y en base al que se había obligado contractualmente iba a ser modificado, pues en caso contrario su conducta contravendría lo que dispone el art. 1256 del código civil.

**Y resulta coherente con la declaración de nulidad de la referida cláusula que la Sra. Juez de Instancia haya atendido sólo al llamado proyecto inicial, para determinar si, efectivamente, entre éste y las obras ejecutadas existen las diferencias constructivas reseñadas en la demanda, por lo que en ningún error en la valoración de la prueba incurre, ya que no ha hecho otra cosa que examinar el informe pericial que se acompaña a la demanda, que parte de la base de apreciar tales diferencias en función del proyecto inicial, que era el único del que tuvo conocimiento el comprador a la hora de contratar, proyecto inicial que, por contener de forma pomenorizada los detalles constructivos y de instalaciones, es de preferente aplicación a la generalidad de términos con que normalmente se redacta la llamada "memoria de calidades", meramente descriptiva con carácter general de las principales características de la vivienda a vender y con una finalidad más publicitaria que contractual.**

**En el proyecto inicial, al que hay que atender, y no en el definitivo, no se contempla que ningún registro de la red de saneamiento y desagüe de la urbanización esté ubicado dentro del perímetro de la vivienda del actor y aunque es cierto que ese registro está alojado a cierta profundidad, ello no empece para que, en todo caso, constituya un gravamen impuesto sobre la vivienda que el dueño no está obligado a soportar".**

#### **SAP Málaga núm. 23/2005 (Sección 4ª), de 13 enero:** no considera que se

trate de una cláusula abusiva, pues el comprador conocía la finca antes de firmar el contrato de compraventa y tuvo la posibilidad de comprobar su estado. Él aceptó en su momento la vivienda sin nada reclamar a la vendedora, por lo que no puede reclamarle ahora si tuvo la ocasión entonces y no lo hizo, no ejercitó su derecho:

*"Si bien es cierto que la cláusula litigiosa, que literalmente señala "la parte compradora ha tomado posesión de la finca antes de este acto a su plena satisfacción y conformidad, por lo que conoce perfectamente su estado actual que acepta, realizando la compra como cuerpo cierto, renunciando además a cualquier redamación a la parte vencedora por diferencias de superficies o calidades", en principio, dado su tenor, podrá considerarse abusiva a los efectos de los dispuesto en el art. 10 de la Ley de Consumidores y Usuarios, por suponer un desequilibrio de las obligaciones contractuales atendida la limitación que representa de los derechos del comprador frente al incumplimiento defectuoso de sus obligaciones por parte de la vendedora, eso sí **solo en lo que respecta a las calidades de la vivienda comprada que no fueran perceptibles a la vista, más en lo que a la superficie se refiere o a aquellas calidades perceptibles por los sentidos, pues en un caso se compró como cuerpo cierto y en el otro la finca se recibió con anterioridad a la firma de la escritura y por tanto se pudo comprobar el estado que presentaba, sin embargo debe tenerse en cuenta que aquel precepto no será aplicable cuando las cláusulas a que el mismo se refiera fueran negociadas individualmente**, cuestión ésta que constituye el objeto del presente recurso y que la Sala ha de resolver en igual sentido que lo hizo el Juzgador de instancia, pues no sólo la **claridad de los términos utilizados** , comprensibles para cualquier persona de nivel medio,*

sino muy especialmente el hecho de que el otorgamiento de la escritura pública y consiguientemente la referida estipulación se efectuara después de haber tomado el comprador posesión de la vivienda, que la recibió a su entera satisfacción, sin que hiciera entonces, ni siquiera ahora objeción alguna con relación a lo que es objeto de controversia, esto es, la superficie o calidades de la finca adquirida, permite deducir lógicamente y conforme a las máximas de experiencia que dicha cláusula no solo se aceptó libre y voluntariamente por la parte compradora y hoy recurrente, con conocimiento de su alcance y significado, sino que además, fue objeto de negociación previa, estando dentro, por tanto, del ámbito del principio de autonomía de la voluntad que sanciona el art. 1255 del CC.

De otra parte, la negociación habida entre las partes, que lógicamente, ante la importancia que al menos para el comprador representa la adquisición de su propia vivienda, se tuvo que llevar a cabo, y estipulaciones y acuerdos adoptados dentro de principio de libertad de pacto antes mencionado, han de considerarse, por tanto, lícitas y vinculantes para las partes, sin que, por ello, vulneren ninguno de los preceptos del Código Civil invocados (6, 7, 1102, 1103 y 1476), que no son de aplicación al presente caso al no mediar abuso de derecho, dolo, negligencia o responsabilidad por evicción.

Procede, pues, la desestimación del recurso estimado y la confirmación de la sentencia apelada, que se encuentra ajustada a derecho”.

### **SAP Provincia de Sevilla núm. 43/2006 (Sección 2ª), de 10 febrero:**

considera abusiva la cláusula que permite la retención de cantidades abonadas por el comprador por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional:

*“Con independencia del carácter penitencial o confirmatorio de la entrega realizada por la actora ha de confirmarse el criterio de la sentencia apelada respecto a la declaración de nulidad de la cláusula del contrato que establecía la pérdida de la reserva que quedaría en poder de la entidad demandada en caso de que no se formalizase el contrato de compraventa en los diez días siguientes al requerimiento que se le haga al efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 bis de la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios en relación con la Disposición Adicional 1ª de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación que dispone que **se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato, estableciendo la Disposición Adicional Primera número 16 “la retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional”**. De acuerdo con este precepto ha de considerarse abusiva la cláusula discutida en este procedimiento que sólo establece la pérdida de la cantidad entregada por el reservista sin contraprestación alguna para el supuesto de desistimiento de la otra parte y las consecuencias de la declaración de cláusulas abusivas está expresamente prevista en la Ley que establece que se considerarán nulas y no puestas, por lo que, en consecuencia, ante el desistimiento unilateral y sin acreditarse causa que lo justifique por parte de la actora, deberá aplicarse el régimen de resolución por incumplimiento del artículo 1124 del Código Civil, que determina en caso de incumplimiento de uno de los obligados la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de sus intereses”.*

### **SAP Sevilla núm. 662/2003 (Sección 5ª), de 8 octubre:**

no considera abusiva la cláusula discutida porque la misma fue negociada y aceptada. La Sala distingue entre gastos de cancelación de la hipoteca para financiar la construcción y para financiar la adquisición:

“Se basa el juzgador a quo en la D. A. 1ª, apartado 22 LGDCU: “tendrá el carácter de abusiva la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley imperativa correspondan al profesional”, supuesto que a juicio del tribunal no es aplicable en este caso, pues, si bien dicha norma determina que no puedan imputarse al comprador los gastos derivados de la constitución o cancelación de la hipoteca concertada por el promotor o constructor con la única finalidad de financiar la construcción, como ocurre cuando las viviendas se transmiten libres de cargas y gravámenes, en cuyo caso, como gastos derivados de la preparación de la titulación corresponden, por naturaleza a éste, y la trasgresión de esta norma daría lugar a la nulidad, sin embargo **sí pueden imputarse los gastos derivados de la cancelación de la hipoteca cuando ésta, no sólo sirvió al constructor para financiar la construcción, sino que también sirve al comprador para financiar su adquisición, en cuyo caso, no sólo aquel se beneficia con la constitución de la garantía hipotecaria, sino también éste, como precisamente ocurre en este caso, según aparece de los documentos privados de compraventa, cuando se refieren a cómo será hecho efectivo por parte de los compradores a la vendedora el precio de la compraventa, disponiéndose que parte de éste será satisfecho mediante la subrogación del comprador en la hipoteca constituida.**

Los demandantes aceptaron en su día que la demandada formalizara la hipoteca y convinieron su posterior subrogación en la misma, con lo que, tanto ésta, como aquellos, resultaban beneficiados, obteniendo una financiación para poder terminar las viviendas y otros la financiación para abonar parte de su precio. Por ello, **una vez formalizada, no pueden exigir, al tiempo del otorgamiento de la escritura pública, que la vendedora cancele a su costa dicha hipoteca. Ésta no tiene por qué asumir unos gastos derivados del cambio de voluntad de aquellos.**

Estaríamos ante el supuesto contemplado en dicha cláusula, con la consecuencia de su nulidad, cuando se pretendiera imputar al comprador gastos propios del vendedor, como los de declaración de obra nueva y división horizontal, o los de constitución y división de hipoteca formalizada para financiar la construcción o cuando, transmitiéndose el inmueble libre de cargas, se pretende imputar los gastos de cancelación de hipoteca.

**El comprador no debe responder de los gastos de cancelación de la hipoteca cuando no tiene nada que ver con ésta, pero cuando se trata de hipotecas para financiar la construcción, en cuyo pago se subroga, estas ya no le son ajenas, puesto que sirven a sus intereses, permitiéndole financiar su adquisición, en todo o en parte”.**

**SAP Sevilla (Sección 8ª) de 7 julio 2004:** no considera abusivo que el comprador corra con los gastos de plusvalía, siguiendo la máxima de libertad de las partes en la contratación. Es una cláusula que ha sido negociada y aceptada por el comprador, y su abono no puede ser reclamado con posterioridad al vendedor:

“Respecto a las cláusulas que establecen la obligación para el comprador del pago del impuesto de plusvalía y de las plantillas no pueden ser acogidos los pedimentos que se formulan no sólo, respecto al primero, por la licitud de imputar esos pagos a aquel que no venía en principio obligado fiscalmente, licitud que no es controvertida, sino también por el máximo principio de la libertad contractual o de libertad de pactos que consagrado en el artículo 1258 del Código Civil informa todo nuestro sistema contractual civil y no puede ser ignorado sino en los supuestos en los que una norma especial así expresamente lo establezca para evitar situaciones leoninas o que no son conformes con la necesidad primordial de equivalencia de las condiciones, supuestos que no concurren en este caso no sólo por haberse acreditado la aceptación por el adquirente, tras la oportuna negociación o las oportunas conversaciones, de las cláusulas que ahora pretende que se anulen sino también por no poder ser, dado su importe económico, fundamentadas de la condición de la cláusula abusiva.

**La mera circunstancia de que nos hallemos ante una condición de carácter general en un contrato redactado por el vendedor, no prejuzga sin más la licitud y validez de la citada cláusula, pues lo relevante a estos efectos es si ésta se opone a la**

**buena fe y al justo equilibrio de las prestaciones en claro detrimento del comprador-consumidor.**

A este respecto la Ley de Consumidores y Usuarios tipifica como abusivas una serie de cláusulas o estipulaciones contractuales que expresamente relaciona en su **Disposición Adicional Primera**, citando en su **apartado 22** algunas referidas precisamente a la primera venta de la vivienda, entre las que no puede induirse los supuestos de nulidad que ahora examinamos por haber sido declarados nulos en la sentencia apelada, pues se refieren a la “imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley imperativa corresponden al profesional” y **cita en particular aquellos gastos “derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor, ninguno de los cuales puede asimilarse a los presentes de la repercusión del IVA de la hipoteca, de las plantillas de las letras, de los gastos de negociación del cheque y de los gastos comunes desde la compraventa y hasta la entrega.** Y tampoco, y lo que es más relevante, podría ser subsumido en la regulación del artículo 10 bis apartado primero, último párrafo de la Ley de Consumidores y Usuarios que caracteriza la naturaleza abusiva de una cláusula teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa”.

**SAP Sevilla (Sección 5ª) de 19 enero 2005:** considera abusiva la cláusula por imponer al comprador el pago del impuesto de Plusvalía sin que haya habido previa negociación. Dice así: *“Todos los impuestos, gastos y arbitrios, incluso el Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, serán de cuenta de la parte compradora”*:

*“En el presente caso el comprador no tuvo la oportunidad de negociar individualmente el contenido de las estipulaciones contractuales. Al comprador se le presentó un contrato de compraventa redactado unilateralmente por la vendedora, cuyo contenido fue incorporado a una pluralidad de contratos firmados para la venta de viviendas de la misma promoción inmobiliaria, al que no tuvo otra opción que adherirse si deseaba adquirir la vivienda, pues de todos es conocida la posición dominante de las promotoras en este tipo de contratación en la que no se admite la negociación individualizada de las cláusulas contractuales al consumidor al que se pone ante la única disyuntiva de “o lo tomas o lo dejas”, sin ninguna posibilidad de hacer alteraciones en aquello que ha sido objeto de elaboración unilateral por la parte vendedora. En dicho contrato se incluye la cláusula de repercusión de la plusvalía que es objeto de esta polémica, la cual es contraria en perjuicio de la parte adherente compradora, a lo que dispone la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios por cuanto carece de concreción, ya que no se explica al comprador la naturaleza del tributo, quien es el sujeto pasivo, ni se le indica de manera al menos aproximada el posible importe de la obligación que asume ni la fecha en que estará obligado al cumplimiento de esa prestación. Además, la cláusula produce un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes pues se trata de la imposición de una obligación al comprador que carece de toda contraprestación por parte del vendedor, el cual es el sujeto pasivo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana como único beneficiario del lucro obtenido por dicha revalorización del precio del suelo, sin embargo pretende con la cláusula que el comprador sea el que cargue con la obligación tributaria del propietario vendedor, de tal manera que éste percibe absolutamente todo el beneficio de la plusvalía eximiéndose de toda obligación tributaria, la cual repercute sobre el comprador, al que impone esta carga contractual sin efectuar contraprestación alguna por su parte. Es decir, que le obliga a realizar gratuitamente, sin causa contractual alguna, el pago de un impuesto que grava al vendedor, sin que esta prestación que se le impone al comprador tenga una contrapartida en el contrato de compraventa que le justifique. Y como esta cláusula no ha sido objeto de negociación individualizada entre las partes, sino que fue impuesta en el contrato al comprador, perjudica notoriamente al mismo, desequilibra los derechos y obligaciones de las partes y no respeta la buena fe contractual, ha de reputarse abusiva y consiguientemente, nula de pleno derecho”.*

**SAP Sevilla (Sección 5ª) de 23 febrero 2005:** considera igualmente abusiva la cláusula por imponer al comprador el pago del impuesto de Plusvalía sin que haya habido previa negociación:

*“La cláusula en cuya virtud se repercute el impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana y los gastos de gestión del mismo se contiene en un contrato tipo redactado unilateralmente por la demandada que es una empresa que se dedica a la promoción de viviendas y a la que el consumidor que adquiere una de ellas se limita a adherirse, sin tener capacidad para negociar el contenido de dicho contrato que le viene impuesto por la promotora. Por tanto a dicho contrato le es aplicable la Ley de Condiciones Generales de la Contratación que en su artículo 8 declara nulas de pleno derecho las condiciones generales abusivas cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, como ocurre en el caso de autos puesto que la parte actora era la destinataria final de la vivienda, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984. El artículo 10 bis citado considera abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. **Obligar al consumidor al pago de un impuesto cuyo sujeto pasivo es el comprador produce un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes pues se trata de una imposición que carece de toda contraprestación. Efectivamente el vendedor es el sujeto pasivo del impuesto en cuanto beneficiario de la revalorización del precio del suelo, pero sin embargo pretende que sea el comprador que ningún beneficio obtiene con esa revalorización el que cargue con la obligación tributaria. Es decir, que se obliga al consumidor destinatario de la vivienda a realizar el pago de un impuesto que grava al vendedor sin que esta prestación que se impone tenga contrapartida alguna en el contrato de compraventa. En resumen, puesto que la cláusula no ha sido negociada individualmente, sino que fue impuesta por el vendedor al comprador, perjudica notoriamente al mismo, desequilibra los derechos y obligaciones de las partes y no respeta la buena fe contractual, ha de reputarse abusiva y de acuerdo con los preceptos citados nula de pleno derecho”.***

**SJPI Zaragoza, Zaragoza (Núm. 9) de 2 de julio 2003:** no consideró abusivo que los gastos de cancelación del préstamo los tuviera que abonar el comprador sino que consideró probado que éste conocía dicha cláusula y así la aceptó, pudiendo haberla negociado si no estaba de acuerdo:

*“El art. 7.1 del Código Civil (LEG 1889,27) dispone que los derechos deberán ejercitarse conforme las exigencias de la buena fe.*

*Este principio es desde luego aplicable no sólo a la empresa promotora, sino también al consumidor, cuya conducta antes descrita valoraremos a la vista del contenido de dicho principio.*

*El demandante aduce que la promotora no le proporcionó información suficiente del préstamo hipotecario.*

*Analizada, sin embargo, la documentación que presenta el actor se advierte que esta persona poseía –y aporta- todos los datos exigidos en el art. 6.1.4ª del RD 515/1989, de 21 de abril (RCL 1989, 1091), sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas.*

*Se alega que la cláusula de la escritura de compraventa es nula porque no recoge expresamente la posibilidad de rechazar la subrogación en el préstamo hipotecario concertado por la empresa promotora, con el compromiso consiguiente de cancelación del préstamo sin cargo para el comprador.*

*En este procedimiento, sin embargo, existe una imprecisión, a saber, que la cláusula realmente nula es la del contrato privado de compraventa, que omite formalmente la posibilidad de eludir la subrogación –facultad que, no obstante, fue concedida–.*

*Elo es así porque la posibilidad de opción debe conferirse, en rigor, en el contrato inicial a fin de que el comprador, haciendo uso de la misma, desarrolle la siguiente actividad:*

*-Dé un preaviso en plazo razonable a la promotora, antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, del deseo de no subrogarse en el préstamo hipotecario o de hacerlo en una cantidad inferior.*

*-Efectúa el abono de la cantidad del precio aplazado.*

*-En su caso, constituya un nuevo préstamo hipotecario, este sí dirigido sólo a la financiación de la compra, soportando los gastos consiguientes.*

*De esta forma, la cancelación del primer préstamo sería anterior o coetánea al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que sólo reflejaría la forma de pago del precio adeudado o, de aceptarse como aquí acontece la subrogación, el pacto de subrogación en el préstamo hipotecario inicial. De lo actuado se desprende que en el momento de elevación a pública de la compraventa el Sr. L. no había obtenido la financiación necesaria para eludir la subrogación en el préstamo de la promotora.*

*En esta situación optó por aceptar la subrogación –única forma de consumir la tradición y disfrutar de la vivienda adquirida–, a la espera de concertar un préstamo que le conviniera para redamar después judicialmente la declaración de nulidad de la cláusula discutida y el reintegro de unos gastos que han sido generados por su propia conducta y no por causa imputable a la Promotora, porque los elementos de prueba analizados permiten considerar acreditado que la empresa vendedora no se opuso a la cancelación del préstamo sin coste para el comprador –no había recargo alguno para ello–. El problema es que el Sr. L. no podía afrontar el pago del precio restante de la operación.*

***Por tanto, si la promotora ofreció la posibilidad de cancelar el préstamo, la estipulación que consta en la escritura pública de subrogación en el préstamo hipotecario no puede reputarse nula.”***

**SAP Zaragoza de 26 de noviembre 1993:** dedara abusiva la cláusula del contrato de compraventa en la que la vendedora aumenta el precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no corresponden a prestaciones adicionales, susceptibles ser aceptadas o rechazadas por el comprador, y que no están expresadas con la debida claridad y separación:

*“El contrato de venta de viviendas en construcción o sobre plano es propiamente un contrato de compraventa, más concretamente una venta de cosa futura, y así lo ha entendido el Tribunal Supremo rechazando su conceptualización como promesa de venta, como contrato mixto, o como complejo de ejecución de obra, compraventa y compromiso o como arrendamiento de obra, pero ello no impide la posibilidad de que pudiera producirse la novación modificativa la misma en el curso de construcción de la vivienda, bien encargando determinadas mejoras, bien modificando el precio pactado en atención a determinadas circunstancias.*

*Por ser hecho constitutivo de la pretensión de incremento del precio formulado por la reconviniente es claro que, negada por demandados, comprende a ésta la carga de probar la novación modificativa sobre la que lo asienta, y en el presente caso ha probado la realización de determinadas variaciones en el apartamento adquirido por los actores respecto a lo inicialmente proyectado, pero ha quedado acreditado que el técnico que elaboró el proyecto base sobre el que se realizó la venta es diferente que el que elaboró el definitivo, y que se han introducido diferentes modificaciones tanto en los elementos comunes como en los privativos de todos y cada uno de los apartamentos sin contar con los adquirentes, modificaciones que no suponen en todo caso mejoras, por lo que no puede tenerse como probado que las modificaciones descritas por el perito señor A. A. derivasen de un pacto novatorio que permitía*

el incremento del precio en el costo de su realización, máxime cuando es exigencia que se deriva de los principios de buena fe y justo equilibrio de las pretensiones que proclama el art. 10.1.C.5 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de Consumidores y Usuarios, que los incrementos de precios derivados de reformas que propugnen los adquirentes sean objeto de formalización documental y que, en la venta celebrada no se prevea ninguna modificación o revisión de precio en el contrato de compraventa.

La demandada reconviente funda la reclamación del resto de las cantidades en la cláusula 6ª del contrato de compraventa según la cual "Todos los gastos, incluso notariales y registrales y arbitrios incluido el de plusvalía, e impuestos que se ocasionen por motivo de la presente compraventa, tanto de este contrato, como en su día las de la escritura pública de compraventa, serán exclusivas del comprador. Será igualmente de cuenta del comprador en la parte proporcional que le corresponda según el coeficiente de la finca que adquiere, los gastos de seguro contra incendios del edificio, así como los seguros contra riesgos a terceros en los ascensores y derechos de enganches de los servicios de luz, agua y alcantarillado.

Conforme a lo dispuesto en el ap.5 de la letra C del núm. 1 en relación con el núm. 4 del art. 10 de la Ley 26/1984, **han de ser reputadas nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestos los incrementos de precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales, susceptibles de ser aceptadas o rechazadas en cada caso y explicadas con la debida claridad y separación.**

Del art. 1258 del Código Civil "según el cual" los contratos "obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley" impone al vendedor de un apartamento integrado en un edificio objeto de una promoción, la entrega del apartamento con todos los servicios propios de la finalidad de la vivienda a la que se destina, tales como luz, agua y alcantarillado, que han de estar en disposición de ser conectados a los diferentes apartamentos, por lo que no puede entenderse que la instalación de tales servicios o la conexión del edificio común a las conducciones generales constituye una prestación adicional" a la entrega del apartamento, como tampoco puede entenderse, dada su esencialidad, que sean prestaciones "susceptibles de ser aceptadas o rechazadas en cada caso", imponiéndose por tanto la inaplicación de la cláusula 6ª del contrato que no podría servir de fundamento para la viabilidad de la reclamación de las tasas que la actora abonó al Ayuntamiento en concepto de acometido de agua y alcantarillado, ni de la repercusión realizada por el Ayuntamiento por los gastos de instalación de un nuevo centro de transformación eléctrica.

Lo dicho basta para rechazar también la pretensión del cobro de la prima correspondiente al contrato concertado por la reconviente con la entidad "Zurich", pues como ya queda destacado, su vigencia expidió el día 23-5-1991, esto es, antes de haber iniciado la entrega de los apartamentos, por lo que ningún beneficio ha reportado a los adquirentes".

**SAP Zaragoza núm. 753/2002 (Sección 4ª), de 20 diciembre:** considera la cláusula del contrato abusiva, por falta de reciprocidad. La vendedora contempla la retención de cantidades abonadas por el consumidor para el caso de renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional:

"Nos encontramos ante un contrato de compraventa de vivienda celebrado entre una constructora y un particular, por lo que es de aplicación la normativa especial de protección de consumidores y usuarios y, por lo que ahora interesa, los arts. 10 LGDCU, 10 bis LGDCU y DA 1ª LGDCU en su redacción dada por la Ley 7/1998, de 8 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

La D. A. establece:

"A los efectos previstos en el artículo 10 bis, tendrán el carácter de abusivas al menos las cláusulas o estipulaciones siguientes:

III. Falta de reciprocidad

16. La retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional”.

Pues bien, la estipulación cuya nulidad se promueve es del siguiente tenor literal:

“En caso de que los interesados, requeridos para ello, no comparezcan para la formalización de la compra-venta del apartamento referido, este compromiso de venta quedará anulado y la cantidad entregada pertenecerá a Construcciones Rubio Asensio SL en concepto de indemnización por daños y perjuicios ocasionados, sin que el interesado pueda formular reclamación alguna al respecto, quedando saldadas y finiquitadas las relaciones entre las partes”.

Ni en la expresada cláusula, ni en el resto del contrato, se establece sanción alguna por el incumplimiento de la parte vendedora, por lo que es palmario que estamos ante una cláusula abusiva cuya nulidad disponen los artículos más arriba transcritos, lo que impide la argumentación que la demandada opone a la demanda en base a la existencia de unas arras penales.

La cuestión es, entonces, si existen otras razones que justifiquen la retención que se discute, como parece entender la juzgadora de primer grado cuando sostiene la validez y eficacia de la compraventa.

Tal razonamiento no puede ser compartido por esta Sala, el texto contractual antes transcrito establece la nulidad del contrato para el caso de incumplimiento que alega la demandada en su contestación, y por ello se consideró desvinculada del mismo y procedió a una nueva venta del apartamento; y la actora, por su parte, impetra la resolución del contrato también por incumplimiento de la contraria, por lo que sostener retención de la suma dada en función de la validez y eficacia de la compraventa es ir contra los términos en que las partes han planteado la litis y de las pretensiones que en ellas dedujeron con infracción de la congruencia que exige el art. 218 LECiv 2000.

Declaramos la nulidad de la estipulación del contrato de autos que permite a la demandada retener las sumas entregadas a cuenta y debemos condenar y condenamos a la demandada a que devuelva a la actora la suma de 6.010'12€, que devengará el interés legal”.

### **SAP Zaragoza núm. 453/2005 (Sección 2ª), de 13 de septiembre:** declara

abusiva la cláusula por imponer al comprador los gastos de cancelación del préstamo hipotecario concertado por la vendedora:

“El 26-7-04 “Espuelas” y el actor otorgaron escritura pública de compraventa sobre la vivienda sita en C/ DIRECCION000NUM002, NUM003, de Zaragoza, y una plaza de aparcamiento, en cuyo antecedente primero, en el apartado relativo a cagas, se hizo constar la existencia de una hipoteca sobre la vivienda, a favor de “Ibercaja”, para responder de 154.562 € de capital, la cual se amortizaba el mismo día, quedando pendiente su cancelación registral, con gastos a cargo del comprador, que a esos efectos depositó 520€. Que el crédito hipotecario constituido por “Espuelas” con “Ibercaja” lo fue para financiar la construcción del conjunto inmobiliario en que la vivienda se ubica, y que el mismo se contrató en exclusivo beneficio de la primera, sin intervención ninguna del actor, son hechos evidentes. Y la nulidad de la cláusula que impone a este último la obligación de satisfacer los gastos de cancelación de la hipoteca, resulta directamente, en principio, del art. 10 bis II de la LGDCU, pues tales gastos únicamente los debe soportar el vendedor, como así lo dispone el apartado 22 de la Disposición Adicional 1ª de la LGDCU, en relación con el art. 10 bis I de la misma Ley.

El carácter imperativo del art. 10 bis de la LGDCU sugiere la inoponibilidad de la libertad de pactos en el punto que se examina. En todo caso, aunque se estimase que el principio de la autonomía de la voluntad es operativo en este campo, no se detecta la debida prueba de que la cláusula relativa a la asunción de los gastos de cancelación por el comprador fuese fruto de la negociación individualizada que la LGDCU exige, la carga de cuya prueba recae sobre “El profesional que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente” (art. 10 bis 1. III).

El art. 10 bis 1. IV dice que “El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás

*cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa”. Ello supuesto, no es sólo que la desigual posición en que se encuentran promotora y comprador pone en entredicho la posibilidad de aquella negociación individualizada, máxime cuando la cláusula de que se trata viene a derivar al consumidor el pago de los gastos de cancelación de una hipoteca –aquella con la que la promotora financió la construcción- en la que ni intervino ni tiene el menor interés, sino que lo que el conjunto de las actuaciones apunta es una actuación impuesta unilateralmente, no negociada. La explicación ofrecida por “Espuelas” no acredita desde luego la negociación de la que se dice fue consecuencia la asunción de los gastos en cuestión. Si en la escritura de hipoteca suscrita con Caja Rural, en su Expositivo II, se dice que la cantidad prestada lo es “para financiar la adquisición de las fincas que se hipotecan”, de ello no cabe colegir el favor que la demandada esgrime.*

*En definitiva, la cláusula debe tenerse por no puesta (art. 10 bis 2 LGDCU), con la consiguiente indemnización o reparación de los daños y perjuicios sufridos”.*

## **5. ANÁLISIS DE CONTRATOS DE DIVERSAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS:**

### **ANÁLISIS DE CONTRATOS EN ANDALUCÍA**

#### **PROVINCIA DE ALMERÍA.-**

##### **1) Contrato celebrado en Almería, el 28 de octubre de 2002:**

**CLÁUSULA DUODÉCIMA:** remite a los Juzgados de Almería los posibles litigios que pudieran plantearse con motivo del incumplimiento contractual, y puede parecer que no hay nada extraño en ello, pero el art. 54.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no da validez a la sumisión expresa contenida en contratos de adhesión, o que contengan condiciones generales impuestas por una de las partes, o que se hayan celebrado con consumidores o usuarios. Además de ello, supone un pacto de sumisión expresa a Jueces y Tribunales que pudieran ser distintos a los que correspondan al domicilio del consumidor, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquel en que se encuentre el bien inmueble (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Las partes hacen renuncia expresa al fuero propio que pudiera corresponderles, acordando someterse a los Juzgados y Tribunales de la Ciudad de Almería, a fin de resolver toda cuestión planteada o que pudiera suscitarse en referencia con la interpretación o aplicación de las cláusulas contenidas en este Contrato”.*

2) Contrato celebrado en Mojácar, el 8 de marzo de 2006:

**EXPOSITIVO SEGUNDO:** declaración de adhesión del comprador a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato, pues seguramente no conozca o no entienda el proyecto del Arquitecto (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), y además, reserva a favor del profesional la facultad de modificación unilateral del contrato sin motivos válidos especificados en el mismo, ya que tan sólo excluye genéricamente los “cambios sustanciales”, pero el consumidor no sabe si dichas modificaciones supondrán una modificación que para él sea perjudicial (Cláusula 2ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Que, la construcción del mencionado Conjunto Residencial, se llevará a cabo conforme al proyecto redactado por el Arquitecto director de las obras, del Colegio de Almería, D. XXX, colegiado con el número xxx, **que la parte compradora declara conocer, reconociendo asimismo dicha parte la facultad del expresado técnico para introducir las modificaciones necesarias para su ejecución, que no supongan cambios sustanciales**”.*

**EXPOSITIVO QUINTO:** transmisión al consumidor de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le son imputables (Cláusula 21ª D. A. 1ª LCGC), además de que no hay objeto cierto del contrato, elemento esencial que queda condicionado a la voluntad del vendedor, produciéndose una desproporción en perjuicio del comprador, ABUSIVA: *“Que, la parte compradora está interesada en la adquisición de la siguiente vivienda a construir, descrita en el Proyecto de Ejecución y en la escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal:... **Las superficies señaladas no expresan su cabida exacta, pudiendo producirse modificaciones, al alza o a la baja, en no más de un 5% de la misma, respecto a la superficie definitiva de los inmuebles, una vez concluida la obra, sobre los que, en virtud del presente documento, se realiza la compraventa, debiendo entenderse, en cualquier caso, que la adquisición de dichos inmuebles se realiza como cuerpo cierto**”.*

3) Contrato celebrado en Almería, el 3 de mayo de 2005:

**CLÁUSULA QUINTA:** vulnera el derecho del comprador a elegir el notario que eleve a público su contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La parte compradora autoriza a la mercantil XXX., o a su representante legal, para que, sin su intervención, realice cuantos actos sean necesarios como preparatorios de la mencionada escritura pública y demás documentos inherentes, designando expresamente, en aplicación de lo establecido en el apartado C), del número 4, del artículo 5, del RD 515/1989, de 21 de abril, para la formalización de la escritura pública de compraventa, al Notario de Almería Don XXX, o al que por sustitución de corresponda.*

**CLÁUSULA SEXTA.- Condición Resolutoria:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor si no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC) y falta de reciprocidad en la cláusula, pues no prevé la resolución por parte del comprador para el caso de que el vendedor incumpliera sus obligaciones, ni la imposición a éste de una indemnización por importe del 50% de las cantidades entregadas, ABUSIVA: *“El incumplimiento por la parte compradora de cualquiera de sus obligaciones dará lugar, sea cual fuere el motivo del incumplimiento, a la resolución de pleno derecho del contrato, conforme a los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, sin más requisito que el requerimiento previsto en el citado artículo 1504 del C. c., quedando en libertad la sociedad vendedora para disponer del objeto del presente contrato, en la forma que estime más conveniente, incluso para vender a terceros.*

*En tal caso, la parte compradora perderá todo derecho adquirido, en virtud del presente contrato sobre la vivienda objeto del mismo, y **la mercantil XXX hará suyo, en concepto de indemnización expresamente pactada, por daños y perjuicios, el 50% de las cantidades percibidas, por cualquier concepto, con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa, a las que hubiera estado obligada la parte compradora, corriendo a cargo de ésta todos los gastos judiciales, extrajudiciales y bancarios que por ello se originen. Todo ello, sin perjuicio del derecho de la parte vendedora, si no quiere optar por la resolución del contrato, a exigir el cumplimiento del mismo, igualmente con la indemnización de daños y perjuicios causados,***

corriendo a cargo de la parte compradora todos los gastos judiciales, extrajudiciales y bancarios que por ello se originen.

El contenido de la presente cláusula **tiene el carácter de condición resolutoria expresa, explícita e inscribible** y, en consecuencia, perjudicará a terceros, haciéndose constar así en la correspondiente escritura pública de compraventa”.

#### 4) Contrato celebrado en Almería, el 26 de julio de 2004:

**CLÁUSULA SEGUNDA, Último Párrafo:** la validez de esta cláusula está sujeta a su reciprocidad, de forma que un incumplimiento equivalente de la vendedora debería incurrir en la misma obligación, y no es así, por lo que debe declararse ABUSIVA: *“Toda modificación o incumplimiento de la fórmula de pago pactada en la presente estipulación, que de lugar al aplazamiento de cualquier cantidad, **devengará intereses a favor de la sociedad vendedora, al tipo del 6% anual**”.*

**CLÁUSULA NOVENA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), además de que no es recíproca en relación con la Cláusula Segunda, Primer Párrafo, del mismo contrato, pues dicha cláusula especifica claramente los plazos de los pagos que son obligación del comprador y, sin embargo, esta cláusula no especifica de manera cierta la entrega de la vivienda que es obligación de la vendedora, ABUSIVA: *“La vivienda objeto del presente contrato estará terminada en el plazo de veinticuatro meses, a contar desde el día de la firma del presente contrato, sin que en su cómputo se tengan en cuenta aquellos días que, por condiciones atmosféricas adversas, meteorológicas u otras ajenas a la mercantil XXX, y a la constructora encargada de la obra, no sea posible trabajar, así como el tiempo en que se tarde en tramitar la correspondiente Licencia de Ocupación”.*

#### 5) Contrato celebrado en Mijas, el 28 de diciembre de 2005:

**EXPOSITIVO SEXTO:** la vendedora dice que las cantidades entregadas estarán avaladas o disfrutarán de un seguro de caución, pero olvida especificar en la cláusula la entidad financiera y el número de cuenta, según obliga el artículo 2 c) de la Ley 57/1968, de 27 de julio: *“En cumplimiento de la legislación vigente, la VENDEDORA tendrá suscrita una línea de avales o seguro de caución, en garantía de las cantidades entregadas a cuenta por los COMPRADORES del objeto del presente contrato”*.

**CLÁUSULA QUINTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), pues el comprador no sabe cuando le requerirá la vendedora para formalizar la escritura pública de compraventa ni cuando, en consecuencia, le entregará la vivienda. Además, implica la supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al consumidor se le ha exigido un compromiso firme (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC). Por otro lado, puede suponer la imposición al comprador de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa correspondan al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC). Finalmente, reserva al profesional que contrata con el consumidor un plazo insuficientemente determinado para satisfacer la prestación debida (Cláusula 1ª D. A. 1ª LCGC): *“La citada escritura pública se llevará a cabo comunicando LA VENDEDORA por escrito y de manera fehaciente, a LA COMPRADORA el lugar, fecha y hora de la firma.*

*A partir de la **formalización del presente contrato en documento público, y consiguiente entrega de la posesión de la vivienda**, serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos, contribuciones, arbitrios e impuestos, imputables a la finca, objeto de la compraventa, aún en el caso de que los mismos le fueran exigidos a la sociedad vendedora, como titular registral, salvo los derivados de la cancelación económica y registral de la hipoteca, que serán de cuenta de LA VENDEDORA.*

*Si por circunstancias no imputables a LA VENDEDORA se demorase la entrega de la vivienda objeto del presente contrato, las partes pactan de mutuo acuerdo concederse una **prórroga automática de hasta un máximo de seis meses**”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Serán de cuenta de la parte compradora: 3. Todos los gastos e impuestos que se deriven de este contrato y su correspondiente escritura de compraventa así como, si procediera, los de otorgamiento de los avales bancarios por las cantidades entregadas a cuenta”*.

#### **PROVINCIA DE CÁDIZ.-**

##### **1) Contrato celebrado en Conil, el 16 de septiembre de 2006:**

**CLÁUSULA SEGUNDA, Último Párrafo:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En concreto, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (... hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El resto que asciende a la cantidad de 109.732’08 Euros (Ciento nueve mil setecientos treinta y dos euros con ocho céntimos), lo abonará a la firma de escritura pública, subrogándose el comprador en las hipotecas con la entidad financiera designada por la empresa vendedora. La hipoteca se distribuirá de la siguiente forma: 101.137’60 Euros (Ciento un mil ciento treinta y siete euros con sesenta céntimos) corresponderán a la plaza de garaje. En caso de que el comprador no tuviera el deseo de subrogarse en dichas hipotecas, **deberán afrontar todos los gastos que se originen de la cancelación de los citados préstamos hipotecarios”***.

**CLÁUSULA CUARTA:** falta de reciprocidad, puesto que excluye la facultad del comprador de resolver el contrato por incumplimiento de la vendedora (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC) y además, ésta se atribuye el derecho a retener cantidades abonadas por el comprador si éste incumple, sin contemplar en el contrato la indemnización por una cantidad equivalente si es ella quien incumple (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La falta de pago de los plazos anteriormente establecidos dará derecho a la resolución de este contrato por parte de la empresa VENDEDORA, con pérdida para el comprador de todos los derechos y entregas de cantidades que hubiera efectuado, en concepto de indemnización por dicho incumplimiento, sin derecho a reclamación alguna”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** pacto implícito de renuncia o transacción respecto al derecho del comprador a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente ha de formalizarse el contrato (Cláusula 27 D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La empresa VENDEDORA se reserva el **derecho de asignar lugar y fecha en la que deberá celebrarse escritura pública** de compraventa de de los inmuebles objeto del presente contrato”.*

2) Contrato celebrado en Jerez de la Frontera, el 3 de julio de 2004:

**CLÁUSULA QUINTA.- Entrega de vivienda:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La vivienda será entregada a la parte COMPRADORA en el **plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación**, salvo que medie justa causa y siempre que el COMPRADOR haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben.*

*La entrega de la vivienda **se hará coincidir con el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública** de compraventa. **El comprador estará obligado a recibir las llaves y firmar escritura de la referida vivienda dentro del plazo de quince días a contar desde el momento en que la Sociedad Vendedora le requiera para ello”.***

**CLÁUSULA NOVENA.- Impago y Condición Resolutoria:** exclusión de forma inadecuada de la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el supuesto de que la Parte Compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos de amortización del precio o de los intereses pactados, la parte VENDEDORA quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, **pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente o la resolución de este contrato**, que se producirá, de pleno derecho con la sola declaración en tal sentido de la parte VENDEDORA, notificado a la parte COMPRADORA mediante requerimiento fehaciente al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en este documento.*

*Si optase por la resolución, la parte Vendedora hará suyas las cantidades que debiera haber satisfecho la Parte Compradora en el momento de la resolución, en concepto de cláusula penal, por los daños y perjuicios derivados del citado incumplimiento de contrato. Las partes establecen, de mutuo acuerdo, que los intereses de demora, en caso de impago quedarán fijados en el 18% de interés anual, contados a partir de la fecha en que aquella se produzca”.- Imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al comprador por no cumplir sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA.*

3) Contrato celebrado en Cádiz, el 26 de julio de 2005:

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** imposición al comprador de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), en este caso, los gastos de puesta en funcionamiento del agua, luz, gas, etc. Son gastos con los que debe correr de manera necesaria la vendedora para poder entregar la vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad a la compradora, seguramente con esta cláusula la vendedora rendirá cuentas a la compradora de los servicios que haya contratado en nombre de la comunidad, ABUSIVA: *“La parte*

*COMPRADORA faculta expresamente a la parte VENDEDORA para que en nombre de la comunidad contrate los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización”.*

4) Contrato celebrado en Cádiz, el 8 de agosto de 2005:

**CLÁUSULA NOVENA.- Resolución del Contrato:** retención de cantidades abonadas por el comprador por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el vendedor (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Si la parte compradora optase por la resolución, ésta restituirá a la parte compradora las cantidades entregadas, la parte que quede después de deducir y hacer suyos, por los conceptos que se indican, el 50% como cláusula penal por incumplimiento y depreciación comercial de la vivienda”.*

*Las partes establecen de mutuo acuerdo, que los intereses de demora, en caso de impago, quedarán fijados en el 15% de interés anual contados a partir de la fecha en que se produzcan”.-* Imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA.

5) Contrato celebrado en Los Caños, el 17 de diciembre de 2004:

**CLÁUSULA CUARTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), y además, pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La vivienda será entregada a la parte COMPRADORA en el **plazo máximo de UN MES a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación**, salvo que medie justa causa y siempre que la parte COMPRADORA haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, que **será autorizada por el Notario que sea designado por la parte VENDEDORA**”.*

**CLÁUSULA QUINTA, Último Párrafo:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Asimismo, la parte COMPRADORA faculta expresamente a la parte VENDEDORA para que **en nombre de la Comunidad contrate los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización**”.*

**PROVINCIA DE CÓRDOBA.-**

**1) Contrato Celebrado en Córdoba, el 1 de octubre de 2005:**

**CLÁUSULA CUARTA:** declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), el comprador no sabe a cuanto ascenderá el préstamo hipotecario que la vendedora va a suscribir, y al cual debe subrogarse, no sabe cual es el tipo de interés, no conoce los plazos, ni las cuotas de cancelación, o los gastos de amortización anticipada, ABUSIVA: *“A fin de que la parte vendedora pueda llevar a buen fin la solicitud del préstamo hipotecario, la parte compradora confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ésta designe pueda, en relación con la vivienda objeto de este contrato, concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que pueda modificar, novar, dividir hipotecas, distribuyendo las responsabilidades que las garantice, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere conveniente a tales fines”.*

**CLÁUSULA QUINTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La finalización de las obras se fija inicialmente*

**para el mes de Octubre del año 2007, fecha ésta en que se tiene previsto que la vivienda se encuentre terminada y figure inscrita como finca independiente en el Registro de la propiedad oportuno y lista para entregar. La vivienda objeto del presente contrato será entregada a la parte compradora en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la licencia administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que la parte compradora haya cumplido la totalidad de las obligaciones económicas que le incumben”.**

La cláusula continúa: *“Dicha entrega se realizará mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y en ella, el COMPRADOR optará bien por el pago en efectivo contado del resto del precio previsto, haciéndose en este caso cargo de los gastos de cancelación de la hipoteca correspondiente a su vivienda o bien con la subrogación del comprador en el préstamo hipotecario correspondiente”.* Es ABUSIVA, por cuanto, impone al comprador gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en primera venta de vivienda, que el comprador cargue con gastos derivados de la preparación de la titulación (hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC). Por otro lado también lo es, por cuanto obliga al comprador a subrogarse en la hipoteca, sin darle la opción de no hacerlo, a no ser que abone los gastos de cancelación de la hipoteca, por cuanto ya no es del todo libre.

*“El COMPRADOR se compromete a firmar dicha escritura en el plazo de 15 días a contar desde el momento en el que se le notifique la puesta a disposición y terminación de la vivienda. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1279 y 1280.1 del Código Civil”.* Es abusiva en tanto supone la renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), pues si la vendedora es quien requiere a la compradora para elevar a pública la escritura de compraventa es porque ya tiene notario designado.

2) Contrato celebrado en Córdoba, el 23 de junio de 2002:

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el caso de resolución del presente contrato por causas imputables al comprador, **la vendedora retendrá el 75% de las cantidades ya abonadas por el comprador a cuenta del precio de la vivienda.**”*

**CLÁUSULA NOVENA:** falta una cláusula recíproca en el contrato para el caso de que la vendedora se demore en su obligación de entrega de la vivienda, convirtiéndose así en ABUSIVA: *“Las partes establecen, de mutuo acuerdo, que los **intereses de demora en caso de impago** de cualquiera de las cuotas de amortización serán del 20% de interés anual, contados a partir de la fecha en que aquella se produzca”.*

3) Contrato celebrado en Córdoba, el 10 de enero de 2006:

**CLÁUSULA PRIMERA, Último Párrafo, en relación con la CLÁUSULA NOVENA, Último Párrafo:** puede suponer un incremento del precio final de la vivienda por servicios accesorios que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados por el comprador (Cláusula 24ª D. A. 1ª LCGC), en cuyo caso sería ABUSIVA. Además, lleva implícita una declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), pues si bien se dice que se adjunta un plano de la vivienda, éste es aproximado, por lo que el comprador no sabe que va a obtener exactamente cuando la adquiera, no hay cuerpo cierto de la vivienda en el contrato. Es también ilegal, porque excluye la validez contractual de los planos, eximiéndose la parte vendedora de toda responsabilidad:

**CLÁUSULA PRIMERA, Último Párrafo:** *“La sociedad vendedora se obliga a ultimar la construcción, conforme al proyecto, reservándose el derecho a introducir las variaciones normales en toda ejecución de obra”.*

**CLÁUSULA NOVENA, Último Párrafo:** *“Queda unido a este documento, plano o croquis aproximado de la posible vivienda, sin que el mismo tenga carácter contractual alguno y haciendo constar expresamente que puede ser modificado por necesidades técnicas o de tramitación a criterio de la sociedad vendedora, sin que ello suponga obligación o compromiso alguno para dicha promotora”.*

**CLÁUSULA CUARTA.- Condición Resolutoria:** ausencia absoluta de cláusula recíproca a favor del comprador en el contrato: autoriza al profesional para rescindir el contrato discrecionalmente, no reconociéndose al consumidor la misma facultad (Cláusula 17ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La falta de pago de cualquiera de las cantidades del precio aplazado, facultará al vendedor a su elección, a exigir el cumplimiento o la resolución del contrato y esto aún cuando la parte compradora hubiera transmitido a una tercera persona sus derechos sobre lo que adquiere por medio del presente contrato.*

*“También podrá resolver el contrato la sociedad vendedora, en el caso de que la parte compradora deje transcurrir un mes desde el requerimiento para la posesión de la casa, sin haberse hecho cargo de la misma, y sin entregar la cantidad estipulada, para ese momento”.*

4) Contrato celebrado en Córdoba, el 10 de marzo de 2004:

**CLÁUSULA TERCERA.- Subrogación:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Si con anterioridad a la fecha de entrega del inmueble la parte compradora solicitare la **no subrogación** en el préstamo hipotecario referido y, por tanto, la **cancelación del mismo, las comisiones bancarias y los gastos (Notaría, Registro, etc.) e impuestos que se deriven por tal cancelación anticipada serán por su cuenta, y debiendo efectuar a la vendedora la correspondiente provisión de fondos, sujeta a liquidación”.***

5) Contrato celebrado en la ciudad de Córdoba, el 13 de enero de 2000:

**CLÁUSULA QUINTA.- Entrega de la Vivienda:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D.- A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La vendedora terminará totalmente la construcción de la vivienda y la entregará al comprador, **en el mes de septiembre de 2001, aproximadamente**”.*

**CLÁUSULA OCTAVA.- Gastos:** da la sensación, por la redacción oscura de la cláusula, de que pretende la imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Serán de cuenta de la parte compradora, los gastos de **escrituras de compraventa, notarios, impuestos, registro y demás relacionados**”.*

PROVINCIA DE GRANADA.-

1) Contrato celebrado en Granada, el 23 de septiembre de 2006:

**CLÁUSULA DECIMO CUARTA.- Jurisdicción:** el artículo 54.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no da validez a la sumisión expresa contenida en contratos de adhesión, o que contengan condiciones generales impuestas por una de las partes, o que se hayan celebrado con consumidores o usuarios. Además de ello, la cláusula prevé un pacto de sumisión expresa a los Jueces y Tribunales de Granada y, si bien tal ciudad corresponde al lugar del cumplimiento de la obligación, y es el lugar donde se encuentra el bien inmueble, puede ser distinta de la que corresponda al domicilio del consumidor, siendo en dicho caso abusivo tal pacto (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), *“Para dirimir cualquier cuestión que surja, de la aplicación o interpretación del presente contrato, las partes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera*

*corresponderles, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados o Tribunales de Granada”.*

2) Contrato celebrado en Almuñécar, el 10 de marzo de 2006:

**CLÁUSULA CUARTA:** limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor por cumplimiento defectuoso del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC y Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC), además de que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece plazos de garantía de 1, 3 y 10 años según la entidad del defecto, ABUSIVA: *“La entrega de la finca urbana objeto de este contrato, se supedita previamente al pago total y definitivo del precio de ésta, debiendo asegurarse en ese momento el COMPRADOR del buen estado técnico de la construcción, entendiéndose que una vez haya tomado posesión de la misma no podrá reclamar contra la VENDEDORA excepto por razón de vicios ocultos”.*

**CLÁUSULA SEXTA:** supone un pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente ha de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La Escritura Pública de compraventa se otorgará ante el Notario que designe el VENDEDOR, siendo de cuenta del COMPRADOR la cantidad correspondiente a los gastos e impuestos que gravasen la misma, como también los honorarios del Notario”.*

3) Contrato celebrado en Granada, el 13 de noviembre de 2001:

**EXPOSITIVO II:** declaración de adhesión del comprador de la vivienda a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), seguramente no sea verdad que el comprador conozca el proyecto de construcción, pues es un documento extenso y muy técnico, que no se suele entregar, ABUSIVA: *“Que interesa al COMPRADOR adquirir la siguiente finca urbana del edificio anteriormente descrito, según proyecto cuya estructura*

*general, calidad de materiales y demás características físicas **declara conocer éste por el referido proyecto, sin perjuicio de las modificaciones que por la PROMOTORA, la Dirección Técnica de la obra o los organismos competentes dispongan realizar durante la construcción y ejecución del mismo, y para los cuales el COMPRADOR presta su conformidad***".

**CLÁUSULA SEXTA:** impone al consumidor todos los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *"Serán por cuenta del COMPRADOR la totalidad de los gastos, impuestos y arbitrios referentes a las Escrituras de Obra Nueva y División Horizontal, los derivados por su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como todos aquellos gastos originados por la constitución, registro y hasta la cancelación, incluso la cancelación anticipada de la mencionada hipoteca"*.

4) Contrato celebrado en Granada, el 23 de mayo de 2004:

**CLÁUSULA PRIMERA:** la cláusula habla de entregas a cuenta mediante pagos en efectivo, pero no especifica la cuantía de dichos pagos ni la frecuencia y número de éstos, y obliga al comprador a subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la vendedora, por una cantidad que también desconoce, y cuyas condiciones no están especificadas de ninguna manera, por lo que se trata de una declaración de adhesión del comprador a algo de lo que no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC). Además, el comprador debería ser libre de aceptar o no la subrogación en el préstamo hipotecario suscrito por la vendedora para financiar la construcción, y debería tener la opción de poder pagar en efectivo o mediante la financiación de otra entidad bancaria, por lo que la Cláusula supone una imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al

profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC): *“El precio de compraventa será de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y DOS CENTIIMOS DE EURO.- más el IVA correspondiente que esté fijado en cada momento. Las cantidades estipuladas, el COMPRADOR las irá haciendo efectivas en entregas a cuenta mediante pagos en efectivo, debiendo quedar liquidadas totalmente en el momento de la entrega de llaves y otorgamiento de Escrituras mediante subrogación de la hipoteca con el resto por liquidar pendiente”*.

5) Contrato celebrado en Granada, el 10 de noviembre de 2004:

**CLÁUSULA DÉCIMA:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC). Además de ser una cláusula penal desproporcionada no es recíproca, pues no prevé que el consumidor pueda ser indemnizado con una cantidad equivalente en caso de que el incumplimiento sea de la vendedora, ABUSIVA: *“El impago de alguna de las cantidades mencionadas en este Contrato, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas hasta el momento por parte del COMPRADOR supondrá la resolución del presente contrato de acuerdo con lo estipulado en el art. 1504 del Código Civil, suponiendo de esta forma la **pérdida del 50% de las cantidades satisfechas por el COMPRADOR hasta ese momento y pasando así a la VENDEDORA la plena propiedad**”*.

PROVINCIA DE HUELVA.-

1) Contrato celebrado en Mazagón, el 2 de octubre de 2004:

**CLÁUSULA QUINTA.- Escritura Pública y Registro de la Propiedad:** renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de

fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Se efectuará la correspondiente Escritura Pública cuando se efectúe la totalidad del pago de la finca, **ante el notario que acuerde en su día la parte vendedora**”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Si la parte compradora optara por la resolución del presente contrato, bien por falta de pago o por otro motivo no justificado, **perderá la cantidad entregada hasta el momento**; de igual manera, si fuera la parte vendedora quien optara por la resolución del contrato deberá entregar a la parte compradora la cantidad entregada hasta el momento”.*

2) Contrato celebrado en Huelva, el 25 de mayo de 2006:

**CLÁUSULA QUINTA:** no establece un precio cierto de la vivienda, pues queda condicionado a los honorarios que la inmobiliaria especificará el día de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa produciéndose, en consecuencia, la estipulación del precio en el momento de la entrega del inmueble, reservándose el profesional la facultad para aumentar el precio final sobre el convenido, sin reconocer al consumidor el derecho a rescindir el contrato si el precio final resultare muy superior al inicialmente estipulado (Cláusula 7ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el supuesto de que la INMOBILIARIA cediera a terceros los derechos de adquisición de la finca aquí mencionada, el diferencial económico entre la cantidad reseñada en el presente contrato y la que figure en la Escritura de Compraventa tendrá la consideración de honorarios profesionales, que se destinarán a pagar los servicios de intermediación inmobiliaria que la INMOBILIARIA haya contratado con cualquier entidad física o jurídica, emitiendo dicha entidad la correspondiente factura”.*

3) Contrato celebrado en Huelva, el 3 de noviembre de 2006:

**CLÁUSULA CUARTA:** imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Todos los gastos de escritura e impuestos que ocasione el presente contrato, excepto el municipal de plusvalía, serán a cargo de la parte compradora”*.

**CLÁUSULA QUINTA:** retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), y además, exclusión de forma inadecuada de la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12 D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En caso de que la mandataria suscribiera el oportuno contrato de compraventa y la parte compradora (mandante) incumpliere lo dispuesto en dicho contrato, o no se consumase la compraventa por causa imputable a dicha parte, el vendedor quedará facultado bien para exigir el cumplimiento del contrato o para resolver el mismo. En este último caso, la parte vendedora no tendrá obligación de devolver las cantidades que hubiera percibido de la compra a cuenta del precio que podrá quedarse como indemnización. Asimismo, en tales casos, la parte compradora abonará a la inmobiliaria en concepto de indemnización/honorarios la cantidad equivalente al 3% del precio de venta del inmueble más el IVA correspondiente”*.

4) Contrato celebrado en Lepe, el 26 de julio de 2005:

**CLÁUSULA SEGUNDA.- Impago de las Cantidades Adeudadas:** supone la reserva a favor del profesional de la facultad de resolver anticipadamente el contrato con plazo determinado, sin que al consumidor se le reconozca la misma facultad (Cláusula 2ª D. A. 1ª LCGC), y además, la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al comprador si

no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el supuesto de que el COMPRADOR no realice los pagos en la forma convenida, el PROMOTOR tendrá derecho a exigir la rescisión del contrato o su cumplimiento, a su voluntad. En el primer supuesto el PROMOTOR deberá reintegrar al COMPRADOR las cantidades por éste entregadas, menos el 20% de las mismas en concepto de indemnización por daños y perjuicios”.*

**CLÁUSULA SEXTA.- Entrega de la Vivienda:** dado que el comprador tiene derecho a reclamar por los daños y perjuicios que se le causen, y que la vendedora, aún incumpliendo su obligación de entrega de la vivienda se permite una prórroga automática en el plazo de un mes, la cláusula implica una renuncia irregular e ilegal de los derechos básicos del consumidor (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El PROMOTOR se obliga a entregar la vivienda una semana después del último pago mensual periódico (15 de julio de 2006) previsto en el apartado c) de la CLÁUSULA PRIMERA del presente contrato. Caso de que por cualquier razón, excluidas las causas no imputables a la promotora, no pudiera ser entregada la vivienda dentro del expresado término o plazo, el COMPRADOR tendrá derecho a solicitar la resolución del contrato de compraventa y le serán devueltas las cantidades que haya abonado más un interés anual del 5% a partir de la fecha en que fue efectuado cada pago. **Para el ejercicio de este derecho de resolución, el COMPRADOR dispondrá de un mes, dentro del cual notificará al PROMOTOR su voluntad resolutoria, y pasado dicho plazo sin haber puesto de manifiesto su decisión, se considerará prorrogado el plazo de entrega de la vivienda por otros tres meses. En cualquier caso, para el ejercicio de este derecho, el comprador deberá encontrarse al corriente en cuanto al pago de las cantidades previstas y en los plazos convenidos”.***

5) Contrato celebrado en Huelva, el 3 de julio de 2005:

**CLÁUSULA CUARTA.- Proyecto:** permite modificar el proyecto por razones técnicas o de seguridad. Si bien son comprensibles determinadas variaciones, la modificación por causas que no obedezcan a fuerza mayor o causas diligentemente no previsible, puede suponer una modificación unilateral

del contrato, práctica que prohíbe el artículo 1256 del Código Civil. Si dicha condición implica un desembolso económico adicional, requerirá el consentimiento de la parte compradora: *“El COMPRADOR acepta desde ahora las modificaciones que, por razones técnicas o de seguridad, se puedan producir en el Proyecto, Memoria y Planos del Sr. Arquitecto directos de la Obra, siempre que no supongan modificaciones que devalúen sustancialmente la urbanización, sus elementos comunes y partes privativas. Asimismo, cualquier modificación de este contrato o de las obras a ejecutar u otras complementarias que deseen el COMPRADOR o el PROMOTOR, tendrán que pactarse y firmarse necesariamente por escrito”*.

### PROVINCIA DE JAÉN.-

#### 1) Contrato Celebrado en Jaén, el 13 de mayo de 2004:

**CLÁUSULA TERCERA, Primer Párrafo:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), además, prevé la prórroga automática del contrato sin que el comprador pueda pedir indemnización al vendedor por la misma y sin permitir de manera efectiva su voluntad de no prorrogarlo, lo que se traduce en una vinculación incondicionada del consumidor al contrato aun cuando el profesional no hubiera cumplido con sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC). Asimismo, excluye de forma inadecuada la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“LA VENDEDORA se obliga a hacer entrega a LA COMPRADORA de la vivienda transmitida al cabo de 22 meses a contar desde la obtención de la licencia de obra, salvo que por fuerza mayor, justa causa o imposibilidad de culminar la construcción del inmueble por motivo ajeno a LA VENDEDORA, deba aplazar tal entrega por un máximo de dos meses más, que acepta sin otra consecuencia la parte COMPRADORA”*.

**CLÁUSULA TERCERA, Segundo Párrafo:** supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al consumidor se le está

exigiendo un compromiso firme (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Dicho plazo se entiende, no obstante, como máximo, por lo cual **si la vivienda fuere terminada en tiempo inferior podrá LA VENDEDORA adelantar también su entrega a la parte compradora, que vendrá obligada a recibirla”***.

**CLÁUSULA TERCERA, Último Párrafo:** vinculación incondicionada del consumidor al contrato aun cuando el profesional no hubiera cumplido con sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el momento de la entrega de llaves y como condición para la entrega, la parte COMPRADORA deberá hacerse cargo, aún cuando la formalización de la escrituración de la compraventa se retrase respecto de la fecha de entrega de llaves y puesta a su disposición de tal vivienda, serán de cuenta de la parte COMPRADORA desde dicha fecha de entrega u oferta de llaves cuantos pagos corresponda hacer a la vivienda entregada por cualquier otro concepto y entre ellos los comunitarios, el IBI y por los servicios de la vivienda”*.

2) Contrato celebrado en Jaén, el 2 de mayo de 2005:

**CLÁUSULA OCTAVA, Párrafo Primero, en relación con el Último Párrafo de la CLÁUSULA NOVENA:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA:

**CLÁUSULA OCTAVA, Párrafo Primero:** *“La parte vendedora podrá resolver el presente contrato por incumplimiento de la parte compradora, devolviendo la vendedora a la parte compradora las cantidades que ésta tuviere entregadas a cuenta, **excepto un 25% del precio total convenido y el IVA correspondiente que la vendedora retendrá y hará suyo como compensación por la indisponibilidad hasta entonces del departamento vendido y en concepto de indemnización por el incumplimiento del contrato por la parte compradora”***.

**Último Párrafo de la CLÁUSULA NOVENA:** *“En el supuesto de resolución del presente contrato por causa imputable a la parte compradora **podrá la vendedora retener las cuotas del IVA correspondiente a la transmisión”***.

**CLÁUSULA OCTAVA, Último Párrafo, en relación con la CLÁUSULA OCTAVA, Párrafo Primero:** falta de reciprocidad, la indemnización no es la misma por incumplimiento de la compradora (25% de lo entregado, más retención del IVA) que la establecida por incumplimiento de la vendedora (6%

de lo entregado), desproporción, ABUSIVA: *“En caso de que la parte vendedora incumpliera su obligación de entregar la vivienda y plaza de garaje y trastero en el plazo pactado, la parte compradora podrá resolver el presente contrato debiendo devolverle la vendedora las cantidades percibidas hasta entonces a cuenta del precio, incrementadas en el interés legal del dinero vigente en ese momento, **más un 6% del mismo importe en concepto de daños y perjuicios, como cláusula penal**”.*

3) Contrato celebrado en Jaén, el 12 de octubre de 2006:

**CLÁUSULA SEXTA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La parte COMPRADORA faculta expresamente a la VENDEDORA para que contrate en su nombre los servicios precisos para la puesta en funcionamiento de los servicios del edificio”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** seguramente el comprador no sea quien haya elegido al notario que consta en la Cláusula, pues está dentro de las cláusulas generales a las que se ha adherido. Además, el vendedor le obliga a comparecer a la firma de la escritura en la fecha que el mismo designará, por lo que se entiende que quien conoce y sabe quien es el Notario es la vendedora y no la compradora. En consecuencia, se ha hecho de manera implícita una renuncia respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente ha de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La escritura en que quedará formalizada la transmisión de que se trata se otorgará en el momento de la entrega de la vivienda a la parte compradora, ante el Notario de Jaén designado por dicha parte compradora, Don Pedro Jiménez Rubio, o en caso de ausencia o falta de éste, por quien le sustituya, quedando obligada la parte compradora a comparecer a la firma de dicha escritura dentro del plazo de los quince días siguientes a la fecha en que sea requerida para ello”.*

4) Contrato celebrado en Despeñaperros, el 3 de marzo de 2005:

**CLÁUSULA CUARTA:** declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Como ha quedado expuesto en los antecedentes, la obra de edificación del inmueble en que se integra la vivienda de que se trata y consecuentemente la de ésta, **se efectuará conforme al anteproyecto del Arquitecto D. XXX, que la parte compradora declara conocer, y bajo la dirección del mismo**”.*

**CLÁUSULA QUINTA, Párrafo Segundo:** reserva a favor del profesional de facultades de modificación unilateral del contrato sin motivos válidos especificados en el mismo (Cláusula 2ª D. A. 1ª LCGC), además de producirse una supeditación del comprador a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional, pues a aquel se le ha exigido un compromiso firme (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC), y de limitar los derechos del consumidor (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Caso de que las modificaciones propuestas supongan variación o diferencia de superficie útil superior al 5%, y sólo en este caso, serán notificadas al comprador, quien deberá dar la conformidad a la reforma que se produzca. Caso de no merecer conformidad la mencionada reforma, ambas partes, ya desde ahora, acuerdan dar por resuelto en dicho momento este contrato, con devolución de las cantidades entregadas a cuenta y de las letras de cambio aceptadas pendientes de vencimiento, y sin que tengan que abonarse nada entre sí por cualquier otro concepto”.*

**CLÁUSULA QUINTA, Último Párrafo:** supone la imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La autorización que se concede a la vendedora en esta estipulación se extiende a la del otorgamiento de **cuantas escrituras y documentos fueren precisos para la inscripción registral de las modificaciones efectuadas**”.*

5) Contrato celebrado en Jaén, el 6 de agosto de 2004:

**CLÁUSULA DÉCIMA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación). (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Todos los demás impuestos, gastos o arbitrios, incluso el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos o el impuesto sobre el valor del incremento de los terrenos de naturaleza urbana, si existe o se implante en el municipio, **que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, así como los correspondientes a la constitución de garantía sobre el precio aplazado, serán por cuenta de la parte compradora.** Para atender el pago de estos gastos, la parte compradora efectuará la correspondiente provisión de fondos en el momento en que le sea puesta a su disposición la vivienda”.*

**CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- Garantía de las Cantidades**  
**Entregadas a Cuenta:** no se especifica el número de cuenta de la entidad que avala las cantidades entregadas por el comprador, vulnerando lo establecido en el artículo 2 c) de la Ley 57/1968, de 27 de julio, ABUSIVA: *“La parte vendedora manifiesta que las cantidades recibidas a cuenta de la vivienda objeto del presente contrato serán ingresadas en una cuenta especial abierta en la entidad XXX de la localidad de Jaén, y que quedará debidamente garantizada por una póliza suscrita con dicha entidad”.*

**PROVINCIA DE MÁLAGA.-**

**1) Contrato celebrado en Coín, el 23 de diciembre de 2003:**

**CLÁUSULA QUINTA, Segundo Párrafo:** supone un incremento del precio de la vivienda por unos servicios accesorios que no sólo no son susceptibles de ser aceptados o rechazados por el comprador, sino que ni

siquiera están expresados en el contrato (Cláusula 24ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“También serán de cuenta del comprador las **contribuciones especiales de mejoras que por razón al inmueble al que pertenecen las viviendas se devenguen o exijan a partir de la entrega de llaves**”.*

**CLÁUSULA SEXTA.- Obra Nueva y División Horizontal**: limitación de los derechos del comprador (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC). Más podría denominarse extralimitación del ámbito abarcado por la parte vendedora, en el sentido de aprovechar su condición de vendedora para imponer unas normas que serán aplicadas entre propietarios, no entre comprador y vendedor, por ello debe considerarse que limita los derechos del comprador como futuro integrante de la comunidad de propietarios, ABUSIVA: *“La parte compradora autoriza a la parte vendedora a otorgar la escritura de Obra Nueva y División Horizontal de edificio, **incluidos los Estatutos de la Comunidad...**”.*

2) Contrato celebrado en Marbella, el 23 de diciembre de 2004:

**CLÁUSULA TERCERA**: consignación de una fecha de entrega de la vivienda meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La Escritura notarial de compraventa a favor del comprador o de la persona o entidad que el mismo designe se otorgará contra el pago del precio total estipulado. **En dicho acto se entregarán las llaves por parte del comprador**”.*

**CLÁUSULA CUARTA**: es una cláusula aparentemente recíproca, pero que en realidad no lo es, porque no hay en el contrato plazos de vencimiento para el pago del precio por parte del comprador, sino que éste paga íntegramente el mismo en el acto de la firma del contrato privado de compraventa. Por ello su incumplimiento vendrá si no paga de manera íntegra el precio de la vivienda en tal momento, según se compromete y, sin embargo, la parte vendedora no tiene plazo establecido de entrega de la vivienda según la Cláusula Tercera, pues no dispone fecha de otorgamiento de escritura de compraventa por lo que, en consecuencia, nunca podrá incumplir su obligación, pudiéndola entregar cuando desee. Además las opciones tampoco son

recíprocas: si incumple el comprador el vendedor directamente resolverá de pleno derecho, si incumple el vendedor el comprador puede optar entre resolver o exigir su cumplimiento, limitándose aún más los derechos del comprador (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC). Ante tal panorama se prevé la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual de ambas partes, con falta de reciprocidad, ABUSIVA:

***“Si la parte compradora incumpliese las obligaciones derivadas del presente contrato en cualquiera de los vencimientos estipulados, la parte vendedora podrá resolver de pleno derecho el presente contrato de compraventa, con pérdida por parte del comprador del 20% de las cantidades abonadas, que quedarán en beneficio de la parte vendedora como indemnización de daños y perjuicios y pena por el incumplimiento contractual, volviendo la finca objeto de este contrato a la parte vendedora en el mismo estado jurídico en que ahora se encuentra, sin más trámite que los previstos en el artículo 1.504 del Código Civil, y sin perjuicio de las obligaciones fiscales que tal resolución origine con cargo al comprador.***

***Si el incumplimiento es por causa imputable a la parte vendedora, el comprador podrá optar, según el art. 1.124 del Código Civil, entre el cumplimiento o la resolución del contrato. En el primer supuesto, todos los gastos y costas del procedimiento serán de cuenta de la parte vendedora; y en el segundo tendrá lugar, previo cumplimiento de los trámites prescritos en el art. 1504 del Código Civil, la resolución del contrato, quedando obligado el vendedor a devolver las sumas recibidas incrementadas en el mismo porcentaje de indemnización señalado anteriormente para el comprador”.***

**CLÁUSULA SEXTA:** sumisión a arbitrajes distintos del de consumo (Cláusula 26ª D. A. 1ª LCGC) y además, renuncia de manera expresa al derecho a la tutela judicial efectiva, ABUSIVA: *“Las partes renuncian a sus propios Fueros, y para dirimir cualquier discrepancia que surgiera derivada de este documento se someten a juicio de Árbitros o amigables componedores, según las normas que se regulan en la Ley de Arbitraje de Derecho Privado”.*

**3) Contrato celebrado en Málaga, el 2 de junio de 2003:**

**CLÁUSULA NOVENA:** imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), y además, supone una renuncia respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de

formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “*EL COMPRADOR faculta de manera irrevocable al VENDEDOR para que tramite ante los Organismos competentes la Escritura de Compraventa y la de Obra Nueva y de División Horizontal, para lo cual EL COMPRADOR, a la firma de las Escrituras Notariales, entregará al VENDEDOR la cantidad precisa para el pago en su nombre de dichos trámites y abono de las cuotas correspondientes a los impuestos devengados, entregando la liquidación correspondiente así como la cantidad calculada para la constitución de la Comunidad de Propietarios resultante*”.

4) Contrato celebrado en Málaga, el 3 de agosto de 2004:

**CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto, Segundo Párrafo:** declaración de conformidad sobre un hecho ficticio, pues el comprador no conoce nada de la vivienda que está adquiriendo, y el vendedor no le ha proporcionado plano alguno, ni ha especificado la superficie útil de la vivienda, poder lo que la misma no tiene un cuerpo cierto (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “*Dado que el objeto de la presente compraventa es una vivienda en construcción, la mercantil XXX queda obligada a construirlo por sí o por constructora de su elección, ajustándose a los planos indicativos y memoria de calidades*”.

5) Contrato celebrado en Coín, el 5 de julio de 2006:

**CLÁUSULA TERCERA.- Aval Bancario:** falta de identificar el número de cuenta de la entidad que avala las cantidades satisfechas por el comprador, según obliga el art. 2 c) de la Ley 57/1968, de 27 de julio: “*Las cantidades, satisfechas con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa, contarán con el correspondiente aval bancario, a solicitud de la parte compradora, a otorgar por la entidad bancaria XXX, sucursal XXX. Dicho aval bancario garantizará la devolución de las cantidades percibidas, con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa, en el caso de que no se obtenga por la parte vendedora el certificado final de obra y cédula*

de habitabilidad y/o licencia de primera ocupación, de conformidad a lo establecido en la Ley 57/1968”.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA.- Información:** declaración de recepción de información que en realidad no conoce el comprador, fundamentalmente el punto 6. y, en definitiva, declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La parte compradora manifiesta expresamente haber tenido a su disposición toda la documentación e información que a continuación se relaciona:*

1. *La contenida en el Real Decreto 515/1989 y Ley 26/1984, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.*
2. *Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago.*
3. *La documentación e información a la que se hace mención en el presente contrato y aquella que se acompaña.*
4. *Las especificaciones sobre los materiales y calidades que se emplearán en la construcción del objeto del presente contrato, con la salvedad hecha de que la utilización de dichos materiales y calidades podrán variar por motivos legales, de la propia construcción o meramente económicos.*
5. *Regulación contenida en los artículos 1279 y 1280 del Código Civil.*
6. *De igual forma, la parte compradora declara conocer en su integridad el proyecto, en base a la documentación que le ha sido facilitada”.*

#### **PROVINCIA DE SEVILLA.-**

**1) Contrato celebrado en Sevilla, el 5 de abril de 2005:**

**EXPOSITIVO II:** el contrato dice que el comprador conoce y acepta el proyecto de construcción, pero posiblemente no sea cierto, pues es un documento extenso y muy técnico, que además no se suele entregar al

comprador. Se trata, por tanto, de la declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La construcción se ejecutará conforme al Proyecto arquitectónico redactado por los arquitectos Don XXX y Don XXX, domiciliados en Sevilla, en C/ XXX, colegiados nº XXX y nº XXX del Colegio de Arquitectos de Andalucía Occidental, y que la parte compradora declara haber examinado y conocer con anterioridad a este acto, así como aceptar en su integridad, y de conformidad al plano que se adjunta al presente contrato”.*

**CLÁUSULA OCTAVA:** prevé una retención de una tercera parte de los pagos realizados hasta el momento en caso de impago de las cuotas que le corresponden al comprador, así como un interés de demora del 24%, lo que se traduce en imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al comprador, por no cumplir sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC). Además es una cláusula no recíproca, pues no prevé que el comprador pueda ser indemnizado con una cantidad equivalente en caso de incumplimiento por parte de la vendedora, produciéndose en este caso la retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA:

*“Para el caso de que por cualquier causa la parte compradora rescinda de forma unilateral el presente contrato, la vendedora podrá optar entre exigir el total cumplimiento del mismo o aceptar de manera expresa y escrita dicha rescisión, viniendo obligada en este último caso la compradora a abonar a aquella **la Tercera parte de la cantidad por ella pagada en concepto de precio hasta la fecha en que esta aceptación de la rescisión se produzca**, lo que se llevará a efecto mediante la devolución de las dos terceras partes restantes a la compradora.*

*La falta de pago de una sola de las letras de cambio aceptadas para el pago del precio aplazado o de cualquier cantidad pendiente de abono a que se refiere el presente contrato de compraventa o la no formalización de la escritura en la fecha señalada por la EMPRESA VENDEDORA, implicará la resolución de la compraventa conforme a lo establecido en el artículo 1504 del Código*

*Civil y concordantes con el mismo y la consecuente recuperación de la finca transmitida libre de posteriores cargas y gravámenes por la EMPRESA VENDEDORA, la cual además retendrá como propia una tercera parte de la cantidad global que debiera haber cobrado en el momento de su ejercicio, cantidad que se imputará por partes iguales a indemnización y sanción civil por incumplimiento. Las partes establecen de mutuo acuerdo que **los intereses de demora en el caso de impago quedarán fijados en el 24% de interés anual simple**, contados a partir de la fecha en que dicho impago se produzca”.*

2) Contrato celebrado en Sevilla, el 13 de julio de 2004:

**CLÁUSULA SEGUNDA.- Precio:** obliga a la compradora a subrogarse en el préstamo constituido por la vendedora. Pero el comprador no tiene por qué ser obligado a aceptar dicho préstamo, pues la subrogación al mismo debería ser libre, la compradora debería poder optar entre subrogarse en el préstamo constituido o bien pagar en efectivo o bien constituir la financiación con otra entidad bancaria. Ello supone la imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (... hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El precio de la presente compraventa se fija en la cantidad de XXX €, pagaderas por la parte compradora de la siguiente forma:*

*c) El resto, es decir, la cantidad de XXX €, será abonada por la parte compradora **mediante su subrogación en el pago del principal del préstamo con garantía hipotecaria sobre las fincas objeto de este contrato que la VENDEDORA se encuentra gestionando y prevé obtener en la forma y condiciones que se especifica en las siguientes estipulaciones”.***

**CLÁUSULA QUINTA.- Derecho de Modificación del Proyecto:** prevé la posibilidad de que el proyecto sea modificado por motivos técnicos, constructivos o jurídicos. En este sentido, la modificación por causas que no obedezcan a fuerza mayor o causas diligentemente no previsibles, puede

suponer una modificación unilateral del contrato, práctica que prohíbe el artículo 1256 del Código Civil. Si dicha modificación implica, además, un desembolso económico adicional, requerirá el consentimiento de la parte compradora, pues se consideran abusivos los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (Cláusula 24ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“LA VENDEDORA se reserva el derecho a efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fueren impuestas, así como aquellas otras que le sean autorizadas o vengan motivadas por exigencias técnicas, constructivas o jurídicas. En cualquier caso, tales modificaciones no afectarán a la volumetría de las fincas objeto del presente documento”*.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- Gastos:** la cláusula imputa al comprador los gastos de otorgamiento y plusvalía, y no es admisible la tesis de que el precio de estos servicios e impuestos se hayan tenido en cuenta para fijar el precio, pues su importe no es determinable con tanta antelación. En este sentido, la plusvalía ha sido objeto de múltiples resoluciones judiciales, sin que exista unanimidad en cuanto a si su pago procede al comprador o al vendedor; legalmente es el vendedor quien debe pagarlo, por ello existe un proyecto de ley a punto de aprobarse que prohíbe que se traslade al comprador el pago de la plusvalía: *“Todos los gastos notariales y registrales y los tributarios si los hubiere, incluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, serán de cuenta de cada parte según determine la Ley, si bien, a efectos prácticos, y por haber sido este hecho ya tenido en cuenta a la hora de fijar, minorándolo, el precio de la vivienda objeto de venta por este contrato, el abono efectivo de las facturas o minutas de Notario y Registro así como la liquidación del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos serán de cuenta y obligación de pago de la parte compradora. Todo ello conforme a lo pactado por las partes en la negociación de este contrato, mostrando ambas su conformidad expreso a este acuerdo”*.

3) Contrato celebrado en Sevilla, el 14 de junio de 2006:

**CLÁUSULA TERCERA:** implica un pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La cantidad de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON NNUEVE CÉNTIMOS, que corresponden al resto pendiente del precio fijado, que la compradora promitente abonará a la parte vendedora promitente en efectivo en el mismo acto de la firma de escritura pública, **la cual se otorgará ante el Notario Don XXX**, comprometiéndose las partes a efectuar dicha elevación a pública en un plazo no superior a 30 días a contar desde la fecha de firma del presente. Dicho otorgamiento se celebrará simultáneamente con el que la vendedora promitente firme a su vez, como paso previo, con la señalada sociedad PROMOTORA la correspondiente escritura de compraventa de la finca objeto del presente”.*

4) Contrato celebrado en Sevilla, el 3 de marzo de 2006:

**EXPOSITIVO II:** se trata de una declaración de adhesión del comprador a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Que sobre dicho solar se propone construir un conjunto de 74 viviendas de renta libre conforme al **Proyecto Básico**, realizado por los arquitectos D. XXX y D. XXX, con domicilio en C/ XXX, **que ha sido puesto a disposición del comprador y lo acepta íntegramente en todos sus términos”.***

**CLÁUSULA TERCERA:** la compradora debería poder concertar el préstamo con otra entidad financiera distinta de la de la promotora, no debiendo correr por cuenta del comprador los gastos de cancelación del préstamo hipotecario inicial. Igualmente, deben correr por cuenta de la promotora los gastos de constitución del préstamo hipotecario cuando éste haya negociado por su cuenta la hipoteca con una entidad financiera y luego podrá dar la opción de subrogarse en el mismo a los compradores particulares.

Por ello, la imposición al consumidor de estos gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional supone que la cláusula es ABUSIVA (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC):

*“Para el pago del referido precio se establece la forma de pago siguiente: ... 3. **La cantidad de XXX€ será abonada por el comprador mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que concierte la promotora sobre la finca vendida, subrogación que se llevará a efecto con la entrega de las llaves y firma de las escrituras de compraventa. El capital de hipoteca corresponde a vivienda.***

*El importe correspondiente al **7% de IVA sobre el capital de la hipoteca**, es decir, XXX€ será abonado por el comprador a la entrega de llaves*

*Igualmente faculta el comprador a la promotora para modificar, renovar y dividir la hipoteca constituida, distribuyendo responsabilidades en la forma que tenga por conveniente, así como para recibir el importe total del préstamo en una o más entregas, **otorgando en todos los supuestos previstos en este número 3, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, obligándose expresamente a formalizar estas autorizaciones en documento público si fuere requerido para ello**”.*

5) Contrato celebrado en Sevilla, el 1 de octubre de 2005:

**CLÁUSULA TERCERA:** esta cláusula contiene varias cláusulas abusivas. En primer lugar, la consignación de una fecha de entrega meramente indicativa, condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC). En segundo lugar, concede la facultad de anticipar la entrega de la vivienda sin disponer la misma facultad de entrega del precio anticipada al comprador, lo que conlleva una falta de reciprocidad que crea desequilibrio al comprador, que se verá obligado a entregar la cantidad íntegra del precio de la finca en el momento que decida la vendedora. En último lugar, no concede el plazo que dispone la Ley para comunicar los vicios ocultos de la construcción, que no son 15 días, teniendo derecho el comprador a que sean subsanados dichos defectos en distintos plazos que también concede también la Ley, produciéndose así una exclusión o limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor por incumplimiento total o parcial o

cumplimiento defectuoso del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La finca será entregada y puesta a disposición del comprador dentro de los tres meses siguientes a la obtención de la Promotora de la licencia de primera ocupación, y siempre una vez extendido el Certificado Final de Obra, que se prevé para el 30 de marzo de 2006, salvo que sobreviniesen modificaciones ordenadas por la Autoridad, por exigencias técnicas o jurídicas, ya sean de carácter urbanístico o administrativas, así como por la existencia de causas de fuerza mayor o caso fortuito no imputables a la Promotora, que retrasen la obra, tales como retrasos de la administración en los plazos legales previstos para la aprobación de los documentos que le competan y que sean presentados por la Propiedad en tiempo y forma, inclemencias del tiempo que obliguen a la paralización o suspensión de los trabajos, huelgas, o conflictos colectivos, sea o no legal, en cualquier rama que se refiera a la construcción, transporte u otras. No obstante, la Promotora se reserva el derecho de poder anticipar la entrega de la finca a lo cual presta su conformidad el comprador. Disponiendo el comprador de un plazo de 15 días a partir de la entrega de llaves para formular reclamaciones con relación al estado de la finca que adquiere, entendiéndose su plena conformidad en el caso de no efectuar reclamación alguna en el plazo fijado”.*

**CLÁUSULA OCTAVA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional, se trata de gastos necesarios de la promotora, pues hacen que la vivienda sea entregada en condiciones de habitabilidad, y la compradora no tiene por qué correr con ellos (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El COMPRADOR autoriza expresamente a la PROMOTORA para que contrate en nombre de la Comunidad de Propietarios los servicios necesarios o convenientes para la **puesta en funcionamiento de las viviendas**, tales como agua, alcantarillado, energía, electricidad, etc., siendo éstos por cuenta de la Comunidad de Propietarios”.*

## **ANÁLISIS DE CONTRATOS EN ARAGÓN**

**PROVINCIA DE HUESCA.-**

1) Contrato celebrado en Piedrafita de Jaca, el 7 de noviembre de 2000:

**CLÁUSULA CUARTA, Párrafo 2º**, imposición al consumidor de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª), ABUSIVA: *“Las instalaciones técnicas de agua, electricidad, calefacción... cumplirán las normas técnicas exigidas para cada caso. EL VENDEDOR deberá entregar los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos técnicos, tales como boletines de instalación... Será por cuenta de EL COMPRADOR solicitar y realizar el alta en dichos suministros, incluidos los posibles derechos de acometidas, altas y consumos mínimos”*.

**CLÁUSULA QUINTA**, consignación de una fecha de entrega meramente indicativa, condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª), ABUSIVA: *“El plazo de ejecución de la vivienda seleccionada es de 18 meses desde el inicio oficial de obras, si bien, y dadas las especiales características del terreno, orografía, meteorología.... EL VENDEDOR, de acuerdo con la Dirección Facultativa de la Obra, podrá disponer de una prórroga no inferior a tres meses para el completo desarrollo de la promoción”*.

2) Contrato celebrado en Huesca, el 13 de mayo de 2005:

**EXPOSITIVO II, en relación con la CLÁUSULA SEGUNDA**, obliga a la compradora a subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la vendedora, ABUSIVAS:

**EXPOSITIVO II:** *“La parte vendedora, ha tramitado un préstamo con BANKINTER con garantía hipotecaria. El principal de este préstamo es de CIENTO DIEZ MIL QUINIENTOS EUROS (110.500€). Dicho préstamo habrá de amortizarse por el comprador en 30 años y el tipo de interés será variable, referenciado al EURIBOR más 0'65 punto porcentual, siendo la comisión de subrogación del 0'50 % sobre el capital del préstamo pendiente de amortizar en el momento de efectuarse la subrogación en la obligación de pago”*.

**CLÁUSULA SEGUNDA**, impone al consumidor gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional, el comprador ha de cargar con los gastos de cancelación de la hipoteca (Cláusula 22ª), ABUSIVA: *“... Si la subrogación no se produjera por causa imputable al adquirente (incluida la no aceptación por la entidad financiera) correrán por cuenta de éste los gastos de cancelación de la parte del préstamo y garantías correspondientes”*.

**CLÁUSULA CUARTA**, supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al consumidor se le haya exigido un compromiso firme (Cláusula 4ª), ABUSIVA: ***“La vivienda se terminará, previsiblemente, en JUNIO 2006, salvo causas o impedimentos de fuerza mayor no atribuibles a la parte vendedora.***

***La vivienda será entregada a la parte compradora en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que el comprador haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben”.***

Además, incluye un pacto implícito de renuncia del comprador al derecho que le corresponde a la elección de fedatario para autorizar el documento público en que ha de formalizarse el contrato de compraventa (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“Una vez terminadas las obras, la vendedora podrá citar a la compradora para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en cualquier momento. La comunicación podrá hacerse por cualquier procedimiento al domicilio de la compradora indicado en este contrato”.***

**CLÁUSULA SEXTA.- Comunidad de Propietarios**, imposición al consumidor de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“... Asimismo, la parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que, en nombre de la Comunidad, contrate los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización.***

**DECIMOCUARTA.- Resolución**, declaración de adhesión del comprador a una cláusula que no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC): la vendedora no acompaña la norma a la que hace alusión, por lo que el comprador no sabe cuales son las causas por las que él mismo puede instar la resolución. Además, al decir la cláusula ***“en unión de sus intereses legales correspondientes”*** no deja claro quien carga con ellos, si el comprador o el vendedor, OSCURA: ***“Para el caso***

de que se instase la resolución de este contrato por las **causas previstas en el art. 3º de la Ley 57/68, de 27 de julio, las cantidades recibidas le serán devueltas al adquirente, en unión de sus intereses legales correspondientes. El cumplimiento de esta obligación se garantizará mediante aval bancario o póliza de seguro**".

3) Contrato de compraventa de arras y señal celebrado en Jaca, el 14 de noviembre de 2005:

**CLÁUSULA TERCERA**, supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al comprador se le exige un compromiso firme (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: "*El presente documento deberá ser elevado a escritura pública **no más tarde del día 14 de Diciembre de 2005, momento que coincidirá con el pago de la cantidad aplazada anteriormente mencionada de setenta y tres mil cuatrocientos seis (73.406€) siendo suficiente requerimiento para la citada elevación la comunicación fehaciente con 48 horas de antelación***".

4) Contrato celebrado en Sallent, el 13 de febrero de 2004:

**CLÁUSULA NOVENA**, pacto de sumisión expresa a Jueces y Tribunales distintos de los que corresponden al domicilio del comprador, al lugar del cumplimiento de la obligación y aquel en que se encuentra el bien inmueble (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: "*Ambas partes, **haciendo renuncia a su propio fuero, si lo tuviere, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza para cuantas cuestiones puedan surgir de la interpretación o cumplimiento de este contrato***".

5) Contrato celebrado en Ainsa, el 13 de mayo de 2006:

**CLÁUSULA QUINTA.- Subsanación de Defectos**, limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC),

la cláusula no concede a la compradora el plazo mínimo de comunicación de defectos de la vivienda que concede la Ley, y modifica, en perjuicio del consumidor, las normas legales sobre vicios ocultos, ABUSIVA: *“Efectuada la entrega, el vendedor podrá solicitar al comprador que, **en un plazo inferior a quince días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna en los derechos que al comprador le otorgue la Ley 38/1999, de la Ordenación de la Edificación y cualquier otra norma que le resulte de aplicación**”*.

**CLÁUSULA NOVENA, Último Párrafo**, imposición al consumidor de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), obliga al comprador a pagar los gastos de acometida y enganche de los servicios, que corresponden al vendedora, ABUSIVA: *“Igualmente satisfará la parte compradora todos los impuestos, arbitrios o precios públicos, actualmente establecidos o que se aprueben en el futuro, referentes a la puesta en servicio de las viviendas, en particular por acometida a la red municipal de agua, incluso aunque las liquidaciones sean inicialmente emitidas a nombre de la vendedora.”*

#### **PROVINCIA DE TERUEL:**

**1) Contrato celebrado en Teruel, el 15 de enero de 2005:**

**CLÁUSULA TERCERA:** OSCURA, pacto implícito de renuncia del comprador al derecho que le corresponde a la elección de fedatario para autorizar el documento público en que ha de formalizarse el contrato de compraventa (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“**EL COMPRADOR en aplicación de lo dispuesto en el artículo C) del número 4 artículo 5º del Real Decreto 515/89, de 21 de abril, establece que la escritura pública de compraventa se otorgará ante el Notario que se encargue de la redacción de la escritura de Obra Nueva y División Horizontal del edificio**”*. El artículo que omite transcribir la cláusula lo que dispone es lo contrario:

“Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

...  
4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

...  
c) **El derecho a la elección de notario que corresponde al consumidor**, sin que éste pueda imponer notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno e los elementos personales o reales del negocio”.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA**, pacto de sumisión expresa a Jueces y Tribunales distintos de los que corresponden al domicilio del consumidor, al lugar del cumplimiento de la obligación y a aquel en que se encuentra el bien (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “Ambas partes aceptan someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza para cuantas controversias puedan surgir con relación al cumplimiento, o la falta de cumplimiento total o parcial, del presente contrato, **con expresa renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles**”.

2) Contrato celebrado en Alcañiz, el 17 de octubre de 2005:

**Último Párrafo de la CLÁUSULA NOVENA, en relación con la DÉCIMA**: contempla la retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA:

**CLAUSULA NOVENA, Último Párrafo**: “Para el caso de que se instase la resolución de este contrato por incumplimiento imputable a la VENDEDORA, las cantidades recibidas, que se ingresarán en la cuenta especial abierta en la entidad XXX, les serán devueltas al adquirente, en unión de sus intereses legales correspondientes sin ninguna otra responsabilidad por parte de la Vendedora”.

**CLÁUSULA DÉCIMA**: “En caso de que no llegara a perfeccionarse la venta por causa imputable a la PARTE COMPRADORA, la parte vendedora retendrá, como cláusula penal liquidatoria del perjuicio ocasionado por la indisponibilidad de la vivienda desde esta fecha, la cantidad recibida a cuenta del precio, por importe mínimo de lo recibido en concepto de reserva y hasta un máximo del 20% del valor de la vivienda, quedando subsistente el derecho de la vendedora a exigir cualquier otro daño o perjuicio que haya soportado”.

3) Contrato celebrado en Calanda, el 6 de abril de 2006:

**CLÁUSULA TERCERA, Párrafo Segundo**: imposición al consumidor de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A.

1ª LCGC), obliga al comprador a pagar los gastos de acometida de la vivienda, ABUSIVA: *“Igualmente **satisfará la PARTE COMPRADORA todos los impuestos, arbitrios o precios públicos, actualmente establecidos o que se aprueben en el futuro, referentes a la puesta en servicio de las viviendas, en particular por acometida a la red municipal de agua, incluso aunque las liquidaciones sean inicialmente emitidas a nombre de la VENDEDORA**”.*

**CLÁUSULA QUINTA:** pacto implícito de renuncia del comprador al derecho que le corresponde a la elección de fedatario para autorizar el documento público en que ha de formalizarse el contrato de compraventa (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La PARTE COMPRADORA y la VENDEDORA, **de común acuerdo, designan como notario para el otorgamiento de la escritura de compraventa a Don XXX, con despacho profesional en Zaragoza, C/ XXX, por ser el notario en cuyo protocolo estarán contenidos los antecedentes a dicha escritura**”.*

4) Contrato celebrado en Teruel, el 7 de junio de 2005:

**PACTO TERCERO.- Forma de Pago, Apartado f):** impone la obligación al comprador de subrogarse en la hipoteca concertada por la vendedora para financiar la construcción, ABUSIVA: *“Además de las cantidades a que se refieren los párrafos anteriores, y para completar el total del precio de la vivienda, **EL COMPRADOR asumirá la deuda o hipoteca sobre la vivienda a favor de la entidad bancaria XXX que deberá ser amortizada en el plazo de 20 años, para lo que aceptan su constitución, segregación y subrogación en cuanto le afecte por importe de 110.000'00€ (CIENTO DIEZ MIL EUROS) de principal**”.*

5) Contrato celebrado en Teruel, el 2 de mayo de 2006:

**CLÁUSULA NOVENA.- Resolución e Indemnización,** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC) y, además, exclusión del contrato de la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del

profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “Si LA VENDEDORA optase por la resolución, la sociedad vendedora **restituirá al adquirente las cantidades entregadas por él descontando** de las mismas los importes siguientes:

1.- **El 20% de las cantidades entregadas a cuenta hasta el momento de la resolución**, en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

2.- **Las cuotas de IVA** que correspondan

3.- **Si el contrato se resuelve después del ofrecimiento de las llaves: las cantidades anteriores más el uno por ciento del precio total de la compraventa por cada mes que haya transcurrido desde el ofrecimiento de llaves hasta la fecha de la resolución**, por depreciación comercial de la vivienda.

Las partes establecen de mutuo acuerdo **que los intereses de demora, en caso de impago, quedarán fijados en el 13% anual** contado a partir de la fecha en que aquella se produzca”.

#### PROVINCIA DE ZARAGOZA:-

1) Contrato celebrado en Zaragoza, el 6 de abril de 2005:

**CLÁUSULA SEGUNDA, Primer Párrafo:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor si no cumple su obligación de pago (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “Las cantidades aplazadas se instrumentarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante las correspondientes **letras de cambio o recibos que deberán ser aceptadas por la parte compradora, corriendo su coste de cuenta de esta.**

**En todo caso los intereses de demora en caso de impago se fijan en el 15% de interés anual”.**

**CLÁUSULA OCTAVA, en relación con la SEGUNDA, Párrafo Segundo,** ABUSIVA:

**CLÁUSULA OCTAVA, Párrafo Primero:** “**Condición Suspensiva.** La eficacia de esta compraventa queda condicionada al pago, en la forma y plazos establecidos, de la totalidad del precio, el IVA y los gastos convenidos, **así como a la conformidad del BANCO XXX a la subrogación de la PARTE COMPRADORA en el préstamo hipotecario concertado para**

**este departamento**". La cláusula obliga a subrogarse al comprador en el préstamo que la vendedora ha concertado para financiar la construcción.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** *"En el caso de que finalmente la parte COMPRADORA prefiriese no subrogarse en el préstamo antedicho, deberá notificarlo a la VENDEDORA con seis meses de antelación a la fecha prevista para la entrega de llaves, en cuyo caso la VENDEDORA amortizará el préstamo sin gasto alguno para la COMPRADORA. Si no lo comunicase dentro de dicho plazo, los gastos de amortización y cancelación del préstamo serán a cargo de la COMPRADORA".* No hay fecha de entrega de llaves en el contrato, por lo que difícilmente podrá el comprador notificar de manera cierta al vendedor, en el plazo establecido, su decisión de no subrogarse en el préstamo. En consecuencia, finalmente quien correrá con los gastos de amortización y cancelación será la compradora, ABUSIVA. A mayor abundamiento, tampoco la cláusula prevé nada para el caso de que el comprador decida no subrogarse en el préstamo.

**CLÁUSULA OCTAVA, Párrafo Segundo:** *De no producirse dicho pago, la PARTE VENDEDORA podrá optar por exigir a la COMPRADORA el cumplimiento del contrato o declararlo sin efecto mediante comunicación fehaciente, en ambos casos con indemnización de cuantos daños y perjuicios le hayan sido irrogados."* Exdusión en el contrato de cláusula recíproca, que faculte al consumidor a resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª), ABUSIVA.

## 2) Contrato celebrado en Calatayud, el 25 de febrero de 2005:

**CLÁUSULA TERCERA, 1)**, supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al comprador se le exige un compromiso firme (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC) y, además, retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA:

*"El precio de compra-venta se hará efectivo de la siguiente forma:*

- 1) XXX € **mediante subrogación en el préstamo hipotecario concertado con IBERCAJA.**

**EL COMPRADOR podrá renunciar al préstamo hipotecario concedido, debiendo abonar a EL VENDEDOR, al contado, en el momento de la puesta a disposición de las fincas, la cantidad expresada en este apartado.** En tal caso, serán de cuenta del VENDEDOR los gastos e impuestos que se deriven de la cancelación de la hipoteca que grava la finca, siempre que dicha renuncia se comunique al VENDEDOR de forma fehaciente, antes de 15 días a partir de la fecha de comunicación al COMPRADOR por parte del VENDEDOR, de las condiciones del préstamo hipotecario. CLÁUSULA OSCURA, la fecha de comunicación de las condiciones del préstamo no es cierta.

**En el supuesto de que EL COMPRADOR no obtuviera el préstamo hipotecario, esta cantidad se hará efectiva a la entrega de las fincas en su totalidad.** En tal caso se concede al COMPRADOR la facultad de instar la resolución del presente documento, sin penalización para las partes de cualquier naturaleza, siendo devueltas al COMPRADOR las cantidades entregadas a cuenta en unión de sus intereses legales correspondientes. CLÁUSULA OSCURA, ¿los intereses de que? ¿a quién se los cargan?.

Una vez subrogado EL COMPRADOR, el capital prestado, las comisiones bancarias y los intereses que se establezcan se reintegrarán en los plazos que se

*fijen en la mencionada escritura*". CLÁUSULA OSCURA, hasta el momento no había hablado de escritura.

Pensemos el supuesto del comprador de buena fe que tiene pensado subrogarse en el préstamo porque no tiene ese dinero en efectivo y le interesa. El comprador no sabe cuales son las condiciones de dicho préstamo -sus comisiones, intereses y plazos- hasta que el vendedor no se las comunica -presuponemos la buena fe del vendedor, y que dichas condiciones coincidirán con las de la escritura que finalmente firmará el comprador-. En el momento de la comunicación por parte del vendedor, que no esta especificado en el contrato, tendrá el comprador que decidir, en un tiempo que tampoco está especificado, si se subroga o no en el préstamo, y si puede abonar, desde ese momento hasta la entrega de la finca, que también se desconoce, como luego se verá, la cantidad de XXX €. Si decide subrogarse bien, pero si las condiciones del préstamo no le interesan y finalmente decide no hacerlo:

- a) puede tener intención de pagar la cantidad de XXX €, si la ha conseguido en el plazo que media entre la comunicación de las condiciones del préstamo y la entrega de la finca, pero nadie puede saber de antemano si en un plazo incierto puede conseguir una cantidad cierta, por lo que la cláusula está redactada en clara desproporción en perjuicio del comprador.
- b) puede que le sea imposible pagar la cantidad de XXX €, porque no la tiene y no puede buscar otra entidad bancaria que le ofrezca un préstamo en el período incierto que media entre la comunicación y la entrega del inmueble. En consecuencia, tendrá que abonar los "*intereses legales correspondientes*" a que hace referencia el párrafo anterior de la cláusula, porque no le quedará otra alternativa que resolver el contrato. El contrato no contempla cláusula alguna que obligue al profesional a indemnizar al comprador por una cantidad equivalente si renuncia.

**CLÁUSULA CUARTA, en relación con la CLÁUSULA TERCERA 1)**, declara la adhesión del comprador a un compromiso que no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª), las condiciones del préstamo hipotecario no serán conocidas

por el comprador hasta que el vendedor no se las haya comunicado, según Cláusula Tercera 1) del contrato de compraventa, tampoco indica la inscripción de las condiciones del préstamo en el Registro de la Propiedad, ni hace referencia a las mismas en éste. Cláusula prohibida, porque no refleja con claridad los datos relativos a pagos o condiciones aplazadas:

*“EL COMPRADOR, en caso de que se obtenga el préstamo hipotecario, lo acepte y se subrogue, faculta al VENDEDOR para recibir la cantidad pactada de aquella entidad, **comprometiéndose a hacer efectivos los intereses, comisiones, amortizaciones, etc., que correspondan en los plazos y condiciones fijadas, subrogándose en las garantías personales y reales establecidas en la escritura de constitución del préstamo hipotecario**”.*

**CLÁUSULA QUINTA, Párrafos Tercero y Cuarto, en relación con la CLÁUSULA TERCERA 1):** supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al comprador se le ha exigido un compromiso firme, (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC), el vendedor se reserva la facultad unilateral de adelantar la fecha en que el comprador tiene la obligación de entregar las cantidades al momento de la firma de la escritura de compraventa, que no está especificada, convirtiéndose automáticamente en más incierta de lo que de por sí era según Cláusula Tercera del propio contrato, ABUSIVA:

*“En cualquier caso, en la fecha prevista en la que se produzca la firma de la escritura pública de venta todos los recibos y/o efectos cambiales pendientes de pago y cuya fecha de vencimiento sea posterior quedarán automáticamente modificados en cuanto a su vencimiento, adelantándose éste a la fecha de firma citada, a fin de que en tal acto se encuentre totalmente pagado el precio y evitar así el establecimiento de otras garantías. Por consiguiente, **EL COMPRADOR no podrá hacer valer las fechas de vencimiento consignadas en la estipulación tercera, por cuanto se entienden en todo caso sometidas al plazo máximo de fecha de firma de la escritura pública de compraventa.***

*Se establece entre las partes que los intereses de demora, caso de impago, queden fijados en el 11% anual a partir de la fecha en que se produzca”.*

**CLÁUSULA SEXTA, en relación con las CLÁUSULAS TERCERA 1) y QUINTA,** reserva al profesional que contrata con el comprador un plazo insuficientemente determinado para satisfacer la prestación debida (Cláusula 1ª D. A. 1ª LCGC), supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al consumidor se le ha exigido un compromiso firme (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC), consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª

LCGC), imposición de obligaciones al consumidor para el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones, aun cuando el profesional no hubiere cumplido los suyos (Cláusula 15ª D. A. 1ª LCGC) eximiéndose, además, de toda responsabilidad, cuando al comprador sí se le obliga a abonar intereses de demora en la Cláusula Quinta del contrato, falta de reciprocidad, ABUSIVA:

***“Las fincas objeto de este contrato se entregarán en condiciones de habitabilidad en Diciembre del año 2006, pactando las partes la aplicación de una prórroga de tres meses para el supuesto de que llegada esa fecha la vivienda no pudiera ser entregada por no encontrarse en estado de habitabilidad. Asimismo, pactan las partes que EL VENDEDOR pueda adelantar y situar la firma de la escritura pública de compraventa dentro de los tres meses anteriores a la fecha señalada. Esta entrega podrá retrasarse o adelantarse en tres meses sin que EL COMPRADOR pueda reclamar nada ante este desfase.***

***No se entenderá causa para resolver el presente contrato el supuesto de que la entrega de la finca se demorase por el plazo de cinco meses sobre la fecha prevista de entrega por causas imputables al VENDEDOR, no serán imputables al VENDEDOR la demora en la entrega por retrasos en la obtención de las autorizaciones pertinentes o puesta en servicio de conexiones de compañías (agua, gas, electricidad, teléfono, etc.).***

***En caso de que EL COMPRADOR instase la resolución de este Contrato por la causa indicada, las cantidades indicadas le serán devueltas junto con el 6% de interés”.*** Retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA.

**CLÁUSULA OCTAVA**, autorización al profesional para rescindir el contrato discrecionalmente, sin reconocer al comprador la misma facultad (Cláusula 17ª D. A. 1ª LCGC), con exclusión absoluta en el contrato de la facultad del consumidor de resolver el mismo por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“La falta de pago por parte del COMPRADOR de cualquiera de las cantidades que integran el precio o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que contrae faculta al VENDEDOR para dar por resuelto el Contrato (artículo 1.504 del Código Civil) según lo siguiente:***

***I Resolución.- EL VENDEDOR retendrá el total de las cantidades ya abonadas por el COMPRADOR a cuenta del precio en concepto de indemnización por daños y perjuicios e incumplimiento.***

***II Si al VENDEDOR en caso de incumplimiento, no le conviniera resolver el contrato, podrá exigir el cumplimiento.”***

**CLÁUSULA DECIMOSEXTA:** pacto de sumisión expresa a Jueces y Tribunales distintos de los que corresponden al domicilio del consumidor, al

lugar del cumplimiento de la obligación y a aquel en que se encuentra el bien (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“Las partes se someten con renuncia expresa a cualquier otro fuero, a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital para resolver cuantas cuestiones litigiosas pudieran surgir en relación con el presente Contrato”.***

3) Contrato celebrado en Zaragoza, el 7 de junio de 2004:

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- Otorgamiento de Documentos, Párrafo tercero:** OSCURA, implícitamente impone al consumidor la repercusión de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), gastos de acometida y enganche del edificio para entregar la vivienda objeto del contrato en condiciones adecuadas de habitabilidad, ABUSIVA: ***“LOS COMPRADORES facultan expresamente a LA VENDEDORA para que, en nombre de la Comunidad de Propietarios contrate los servicios necesarios para la puesta en marcha de la urbanización, tales como agua, energía eléctrica, gas, etc.”***

**CLÁUSULA DÉCIMA.- Gastos a cargo de los Compradores,** impone al consumidor la repercusión de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“a)... cédula de habitabilidad,... tasas de acometida...”***

**CLÁUSULA UNDÉCIMA.- Gastos a cargo de la Vendedora,** impone al consumidor la repercusión de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional, en particular, los gastos de cancelación de la hipoteca (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“Si LOS COMPRADORES decidieran no subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria y liquidar el resto del precio pendiente de pago en el momento del otorgamiento de la escritura pública de la vivienda pese a haber pactado lo contrario en el PACTO TERCERO de este contrato, serán de cuenta de LOS COMPRADORES los gastos e impuestos correspondientes de la cancelación de dichas cargas”.***

4) Contrato celebrado en María de Huerva, Zaragoza, el 13 de febrero de 2004:

**CLÁUSULA QUINTA.- Plazo y Escritura**, consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“La entrega de las llaves se efectuará al término de la construcción que se prevé para el mes de FEBRERO 2006. No obstante la fecha anteriormente prevista, la ocupación o entrega de la vivienda podrá demorarse hasta la obtención de los oportunos permisos oficiales.***

La escritura pública de compraventa se otorgará a favor de LOS COMPRADORES a requerimiento de LA VENDEDORA y en el Notario, lugar, día y hora que ésta designe, una vez entregadas las llaves y satisfecha la totalidad del precio de la forma que figura en el presente contrato”. Pacto implícito de renuncia del comprador al derecho que le corresponde a la elección de fedatario para autorizar el documento público en que ha de formalizarse el contrato de compraventa (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA.

**CLÁUSULA SEXTA.- Resolución**, imposición de renuncia al derecho del consumidor a exigir una indemnización al vendedor por incumplimiento contractual (Cláusula 14ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“Si por cualquier causa no se pudiese entregar la vivienda en el plazo previsto, o no se obtuviesen los permisos oficiales de ocupación, LOS COMPRADORES podrán optar entre instar la resolución del contrato de compraventa, procediendo LA VENDEDORA a devolver las cantidades entregadas renunciando LOS COMPRADORES a cualquier otra indemnización, o bien mantener vigente el contrato de compraventa de la vivienda en los plazos que libremente estipulen las partes”.***

5) Contrato celebrado en Utebo, el 20 de marzo de 2004:

**CLÁUSULA SÉPTIMA, Último Párrafo**, impone al consumidor la repercusión de gastos que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: ***“EL COMPRADOR autoriza al***

*VENDEDOR para que contrate en nombre de la Comunidad los **servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del edificio** (gas, electricidad, agua, paso de carruajes, alcantarillado, calefacción, etc.) **siendo de cargo del COMPRADOR aquellos que EL VENDEDOR se obligó a pagar en sustitución de su asistencia**”.*

## ANÁLISIS DE CONTRATOS EN ASTURIAS

### PROVINCIA DE ASTURIAS.-

1) Contrato celebrado en Oviedo, el 21 de diciembre de 2001:

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** limita de forma inadecuada los derechos legales del consumidor para el caso de que haya un cumplimiento defectuoso por parte del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Durante el plazo de **quince días a partir de la entrega de las llaves, el promotor atenderá la reparación de las deficiencias que, a juicio del Facultativo Director de las obras, se observen en la vivienda**”.*

**CLÁUSULA OCTAVA:** supone la renuncia del comprador a su derecho a elegir el fedatario público (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), además, excluye de forma inadecuada la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), mientras que él sí se reconoce dicha facultad, produciéndose ahí una falta de reciprocidad. Finalmente, la vendedora no tiene plazo fijado para avisar a la compradora del momento de la elevación a escritura pública, mientras que ésta tiene la obligación de avisar a aquella con quince días de antelación, y una vez satisfecho el total del precio, de nuevo falta de reciprocidad, ABUSIVA: *“La escritura de compraventa se formalizará ante el **Notario que designe libremente la Sociedad vendedora, cuando ésta requiera al efecto al comprador, garantizándose la parte del precio que quedare aplazada mediante cláusula resolutoria. Por su parte, el comprador podrá exigir el otorgamiento de la escritura, en cuanto haya satisfecho el total del precio, avisando al vendedor con quince días de antelación**”.*

2) En Oviedo, a 28 de julio de 2006:

**CLÁUSULA TERCERA.- Forma de Pago, C)**: La cláusula no obliga al comprador a subrogarse en el préstamo hipotecario, pues dice así: *“El resto, es decir, 19.863’27€,... más otros 1.390’43€ de IVA, lo que hace un total de 21.253’70€ se abonarán en una de las siguientes modalidades:*

*C1.en efectivo metálico (mediante cheque bancario);*

*C2 mediante subrogación en el préstamo hipotecario”.*

Pero el contrato tampoco especifica un préstamo en concreto, con condiciones determinadas. La cláusula tan sólo habla de que *“La VENDEDORA se reserva la facultad de solicitar préstamos a cualquier entidad bancaria o crediticia, prestando garantía hipotecaria sobre las distintas fincas que integran el edificio”.* En consecuencia, si el comprador hiciera uso de esta facultad *“en el momento de formalizarse la venta en escritura pública, se subrogará... **comprometiéndose... a hacer efectivo su pago, así como los intereses y cuotas de amortización que correspondan, en los plazos y condiciones que sean fijados...**”* En realidad el comprador no tiene idea alguna respecto al préstamo al que se está subrogando cuando decide hacerlo, emitiendo una declaración de adhesión a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), no conoce los tipos de interés que tendrá que abonar, ni a cuanto ascenderán los gastos de cancelación, o de amortización anticipada, etc., ABUSIVA.

Si relacionamos esta Cláusula con la **CLÁUSULA DECIMOTERCERA, Último Párrafo** observamos que, además de lo anterior, el vendedor está repercutiendo en el comprador las consecuencias del posible incumplimiento de la entidad de crédito que aquel mismo ha contratado para la formalización del préstamo, y que el otro desconoce, imponiéndole además unos intereses que tampoco conoce y que no están fijados, ABUSIVA: *“Asimismo, en el supuesto de efectuada la subrogación, **en tanto no sea abonada por la entidad de crédito, la última de las entregas correspondientes al préstamo, la parte compradora se compromete a entregar a la parte vendedora el interés que devengue la parte no recibida del mismo y al***

**tipo aplicable legalmente a dicho préstamo, todo ello dentro del plazo de los quince días siguientes a la fecha en que se le notifique el correspondiente cargo”.**

**CLÁUSULA DECIMOTERCERA, Primer Párrafo, en relación con la CLÁUSULA UNDÉCIMA:** el comprador ha de cargar con gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponden al vendedor, concretamente las escrituras de obra nueva y propiedad horizontal (Cláusula 22ª D. A. LCGC), ABUSIVA:

**CLÁUSULA UNDÉCIMA:** *“Los gastos e impuestos concernientes a la Declaración de Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal del edificio correrán a cargo de la parte vendedora”.* La cláusula no habla de gastos de titulación, sólo de gastos e impuestos en general. Es oscura porque no engloba el pago de las Escrituras que, sin embargo sí hace en la cláusula decimotercera, a cargo del comprador.

**CLÁUSULA DECIMOTERCERA, Primer Párrafo:** *“Todos los gastos, impuestos u arbitrios que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato de compraventa, incluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana, serán de cuenta de la parte compradora”.* Aquí sí habla de escrituras, y abarca todas las del contrato, por lo que el vendedor está trasladando su obligación de hacerse cargo de los gastos derivados del pago de las escrituras de Obra Nueva y Propiedad Horizontal al comprador, y debe reputarse por ello ABUSIVA.

**3) Contrato celebrado en Oviedo, a 29 de mayo de 2003:**

**CLÁUSULA PRIMERA:** imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), en este caso, si el comprador decide no aceptar la financiación que le ofrece la vendedora y no subrogarse en el préstamo hipotecario está obligado a abonar los gastos de cancelación del mismo, ABUSIVA, el comprador no debe reintegrar algo de lo que ha decidido no formar parte: *“Dicho pago se realizará de la siguiente manera:... e) 73.622€ mediante la subrogación en el préstamo hipotecario concertado por la parte vendedora...”*

***Si hasta el momento de la entrega la compradora opta por el pago al contado o por una financiación distinta, lo comunicará así a la vendedora debiendo reintegrar a ésta todos los gastos e impuestos que se deriven de la cancelación de la primitiva hipoteca junto con el pago final del precio.***

*Igualmente, el IVA de la expresada cantidad, 5.153'54€, será abonado por la compradora simultáneamente con el resto del principal”.*

**CLÁUSULA CUARTA, Segundo Párrafo:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC). Los gastos de acometidas y enganches son parte de la obligación de la compradora al entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad, ABUSIVA: *“Igualmente serán de parte de la compradora las tasas y derechos por acometidas y enganches de energía eléctrica, agua, gas y otros”.*

4) Contrato celebrado en Gijón, el 6 de noviembre de de 2001:

**CLÁUSULA TERCERA:** obliga al consumidor a subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la vendedora sin que ésta le de otra alternativa, incrementándose el precio de la vivienda con esa financiación que no es susceptible de ser aceptada o rechazada por el comprador (Cláusula 24 D. A. 1ª LCGC), sin especificar además las condiciones concretas de la subrogación a dicho préstamo, con lo que se produce la adhesión del consumidor a una cláusula que no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), y sin saber el comprador cuándo será la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y, en consecuencia, de la subrogación en dicho préstamo, ABUSIVA *“El pago del precio se efectuará de la siguiente manera:...Préstamo Subrogable Hipotecario... comprometiéndose al comprador a asumir en el momento de la firma de la escritura pública y subrogación del préstamo la condición de deudor...”.*

La cláusula continúa especificando cuatro puntos del Préstamo Hipotecario y prevé, para el caso de que el comprador decidiese no subrogarse en el mismo, que éste deba correr con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponden al vendedor (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“D) Si por cualquier causa el comprador del presente contrato, en el momento de la firma de la escritura pública renunciara al préstamo hipotecario que en el presente contrato se compromete a*

*subrogarse, todos los gastos e impuestos que se produzcan para la cancelación registral de dicha hipoteca, correrán a cargo de la parte compradora”*

**CLÁUSULA CUARTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa, condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), y además, renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: **“La entrega de la vivienda, salvo pacto en contrario, se hará coincidir con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que será autorizada por el Notario que en su día designe...”**. No dice expresamente quien será quien elija el Notario, pero se desprende de esta cláusula oscura en relación con el resto del contrato que será el vendedor, pues éste tiene ya suscrito el préstamo hipotecario, que será suscrito por la compradora en el mismo acto de la escritura de compraventa.

5) Contrato celebrado en Oviedo, el 15 de julio de 2002:

**CLÁUSULA QUINTA, Cláusula Resolutoria, junto con la CLÁUSULA SEXTA, Intereses de Demora:** reserva a favor del profesional de resolver anticipadamente el contrato, mientras que al consumidor no se le reconoce la misma facultad (Cláusula 2ª D. A. 1ª LCGC), e imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al comprador si no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVAS:

**CLÁUSULA QUINTA, Cláusula Resolutoria:** *“Producida la resolución, LA VENDEDORA hará definitivamente suya la propiedad y el dominio de los inmuebles objeto de la presente compraventa, quedando a favor de aquella, en concepto de cláusula penal especialmente pactada, sin perjuicio de la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, el cincuenta por ciento (50%) de las cantidades que hasta el momento hubieran sido satisfechas por LA COMPRADORA. En tal supuesto serán además por cuenta de LA COMPRADORA todos los gastos judiciales que la resolución de este contrato ocasione, incluso honorarios de letrado y derechos de procurador, aunque fuese potestativa su intervención”*.

**CLÁUSULA SEXTA, Intereses de Demora:** *“No obstante lo dispuesto en la cláusula anterior, el impago a su vencimiento de cualquiera de las obligaciones dinerarias tomadas por LA COMPRADORA en méritos del presente documento*

*provocará, automáticamente y sin necesidad de previo requerimiento, el devengo de intereses de demora a favor de LA VENDEDORA, **calculados sobre el importe de la obligación incumplida y al tipo de 1,25% mensual, a partir del día siguiente al del vencimiento de dicha obligación, equiparándose a tales efectos las fracciones de mes a mensualidades enteras. Los intereses devengados por tal concepto y no satisfechos se entenderán capitalizados produciendo, asimismo, intereses de demora***”.

**CLÁUSULA DECIMOQUINTA, Escritura Pública:** supeditación a una condición cuya realización depende únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de la prestación, cuando al consumidor se le ha exigido un compromiso firme (Cláusula 4ª D. A. 1ª LCGC), además de la consignación de una fecha de entrega de la vivienda meramente indicativa, condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), y la autorización al profesional para rescindir el contrato discrecionalmente, no reconociéndosele al consumidor la misma facultad (Cláusula 17ª D. A. 1ª LCGC), exclusión de forma inadecuada de la facultad de éste de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), y finalmente, renuncia respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente ha de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), **ABUSIVA:** *“La escritura pública de compraventa se otorgará dentro del **plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de requerimiento que, en tal sentido, LA VENDEDORA efectúe a LA COMPRADORA, obligándose LA COMPRADORA a comparecer al citado otorgamiento dentro de dicho plazo en el día, hora y lugar indicados en el mismo y proceder, en su caso, a la recepción de las llaves del inmueble y la consiguiente cumplimentación obligaciones a su cargo pactadas para tal ocasión. El otorgamiento de la escritura de compraventa equivaldrá a la entrega de los inmuebles y, por consiguiente, supondrá la transmisión de su propiedad a favor de LA COMPRADORA.***

***El incumplimiento por LA COMPRADORA de dichas obligaciones facultará a LA VENDEDORA para dar por resuelto el presente contrato, en los términos y con los efectos que se contienen en la CLÁUSULA QUINTA anterior.***

De conformidad con lo antedicho, las partes, de mutuo acuerdo, designan en este acto que la mencionada escritura pública se otorgará ante el Notario de Oviedo D. XXX, o quien le sustituya en su protocolo”.

## **ANÁLISIS DE CONTRATOS EN CASTILLA-LA MANCHA**

### **PROVINCIA DE ALBACETE.-**

#### **1) Contrato celebrado en Albacete, el 20 de enero de 2004:**

**CLÁUSULA SEXTA, Tercer Párrafo:** supone una limitación de los derechos legales que tiene el comprador por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC), 72 horas es un plazo insuficiente como para que el comprador pueda comprobar el correcto estado de la vivienda, ABUSIVA: *“No obstante, tras la firma de la Escritura Pública, la parte COMPRADORA tendrá un plazo de 72 horas para entregar un informe de pequeños desperfectos observados, de forma que puedan subsanarse antes de dar por concluidos los trabajos en el edificio”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** falta de reciprocidad, exclusión de forma inadecuada de la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el supuesto que la parte COMPRADORA no pague la cantidad correspondiente a cualquiera de los plazos estipulados, la parte VENDEDORA quedará facultada para su elección:*

- a) ***Exigir el pago de las cantidades adeudadas mediante las acciones judiciales pertinentes, incrementadas en el interés de demora del 10%.***
- b) ***A dar por rescindido el contrato sin otro requisito que el requerimiento fehaciente que establece el art. 1504 del Código Civil. Una vez efectuado el mismo, la parte VENDEDORA hará suyas el 20% de las cantidades percibidas hasta esa fecha en concepto***

***de indemnización por daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la parte COMPRADORA”.***

2) Contrato celebrado en Albacete, el 2 de mayo de 2003:

**CLÁUSULA QUINTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La entrega de la propiedad y de la posesión por parte de la VENDEDORA a la COMPRADORA, se efectuará en el mismo momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Venta, en cuyo acto además se hará entrega de las llaves y Licencia de Primera Ocupación”.*

**CLÁUSULA NOVENA:** se trata de la adhesión del consumidor a una cláusula de la que no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC). El comprador no tiene por qué conocer el contenido de dichos preceptos, y seguramente no lo conozca, pues no tiene por qué ser entendido en derecho. Por ello, a no ser que el vendedor le enseñe los artículos citados, de modo que pueda tener conocimiento real, nos encontraríamos ante una cláusula ABUSIVA: *“El presente contrato ha sido redactado de conformidad con los preceptos contenidos en el **Real Decreto 515/1989, de 21 de Abril**, sobre protección e información a los consumidores en la compraventa de viviendas, información a que se refieren los **Artículos 4º, 5º y 6º** de la disposición legal citada, y en especial de lo preceptuado en los **artículos 1279 y 1280 del Código Civil**”.*

3) Contrato celebrado en Albacete, el 13 de octubre de 2004:

**CLÁUSULA SEGUNDA, Último Párrafo:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En concreto, que el comprador tenga que cargar con los gastos de constitución de la hipoteca para financiar la construcción, y los de su división y cancelación, (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), y además resulta extraño que en un contrato con condiciones generales impuestas por el vendedor, a priori sea el

comprador el que solicite que el vendedor concierte el préstamo hipotecario que crea conveniente, ABUSIVA: *“Consiguientemente la parte compradora solicita de la parte vendedora que concierte y formalice con el Banco Hipotecario de España u otra entidad de crédito oficial o privada, un préstamo en las condiciones descritas, en el que pueda posteriormente subrogarse. Y, a fin de que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, le confiere autorización y mandato como en derecho se requiere sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ella designe, en relación con la vivienda y/o finca objeto de este contrato, pueda modificar, novar y dividir hipotecas, distribuyendo las responsabilidades que las garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo del comprador todos los gastos derivados de la subrogación”*.

**CLÁUSULA CUARTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), no sabemos cuándo solicitará la vendedora la licencia de obras, ABUSIVA: *“La entrega de las viviendas y/o fincas se efectuará como máximo en el plazo de **36 meses desde la obtención de la licencia de obras y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación”***.

**CLÁUSULA QUINTA, Último Párrafo:** cláusula oscura que seguramente se convierta en abusiva pues, por un lado, la vendedora tiene dos años para contratar, en nombre de los compradores, servicios que le corresponde contratar a ella misma y, por otro, pasado ese plazo, ni siquiera se obliga a contratarlos. Al final lo que resulta es la imposición al comprador de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al vendedor (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Asimismo, la parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que en nombre de la Comunidad contrate los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, por un plazo máximo de dos años”*.

4) Contrato celebrado en Albacete, el 4 de febrero de 2005:

**CLÁUSULA DECIMOCUARTA:** limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC). La cláusula no concede el plazo mínimo para que el comprador pueda comunicar al vendedor los defectos observados en la vivienda entregada, ABUSIVA: *“Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el vendedor podrá requerir al comprador a fin de que, en el plazo improrrogable de quince días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas en la misma, a fin de su pronta reparación, entendiéndose en caso de no obtener contestación por el adquirente en el referido plazo la conformidad de la vivienda y /o finca a su plena satisfacción”.*

5) Contrato celebrado en Albacete, el 8 de julio de 2005:

**EXPOSITIVO II,** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa, condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª), ABUSIVO: *“Se estima que para terminación de la construcción se precisará un plazo máximo de quince meses, salvo causas de fuerza mayor. **La fecha para la entrega será ajustada en función de las circunstancias que incidan en la marcha real de la obra”.***

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- Impago de las cantidades adeudadas,** retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC) y, además, imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor si no cumple su obligación (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, la parte que quede **después de deducir y hacer suyos, por los conceptos que se indican, el 25% de las cantidades que debieran haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución,***

**como cláusula penal por incumplimiento y depreciación comercial de la vivienda.**

*Las partes establecen, de mutuo acuerdo, que los intereses de demora, en caso de impago quedarían fijados en el 12% de interés anual nominal, contados a partir de la fecha en que aquella se produzca”.*

#### PROVINCIA DE CIUDAD REAL.-

##### 1) Contrato celebrado en Puertollano, el 4 de octubre de 2006:

**CLÁUSULA QUINTA:** falta de reciprocidad, pues obliga al comprador a pagar una cantidad en concepto de indemnización por incumplimiento al vendedor, sin obligar a éste a indemnizar la misma cantidad a aquel por el mismo incumplimiento: retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En el caso de que no pudiera otorgarse la escritura pública de compraventa por causa imputable a la parte compradora, y se opte por la resolución del contrato, el vendedor retendrá del comprador las cantidades entregadas hasta el momento, en concepto de daños y perjuicios, quedando totalmente saldado, liquidado y finiquitado el presente contrato”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** sumisión a arbitrajes distintos del de consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para un sector o un supuesto específico (Cláusula 26ª D. A. 1ª LCGC), lo que no queda claro en la cláusula. Si se trata de un arbitraje privado sometido a la Ley de Arbitraje debe reputarse ABUSIVA: *“Si durante la realización del nuevo inmueble surgieran diferencias entre los comparecientes, de común acuerdo designan como árbitros, en primera instancia al Arquitecto Director de la Obra, que será la persona encargada de solucionarlos, con anterioridad a cualquier procedimiento civil que pudiera establecerse”.*

##### 2) Contrato celebrado en Ciudad Real, el 15 de julio de 2004:

**EXPOSITIVO CUARTO:** declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. LCGC). La constructora se reserva el derecho a introducir modificaciones en el proyecto inicial, sin tener el comprador la posibilidad de aceptarlas o no, ya que declara de antemano que conoce las características de la vivienda que está adquiriendo y que las acepta. Si además, esas modificaciones suponen un incremento del precio de la vivienda, por unos servicios accesorios que no han sido pactados con el comprador (Cláusula 24ª D. A. 1ª LCGC), tendríamos una razón más para reputar la cláusula ABUSIVA: *“Que la COMPRADORA, está interesada en la adquisición de la vivienda XXX de la construcción reseñada en el Expósito I, **cuyas características declara conocer** y cuyo plano se acompaña como Anexo nº 1, **reconociendo, mediante el presente documento, al Arquitecto Director de las obras facultado para introducir las modificaciones necesarias para su ejecución, ya vengán motivadas por razones técnicas, jurídicas o comerciales, que no supongan menoscabo de las calidades previstas**”.*

3) Contrato celebrado en Ciudad Real, el 8 de agosto de 2005:

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Los gastos, honorarios e impuestos de cualquier naturaleza, incluidos los timbres de los efectos mercantiles, ocasionados por esta compraventa y su elevación a Escritura Pública, así como los de constitución, subrogación, inscripción y cancelación registral, en su caso, de la hipoteca que grave a la finca como garantía del precio aplazado, serán de cuenta del COMPRADOR, quien con carácter previo*

*a la firma de las Escrituras, hará la oportuna provisión de fondos, en la cantidad suficiente”.*

4) Contrato celebrado en Valdepeñas, el 9 de diciembre de 2003:

**CLÁUSULA SEXTA:** prevé que el Notario autorizante sea el elegido por la compradora. En este sentido es el comprador quien tiene derecho a elegir la notaría que desee (siempre que guarde relación o conexión con la operación), según dispone el art. 5º 4. c) del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril; aunque aparentemente así ha sido, puede ser dudoso, pues el comprador se ha adherido a la cláusula de un contrato que le ha venido impuesto, y esta es una condición general, por lo que puede llevar inmerso un pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En este acto la compradora designa como Notario para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa a Don XXX, Notario de Sevilla con domicilio en esta capital, C/ XXX, con conocimiento y renuncia expresa del comprador de lo estipulado en el art. 5º 4. c) del Real Decreto 515/89 y en ella se garantizará el precio aplazado, a elección de ésta, bien con hipoteca o bien con la condición resolutoria explícita que se establece en la Cláusula OCTAVA”.*

**CLÁUSULA DUODÉCIMA:** Cláusula ilegal, pues no prevé una indemnización por incumplimiento del profesional: *“Se establece de común acuerdo entre las partes que de no perfeccionarse esta compraventa por causas imputables a la vendedora, se resolverá la misma, debiendo devolver ésta a la parte compradora todas las sumas percibidas hasta el momento de la resolución, más sus intereses legales”.*

5) Contrato celebrado en Ciudad Real, el 28 de septiembre de 2005:

**CLÁUSULA SEXTA:** declaración de adhesión del comprador a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real

antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), el comprador probablemente no sepa qué dice el artículo, ABUSIVA: *“Para el supuesto en que se instase la resolución de este contrato **por las causas previstas en el art. 3 de la Ley 57/68, de 27 de julio**, las cantidades recibidas que se hayan ingresado en la cuenta especial designada por la vendedora, les serán devueltas a la parte compradora por la vendedora, en unión de los intereses legalmente establecidos a estos efectos.*

*El cumplimiento de esta obligación se garantiza mediante aval con dicha entidad bancaria”*: tampoco dice la vendedora cuál es la entidad bancaria, ni el número de cuenta que constituirá el aval.

#### PROVINCIA DE CUENCA-

##### 1) Contrato celebrado en Cuenca, el 4 de septiembre de 2004:

**CLÁUSULA SEXTA**: exclusión o limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del profesional (Cláusula 9ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Respecto a los posibles defectos constructivos, en cuanto afecten a los acabados de la finca objeto de este contrato, si transcurridos **treinta días desde la entrega de llaves** no se presenta reclamación escrita al VENDEDOR con relación a los desperfectos observados en las mismas, **se considerará que el COMPRADOR acepta por completo tales acabados, renunciando a ulterior reclamación por tal concepto**”.*

##### 2) Contrato celebrado en Tarancón, el 10 de octubre de 2006:

**CLÁUSULA TERCERA.- Subrogación al Préstamo Hipotecario**: el comprador está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario, ya que la vendedora no le da más opción en el contrato, pero si decide no hacerlo o la entidad financiera no acepta su subrogación, deberá cargar con los gastos de cancelación, que son gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden a la vendedora (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“**Si la subrogación en el préstamo hipotecario antes***

***mencionado, no se produjera por causa imputable a la parte compradora, o por no obtener la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora, el total importe previsto para dicho préstamo, en el momento de la entrega de la vivienda, siendo de cuenta de la parte compradora el abono de los gastos de cancelación del préstamo hipotecario y las garantías correspondientes”.***

**CLÁUSULA QUINTA.- Mejoras:** declaración de adhesión del comprador a una cláusula de la que no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ya que si las modificaciones de las que habla el contrato son previas al otorgamiento de la escritura pública difícilmente puede la compradora conocerlas en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, pues no están todavía establecidas: *“Las normas de contratación y abono de las cantidades adicionales correspondientes a los presupuestos de las mejoras y modificaciones previas al otorgamiento de la escritura de compraventa, se regirán por las normas y pautas establecidas por el departamento correspondiente, de las cuales, la parte compradora ha sido informada y ha aceptado con anterioridad a la firma de este contrato”.*

3) Contrato de arras celebrado en Cuenca, el 9 de febrero de 2003:

**CLÁUSULA CUARTA, Cuarto Párrafo:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), en este caso, la cancelación de las cargas de la vivienda con anterioridad a su otorgamiento a escritura pública corresponde a la vendedora y, sin embargo, lo que se retiene es una cantidad del precio que ha sido pagado por los compradores, ABUSIVA: *“El otorgamiento de la Escritura Pública de la finca aquí mencionada se realizará libre de cargas. En caso de existir alguna, se retendrá el día en que se otorgue la Escritura de Compraventa, del precio de venta de la parte vendedora, la cantidad suficiente para proceder a su cancelación”.*

**CLÁUSULA QUINTA:** La cláusula debería contemplar la indemnización al comprador del doble de la cantidad entregada mediante arras por incumplimiento del vendedor. Por otro lado, no sabemos cual es la cantidad que se quedará éste si incumple el comprador, convirtiéndose en desequilibrada, ABUSIVA: *“En el caso de que los actuales propietarios de la finca señalada no aceptasen estas condiciones de compraventa, los compradores recuperarían la cantidad de 600€ (SEISCIENTOS EUROS) que son los mismos que en este acto se depositan.*

*En el caso de que los compradores no satisficieren el precio aplazado en la fecha señalada en el presente documento, la parte vendedora dará por resuelto el contrato, sin obligación de devolver ninguna cantidad que hubiere recibido a cuenta del precio, la cual para este efecto tendrá el carácter de arras penitenciales”.*

4) Contrato celebrado en Cuenca, el 4 de enero de 2000:

**CLÁUSULA SEGUNDA:** obliga al comprador a subrogarse en el préstamo hipotecario constituido por la vendedora, y a correr con todos los gastos de la misma, tanto de constitución como de cancelación. Imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponda al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El precio de compraventa será satisfecho por la parte compradora en vendedor de la siguiente forma: ...b) QUINCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESETAS (15.688.000 pts.), se asignan a la vivienda objeto de este contrato a favor de Caja Castilla – La Mancha (Préstamo hipotecario con un plazo de 20 años y al 20% de interés revisable), **comprometiéndose el comprador, desde este momento, a subrogarse en todos los derechos y obligaciones que la expresada hipoteca entrañe, desde su constitución hasta su cancelación;** el IVA*

correspondiente a esta cantidad será satisfecho a la firma de la Escritura Pública”.

**CLÁUSULA CUARTA:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al comprador si incumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), y exclusión de forma inadecuada de la facultad que éste tiene de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El incumplimiento por el Comprador de alguna de las obligaciones contenidas en el presente contrato, facultará al Vendedor para que, sin otro requisito que el previo aviso al Comprador mediante requerimiento fehaciente, de por resuelto en pleno derecho el presente contrato con **pérdida para el Comprador en concepto de cláusula penal libremente pactada del cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta por éste hasta la fecha de resolución.** La retención se efectuará, en su caso, en concepto de cláusula penal liquidatoria, **sin perjuicio de quedar en poder de la Entidad Vendedora la totalidad de las mejoras efectuadas en el inmueble por el Comprador**”.*

5) Contrato celebrado en Tarancón, el 6 de mayo de 2004:

**CLÁUSULA OCTAVA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC). Debe entenderse que los gastos de acometidas y enganches, así como los de constitución de Propiedad Horizontal, corresponden a la parte vendedora, ABUSIVA: **“Corresponde en todo caso al comprador** gestionar la contratación de los suministros individualizados que considere necesarios para el servicio de la vivienda unifamiliar, tales como electricidad, agua, gas, teléfono y otros semejantes, **siendo por su cuenta todos los gastos de contratación, fianzas, acometidas o enganches individualizados, contadores y demás gastos complementarios, incluso aquellos ocasionados por la constitución de las comunidades,** debiendo resarcir el Comprador a la repetida Sociedad Vendedora, el importe por ésta satisfecho a terceros en su caso, por los

*expresados conceptos, en el momento de elevar a Escritura Pública el contrato de compraventa”.*

#### PROVINCIA DE GUADALAJARA.-

##### 1) Contrato celebrado en Guadalajara, el 29 de octubre de 2004:

**CLÁUSULA OCTAVA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El plazo de entrega de las viviendas se establece en dieciocho meses desde el acta de replanteo, si bien y si fuera terminada antes la vivienda, se procederá a la entrega una vez obtenido el certificado de fin de obra, estando el COMPRADOR obligado a acudir al otorgamiento de escritura pública”.*

##### 2) Contrato celebrado en Guadalajara, el 15 de abril de 2005:

**CLÁUSULA SEGUNDA, Tercer Párrafo:** no figura en la cláusula el nº de cuenta que constituirá el aval de la vendedora, por lo que no se da del todo cumplimiento a lo establecido en la ley referenciada, cláusula oscura: *“Las cantidades efectivamente entregadas a la VENDEDORA antes de la firma de la Escritura Pública, quedarán garantizadas por un **aval constituido por CAJA CASTILLA – LA MANCHA**, dando con ello cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 57/1968 de 27 de julio. El COMPRADOR deberá devolverle el citado aval a la VENDEDORA en el acto de la escritura pública de compraventa”.*

**CLÁUSULA NOVENA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), como son el alta y las tomas de enganche y acometida para el funcionamiento de los servicios que posteriormente sí tendrá que contratar el comprador, ABUSIVA: *“El Administrador tendrá como cometido, entre otras funciones, contratar los servicios de agua, gas, carburantes, energía eléctrica, alcantarillado, y alta de*

*las mismas, y todos los servicios comunitarios que el conjunto posea y que deben ser contratados a nombre de la Comunidad”.*

3) Contrato celebrado en Guadalajara, el 5 de noviembre de 2005:

**CLÁUSULA QUINTA:** declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA. Además, si supone un incremento del precio final por servicios accesorios que no han sido susceptibles de ser aceptados o rechazados por el comprador en cada caso expresados con la debida claridad o separación, también sería abusiva: *“Comoquiera que el conjunto se encuentra en construcción, **el comprador acepta las modificaciones** que en el curso de la construcción considere necesarias o convenientes introducir la dirección facultativa de las obras para la ejecución del proyecto, así como las modificaciones de la Obra Nueva y División Horizontal a que dieran lugar estas modificaciones de obra, que **en ningún caso podrá afectar a la superficie, al nivel de calidad ofertada, ni a la situación de la vivienda**”.*

**CLÁUSULA OCTAVA:** concesión al profesional del derecho a determinar si el bien se ajusta a lo estipulado en el contrato (Cláusula 8ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Queda el vendedor autorizado para modificar, aclarar y cumplimentar la Escritura de Obra Nueva en construcción, División en Régimen de Propiedad Horizontal Tumbada y Vinculación Ob-Rem, en orden a subsanar y rectificar cualquier error material, omisión o defecto de forma, para lo cual podrá otorgar por sí sola la escritura o escrituras correspondientes”.*

4) Contrato celebrado en Guadalajara, el 2 de septiembre de 2006:

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), pues la cláusula seguramente incluye los gastos de Escritura de Obra Nueva, Propiedad Horizontal y Préstamo Hipotecario, que no aparecen en ninguna otra cláusula del contrato,

ABUSIVA: “*Todos los gastos, honorarios, impuestos y arbitrios que se originen por los **actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán por cuenta del comprador** a excepción del Impuesto sobre incremento de Valor de los Terrenos Urbanos (Plusvalía), que lo será de cuenta de la vendedora*”.

**CLÁUSULA DUODÉCIMA:** pacto de sumisión expresa a Juez o Tribunal distinto del que corresponde al domicilio del consumidor, al lugar del cumplimiento de la obligación y a aquel en que se encuentre el bien inmueble (Cláusula 27 D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “*Las partes se someten expresamente para las controversias que puedan derivarse de este contrato a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero*”.

5) Contrato celebrado en Guadalajara, el 21 de junio de 2004:

**CLÁUSULA DÉCIMA.- Cláusula Resolutoria del Presente Contrato:** falta de reciprocidad en la indemnización e imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor si no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “***La parte compradora podrá rescindir** el presente contrato en los supuestos de que la venta del presente bien inmueble no atienda a la superficie pactada, al nivel de calidad ofertada y al precio de la vivienda*”.- No habla de indemnización alguna por parte del vendedor.

La cláusula continúa: “*En caso de incumplimiento, en tiempo y lugar de la obligación de pago del precio aplazado por la parte compradora, **la parte vendedora podrá optar entre:***

- a) *La resolución del la presente compraventa, previo requerimiento se subsanación en el plazo de 10 días naturales, sin necesidad de más trámite, ni intervención de autoridad alguna. En este caso, **la vendedora hará definitivamente suyo el 50% de las cantidades efectivamente entregadas hasta la fecha del incumplimiento por el comprador como precio, en concepto de indemnización de***

*daños y perjuicios libremente estipulada por las partes, debiendo reintegrar el 50% restante a la parte compradora.*

- b) Exigir el cumplimiento de la misma. En este caso, **por cada día de demora, la parte compradora satisfará a la parte vendedora la cantidad de SESENTA EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (60'10€) en concepto de penalización**".

PROVINCIA DE TOLEDO.-

1) Contrato celebrado en Toledo, el 21 de octubre de 2001:

**CLÁUSULA QUINTA.- Escritura Pública, Último Párrafo:** supone un pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *"A estos efectos, las partes de mutuo acuerdo pactan expresamente que la escritura pública de compraventa se otorgará ante el Notario de Toledo que designe la vendedora, a los efectos de facilitar el otorgamiento y tramitación de la mencionada Escritura de Compraventa"*.

**CLÁUSULA UNDÉCIMA:** sumisión a un arbitraje distinto del de consumo (Cláusula 26ª D. A. 1ª LCGC), y además, implica la renuncia del comprador a acudir a la vía judicial (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *"Las partes intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultante de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionado con él directa o indirectamente, se resolverán definitivamente mediante arbitraje de derecho en el marco de la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Toledo, a la que se encomienda la Administración del Arbitraje y la designación de árbitros de acuerdo con su Reglamento y Estatutos. Igualmente, las partes hacen constar expresamente su compromiso de cumplir el Laudo Arbitral que se dicte"*.

2) Contrato celebrado en Bargas, el 24 de marzo de 2004:

**CLÁUSULA SEGUNDA.- Precio:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (gastos de cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), además de que supone la declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “D)... *La parte compradora se subrogará en el crédito hipotecario que la Sociedad vendedora concertará con una entidad crediticia de orden nacional, cuya cuantía asumirá íntegramente. En el supuesto de que el comprador no estuviese interesado en realizar la subrogación del crédito hipotecario mencionado, los gastos de cancelación del mismo corren por su cuenta. En este sentido, la entidad vendedora comunicará al comprador, con la antelación suficiente, las condiciones de dicho préstamo a efectos de que sean aceptadas*”.

**CLÁUSULA SEXTA.- Escritura Pública:** pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del comprador a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente ha de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “*La Escritura Pública de compraventa y entrega de llaves se realizará ante el Notario de Toledo, Don XXX en un plazo de 15 días, desde que en tal sentido requieran al comprador, conforme a lo dispuesto en el párrafo 2º del apartado 2º de la cláusula cuarta*”.

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- Gastos, Primer Párrafo, en relación con la CLÁUSULA TERCERA.- Declaración De Obra Nueva:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación) (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), la vendedora está repercutiendo a la compradora los gastos de las Escrituras de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, ABUSIVA:

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- Gastos:** *“Todos los impuestos, arbitrios y gastos notariales, registrales y de cualquier otro tipo que se originen por la compraventa que se conviene, y su posterior elevación a escritura pública, serán de cuenta de la parte compradora, excepto el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) que será de cuenta del vendedor. A tales efectos la parte compradora realizará, en el momento de la firma de la escritura pública, un depósito suficiente para hacer frente al pago de los gastos antes citados. La cantidad del depósito será fijada por la Notaría y quedará pendiente de la correspondiente liquidación”.*

**CLÁUSULA TERCERA.- Declaración de Obra Nueva:** *“El comprador faculta a la sociedad vendedora tan ampliamente como en derecho proceda, para que con anterioridad a la entrega de llaves, pueda completar, subsanar o modificar la escritura de Declaración de Obra Nueva, a fin de ajustarla a la realidad física y /o jurídica en caso de que fuese necesario”.* Esta Cláusula no dice si van a ser de cuenta de la vendedora los gastos que se originen por la modificación de la Escritura de Declaración de Obra Nueva. Lo dice la CLÁUSULA SÉPTIMA del contrato, serán de cuenta de la compradora, (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA.

3) Contrato celebrado en Torrijos, el 3 de noviembre de 2005:

**EXPOSITIVO II, Párrafo Segundo:** declaración de conformidad del comprador sobre un hecho ficticio (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), pues no sabe cómo va a quedar finalmente la vivienda y está dando su conformidad a la misma, quedando completamente vinculado a la voluntad unilateral del vendedor, ABUSIVA: *“La parte vendedora se reserva el derecho a efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le sean exigidas, así como **aquellas otras que le sean autorizadas que vengan motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales durante su ejecución. El Certificado Fin de Obra vinculará a las partes a efecto de lo dispuesto en esta estipulación”.***

**CLÁUSULA SEXTA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Corresponde en todo caso al comprador contratar los **suministros de la vivienda**, tales como la electricidad, agua, teléfono u otros, **siendo de su cuenta todos los gastos de contratación, fianzas, acometidas o enganches individualizados, contadores y demás gastos complementarios”.***

4) Contrato celebrado en Argés, el 1 de mayo de 2001:

**CLÁUSULA SEGUNDA:** falta de reciprocidad, retención de cantidades abonadas por el comprador por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Si el comprador, requerido al efecto por la vendedora, no compareciera a la firma de dicho documento de arras, a la de los posteriores documentos pertinentes, o en definitiva, al otorgamiento de la escritura de compraventa en el plazo convenido **perderán, a favor de ésta, las cantidades entregadas hasta el momento**”.*

5) Contrato celebrado en Toledo, el 3 de diciembre de 2005:

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional (Cláusula 16ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“EL COMPRADOR deberá firmar la escritura y hacerse cargo del inmueble objeto de este contrato dentro del plazo de QUINCE días desde que se le notifique que está a su disposición. Si en dicho plazo no se produce la recepción de las llaves ofrecida, **se entenderá RESUELTA la compraventa aquí documentada, sin que EL VENDEDOR tenga obligación de devolver cantidad alguna al COMPRADOR**, renunciando este último a cualquier tipo de notificación al respecto, pues se considera producida tal resolución de forma automática”.*

**CLÁUSULA NOVENA:** declaración de adhesión del comprador a una cláusula de la cual no habrá tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), pues el único documento que se adjunta al contrato es la memoria de calidades, y no es habitual que el comprador a priori conozca toda la demás información, ABUSIVA: *“El comprador manifiesta **expresamente que conoce la documentación e información exigida por el Real Decreto 515/89**, tales como memoria de calidades, proyecto, nota del registro de la propiedad, titularidad y cargas de las fincas, datos básicos de la escritura de hipoteca al promotor, datos de constitución de la empresa promotora”.*

## ANÁLISIS DE CONTRATOS EN EXTREMADURA

### PROVINCIA DE BADAJOZ.-

#### 1) Contrato Celebrado en Mérida, el 12 de mayo de 2005:

**CLÁUSULA CUARTA:** concesión al profesional del derecho a determinar si la vivienda se ajusta a lo estipulado en el contrato (Cláusula 8ª D. A. 1ª LCGC), sin dar opción al comprador, ABUSIVA: *“La parte vendedora se reserva el derecho a realizar en las obras las **modificaciones** que le fueran impuestas por la autoridad competente, así como aquellas obras que vengán motivadas por exigencias técnicas o jurídicas, puestas de manifiesto durante la ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto del presente contrato.*

*En tales supuestos, **la parte compradora autoriza a la parte vendedora, para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física”.***

**CLÁUSULA QUINTA:** pacto de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La entrega de la vivienda y anexos, objeto del presente contrato, se efectuará **como máximo en treinta meses** a contar desde la firma de este contrato, siempre que la parte compradora haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de **la escritura pública de compraventa, que será autorizada por el Notario de la plaza, donde se encuentra ubicada la finca objeto de este contrato, elegido por la parte vendedora**”.*

E imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor por no cumplir su obligación (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC),

ABUSIVA: “La parte compradora se obliga a comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa cuando sea requerida para ello por la parte vendedora una vez finalizada la obra **incluso antes del transcurso de 30 meses** señalados como plazo máximo. Transcurridos 15 días desde el requerimiento mencionado si la parte compradora no compareciese a la firma de la escritura del presente contrato de compraventa, quedará resuelto por incumplimiento de la parte compradora, debiendo la parte vendedora restituir a la parte compradora las partes que ésta hubiera entregado hasta ese momento, **deduciendo y haciendo suyas un 50% de las que debiera haber satisfecho, en concepto de cláusula penal por incumplimiento**”.

2) Contrato celebrado en Badajoz, el 3 de mayo de 2006:

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- Resolución del Contrato:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumple sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Las partes establecen, de mutuo acuerdo, que los intereses de demora, en caso de impago quedarán fijados en el 20% de interés anual, calculado sobre los importes pendientes adeudados a la fecha del requerimiento”.*

Y, además, falta de reciprocidad, pues continúa: **“Ante el incumplimiento de la parte vendedora, de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, y en concreto para los supuestos de incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción, la no obtención de licencia de primera ocupación o si procede la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, y siempre que la parte compradora optase por la resolución del contrato de compraventa, la mercantil vendedora deberá devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución. La parte compradora, desde ahora, libera a la vendedora de cualquier otra obligación o responsabilidad que pudiese surgir por tales circunstancias renunciando a cualquier indemnización o acción que pudiera corresponderle.**

**Ante el incumplimiento de la parte compradora, de cualquiera de las cláusulas del presente contrato y siempre que la parte vendedora optase**

*por la resolución del mismo, le serán devueltas a la parte compradora todas las cantidades entregadas a esta mercantil, menos el importe equivalente al 10% de dichas cantidades, en concepto de indemnización por tal incumplimiento".*

3) Contrato celebrado en Mérida, a 10 de octubre de 2003:

**CLÁUSULA TERCERA.- Subrogación, en relación con la CLÁUSULA OCTAVA, Gastos de la Parte Vendedora, y con la CLÁUSULA NOVENA, Otorgamiento de Escritura:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC). Es primera venta de vivienda y, en concreto, se estipula que el comprador ha de cargar con los gastos de cancelación del préstamo hipotecario suscrito por la vendedora para financiar la construcción, ABUSIVA:

**CLÁUSULA TERCERA.- Subrogación:** "Tercero.- b) **Si la parte compradora NO se subroga** en el préstamo con garantía hipotecaria existente sobre las fincas que se transmiten, bien de forma voluntaria, bien por la negativa de la Entidad de Crédito titular del préstamo hipotecario porque no lo admitiera como deudor, **la parte compradora deberá abonar el total de los importes pendientes de pago más el iva que corresponda y cancelar el préstamo hipotecario existente, siendo tal abono requisito imprescindible para el citado otorgamiento y la entrega de llaves.**

Aunque continúa con el siguiente tenor: "En este caso, la parte vendedora se hará cargo de todos los gastos de cancelación de la hipoteca existente", se trata de una cláusula OSCURA, según se desprende del resto del contrato, porque no es cierto que finalmente la vendedora se vaya a hacer cargo de los mismos y, además el comprador queda en una situación bastante desprotegida, como a continuación se puede comprobar:

**CLÁUSULA OCTAVA.-Gastos de la Parte Vendedora:** "Serán a cargo de la parte vendedora... los gastos de cancelación del préstamo hipotecario que gravará la finca objeto de este contrato, si la parte compradora opta por la NO subrogación en el mismo".

**CLÁUSULA NOVENA.- Otorgamiento de Escritura:** "3. **En caso de no subrogación en el préstamo con garantía hipotecaria existente sobre las fincas que se transmiten, bien por decisión voluntaria, bien por la negativa de la Entidad de Crédito titular del préstamo hipotecario porque no lo admitiera como nuevo deudor, la parte compradora deberá abonar el total de los importes pendientes de pago más el iva que corresponda y cancelar el préstamo hipotecario existente, siendo tal abono requisito imprescindible para el citado otorgamiento y la entrega de llaves, sin que en ningún caso, se otorgue la escritura de compraventa y se haga efectiva la transmisión**

de las fincas estando la carga hipotecaria a nombre de la mercantil vendedora.

En tal circunstancia, y ante el impago de la parte compradora, se entenderá resuelto de pleno derecho el presente contrato de compraventa quedando SaproSín Promociones S.L. liberada de cualquier obligación frente a los que comparecen como compradores y pudiendo vender a cualquier tercero que considere oportuno las fincas objeto del presente documento”.

4) Contrato celebrado en Mérida, el 10 de octubre de 2003:

**CLÁUSULA OCTAVA.- Gastos:** Imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), en concreto, la cláusula obliga al consumidor a correr con los gastos de acometida, que en realidad son necesarios para que la vivienda sea entregada en condiciones adecuadas de habitabilidad y debería correr con ellos la vendedora, ABUSIVA: *“Desde el momento de la puesta en disposición de la vivienda **serán por cuenta y cargo exclusivo del comprador los gastos derivados del enganche y contratación de los suministros de agua y energía eléctrica, así como todos los motivados en concepto de contribuciones, tasas arbitrios e impuestos de carácter municipal o estatal que graven la vivienda”.***

**CLÁUSULA NOVENA.- Otorgamiento De Escritura:** pacto implícito de renuncia respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente ha de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), pues es el vendedor el que se concede el derecho a otorgar la escritura de compraventa, ABUSIVA: *“El otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa tendrá lugar como máximo dentro de los 15 días siguientes contados a partir de la comunicación de disponibilidad para escriturar, efectuada por la mercantil vendedora.*

*Abonado el precio de la misma, **la parte vendedora, otorgará a favor del comprador la oportuna escritura pública de compraventa. A tales***

*efectos las partes se comprometen a comparecer el día y hora que se determine, ante el notario de... don... elegido por acuerdo de las partes”.*

5) Contrato celebrado en Badajoz, el 14 de octubre de 2005:

**CLÁUSULA QUINTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La finalización de las obras **se fija el día X** y la finca será entregada a la parte compradora en el **plazo máximo de 3 meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que el comprador haya cumplido la totalidad de sus obligaciones**”.*

**CLÁUSULA UNDÉCIMA:** limita los derechos del consumidor (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Cuando la parte compradora solicite la realización de alguna reforma, ésta será estudiada por los técnicos de la empresa, que valorarán la viabilidad de su realización, **siendo del todo vinculante para las partes las decisiones tomadas al respecto por este departamento***.

*Por motivos técnicos y de organización, **todas las reformas tienen un plazo máximo de solicitud, dependiendo del tipo que sea, conocido y aceptado por la parte compradora. Pasado este plazo, no será posible realizarlas**”.* Además, el comprador no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real de dichos plazos antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC).

**CLÁUSULA DUODÉCIMA:** reserva a favor del profesional la facultad de resolver anticipadamente el contrato, mientras que al consumidor no se le reconoce la misma facultad (Cláusula 2ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“En **caso de que la fecha de finalización de obra se produjese antes de la previsión realizada por la Empresa** y previa obtención de las autorizaciones administrativas pertinentes para su ocupación, la parte vendedora tendrá la*

*obligación de notificar con una antelación mínima de 15 días, la puesta a disposición de la finca transmitida para que la parte compradora, en ese plazo de tiempo, contado desde la recepción de tal comunicación, pueda indicar a la Empresa Promotora, notario, fecha y hora para el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa.*

*Desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la puesta a disposición de la finca adquirida, comenzará a contar el plazo para el otorgamiento de la escritura de compraventa y servirá también a los efectos de una posible resolución ante el incumplimiento de dicho otorgamiento”.*

#### PROVINCIA DE CÁCERES.-

##### 1) Contrato celebrado en Cáceres, el 3 de junio de 2005:

**CLÁUSULA NOVENA:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“El incumplimiento por el comprador de cualesquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato y, especialmente las de índole económica, dará lugar de pleno derecho a la resolución del presente contrato, al amparo de lo previsto en el art. 1504 del CC, resolución que será notificada fehacientemente al comprador, **con pérdidas para él, en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios que se acusen a la propiedad, del 30% de las cantidades vencidas, incluidas las del último incumplimiento”.***

**CLÁUSULA DÉCIMA:** declaración de adhesión del consumidor a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), pues seguramente no se haya entregado al comprador toda la documentación referenciada, ya que no dice exactamente en qué consiste la misma, ABUSIVA: *“De conformidad con lo dispuesto en el RD 515/89, de 21 de abril, se ha puesto a disposición del comprador la documentación exigida en el artículo 4 de dicho Real Decreto, habiendo sido informado el comprador de cuantos requisitos*

exige el referido Real Decreto, en relación a la protección de los consumidores, los cuales, a juicio del comprador, se encuentran cumplidos en la Promoción donde se ubica la vivienda comprada.

Igualmente se ponen a disposición del comprador los documentos en que se formalizan las garantías exigidas por la Ley 57/1968 de 27 de julio, conforme establece el art. 7 del Real Decreto antes mencionado”.

2) Contrato celebrado en Cáceres, el 22 de julio de 2005:

**CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto y Consentimiento:** declaración de adhesión del comprador a una cláusula de la cual no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato (Cláusula 20ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: “XXX vende a Don XXX y Doña XXX, que compran y adquieren la vivienda referenciada en el EXPOSITIVO II, con cuantos usos, derechos, servicios y servidumbres le sean inherentes y accesorios y con las características constructivas **que constan en el Proyecto referenciado en el EXPOSITIVO III de este contrato, que el comprador expresamente acepta**”.

**CLÁUSULA CUARTA.- Fecha de Entrega:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC): “El inmueble objeto del presente contrato, está previsto ponerlo a disposición de los compradores en el **plazo máximo de veinte (23) meses a partir de la firma del contrato de obras, una vez obtenida la preceptiva autorización administrativa para su ocupación, salvo causa de fuerza mayor o motivo, hoy imprevisible, no imputable a la vendedora. Se prevé se realice la entrega en Noviembre de 2006, no obstante, si se termina el edificio y se obtienen las oportunas licencias para su ocupación con anterioridad al plazo indicado, el comprador se obliga a elevar a pública la presente compraventa, conforme a lo pactado en la Cláusula Quinta**”.

**CLÁUSULA CUARTA, en relación con la CLÁUSULA TERCERA.- Resolución del Contrato:** exclusión de forma inadecuada de la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula

12ª D. A. 1ª LCGC), pues la CLÁUSULA TERCERA si permite al vendedor resolver el contrato por incumplimiento del comprador, ABUSIVA: *“La no concurrencia al otorgamiento de la Escritura Pública, prevista en la Cláusula Quinta, **facultará a la vendedora para rescindir por incumplimiento el presente contrato o exigir al comprador el cumplimiento del mismo en sus propios términos.** Si la vendedora optase por la resolución del contrato, ésta se producirá de pleno derecho con la sola declaración que efectúe mediante requerimiento Judicial o Notarial al efecto.*

*Operada la resolución del contrato de conformidad con lo anteriormente pactado, **la vendedora hará suyo en concepto de daños y perjuicios el 40% de las cantidades que el comprador debería haber satisfecho hasta el momento de la resolución**”:* ABUSIVA también, imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC).

3) Contrato celebrado en Cáceres, el 18 de agosto de 2004:

**CLÁUSULA SEXTA, Segundo Párrafo:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“A estos efectos los compradores autorizan expresamente a la vendedora para que **contrate a nombre de la Comunidad los servicios precisos para la puesta en funcionamiento de los elementos comunes (energía eléctrica, agua, mantenimiento de jardinería...)**”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Los **derechos de enganche de las acometidas particulares de cada vivienda a red general de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía serán por cuenta del comprador**”.*

**CLÁUSULA DUODÉCIMA:** pacto de sumisión expresa a un Juez o Tribunal distinto del que corresponde al domicilio del comprador, al lugar del

cumplimiento de la obligación y a aquel en que se encuentra el bien inmueble (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Para cuantas cuestiones pudieran derivarse del otorgamiento del presente documento las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Mérida capital”.*

4) Contrato celebrado en Trujillo, el 12 de mayo de 2004:

**CLÁUSULA QUINTA.- Entrega:** imposición de obligaciones al consumidor para el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones, aun cuando el profesional no hubiere cumplido los suyos (Cláusula 15ª D. A. 1ª LCGC), además, reserva al profesional que contrata con el consumidor un plazo insuficientemente determinado para satisfacer la prestación debida (Cláusula 1ª D. A. 1ª LCGC), y excluye de forma inadecuada la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional (Cláusula 12ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La parte vendedora tendrá como plazo máximo de finalización de las obras hasta el día 30 de diciembre de 2004, y la vivienda le será entregada a la parte compradora en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de autorización administrativa de primera ocupación siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones cuarta y quinta del presente contrato.*

*De superarse la fecha prevista para la finalización de obras la parte compradora podrá optar por **exigir el cumplimiento de la obligación o conceder al vendedor una prórroga máxima de seis meses.***

*Si el comprador optase por conceder la prórroga, la vivienda le será entregada en el **plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación,** salvo que medie justa causa y **siempre que la compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben”.***

**CLÁUSULA OCTAVA.- Impago de las Cantidades Adeudadas:** imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones (Cláusula 3ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“Si la*

*vendedora optase por la resolución, ésta restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, **la parte que quede después de deducir y hacer suyo el 50% de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento***”.

5) Contrato celebrado en Plasencia, el 9 de julio de 2003:

**CLÁUSULA QUINTA:** consignación de una fecha de entrega meramente indicativa condicionada a la voluntad del profesional (Cláusula 5ª D. A. 1ª LCGC): *“La finalización de las obras se fija inicialmente para el día 31 de agosto de 2004. La vivienda será entregada a la parte compradora, mediante escritura pública y entrega de llaves, en el **plazo máximo de dos meses a contar desde la obtención de la Licencia de Primera Utilización, salvo que medie justa causa y siempre que el comprador haya cumplido la totalidad de las obligaciones que le incumben**”.*

**CLÁUSULA SÉPTIMA:** renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que ulteriormente haya de formalizarse el contrato (Cláusula 27ª D. A. 1ª LCGC), ABUSIVA: *“La Escritura Pública se otorgará **ante el Notario de Cáceres que designe el VENDEDOR que en este acto autoriza el COMPRADOR, quien se compromete a firmar dicha escritura de compraventa en el plazo de quince días a contar desde el momento en que se le notifique la puesta a disposición y terminación de la finca**”.*

**CLÁUSULA DECIMOTERCERA:** imposición al consumidor de gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponden al profesional (Cláusula 22ª D. A. 1ª LCGC), en concreto las escrituras de Declaración de Obra Nueva o Propiedad Horizontal, o el impuesto de plusvalía que, si bien no está claro a quien corresponde, debería ser el vendedor quien corriera con el mismo, ABUSIVA: *“**Todos los gastos, honorarios, impuestos y arbitrios, incluso plusvalía que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán satisfechas**”.*

*por el COMPRADOR. Como cobertura de los gastos que le correspondan al COMPRADOR, éste se obliga a realizar la correspondiente provisión de fondos, simultáneamente a la firma de la Escritura Pública”.*

## **6. CONCLUSIONES:**

- La legislación de defensa de los consumidores y usuarios en materia de compraventa de viviendas es buena, pero debe difundirse todavía mucho entre los compradores para general conocimiento. No olvidemos que los contratos de compraventa son normalmente redactados de forma unilateral por las promotoras constructoras y sus condiciones se imponen al comprador que quiere adquirir una vivienda de manera inevitable. Si se tiene un buen conocimiento de los derechos que ostenta el consumidor será difícil que se le pasen por alto condiciones abusivas en el momento de estudiar el contrato de compraventa antes de firmarlo.
- La función de los Registradores, brevemente referenciada, no se está cumpliendo apenas en la práctica, ya que no suelen ser inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación las cláusulas que son decretadas abusivas por los Tribunales.
- Por razones de seguridad jurídica, la lista de cláusulas abusivas es *númerus apertus*, y debe completarse con las nuevas cláusulas que se vayan detectando conforme cambie la sociedad.
- Las distintas Comunidades Autónomas son las que tienen encomendado el desarrollo de la defensa efectiva de los intereses del consumidor en materia de compraventa de vivienda, dentro de sus competencias. Todavía no hay regulación específica en todas ellas, sólo en algunas, como Andalucía, si bien en otras ya se están tramitando Proyectos de Ley en las correspondientes Cortes Autonómicas.



Este proyecto ha sido subvencionado por el Instituto Nacional de Consumo