

La Compra de Vivienda

Cláusulas abusivas que NO debe aceptar en su contrato

La vivienda es la inversión más importante que hace el consumidor a lo largo de su vida. Por ello debemos ser especialmente cautos para que todos los pasos que demos lleven al buen fin que se desea: disfrutar de la vivienda sin que debamos soportar abusos de ninguno de los muchos agentes que intervienen en el proceso (promotoras o constructoras, entidades financieras, entidades aseguradoras, etc).

Para permitirle detectar aquellos abusos que pueden producirse en el proceso de compra, le hemos preparando este listado de cláusulas que le pueden incluir en su contrato y que, según la legislación y distintas resoluciones judiciales, se vienen considerando abusivas, siempre que el contrato esté redactado de antemano y no sea objeto de negociación individual.

¿QUÉ HACER SI NOS PROPONEN UN CONTRATO EN EL QUE SABEMOS QUE HAY CLÁUSULAS ABUSIVAS?

Es posible que nos resulte imposible rechazar una determinada cláusula; e incluso que nuestra resistencia finalice con la negativa del vendedor a formalizar el contrato de compraventa. En estos casos debemos valorar nuestro interés en la adquisición de la vivienda, siendo conscientes que, aunque firmemos y aceptemos el contrato, podemos interponer después una reclamación a efectos sancionadores ante los Servicios de Inspección de Consumo de la localidad o Comunidad Autónoma de que se trate; consulte con su Asociación de Consumidores.

¿Y QUÉ PASA SI EN MI CONTRATO, QUE YA ESTÁ FIRMADO, COMPRUEBO QUE HAY CLÁUSULAS ABUSIVAS?

El contrato es de obligado cumplimiento para ambas partes, pero tenga en cuenta que incluso una vez firmado, aún conteniendo cláusulas abusivas, es posible solicitar a los Tribunales de Justicia la declaración de una cláusula como abusiva, lo que puede conllevar que finalmente la cláusula no se aplique. Además, puede denunciar esta situación en los distintos organismos de atención al consumidor para que se imponga la correspondiente multa u otras sanciones a la empresa vendedora.

A continuación listamos las cláusulas abusivas más comunes:

1. CLÁUSULAS QUE IMPONGAN LOS COSTES DE TITULACIÓN

LA CLÁUSULA: "EL COMPRADOR CORRERÁ CON LOS GASTOS DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y POSIBLES HIPOTECAAS QUE SE CONSTITUYAN"

Se trata de gastos relacionados con la preparación de la vivienda para que esta sea utilizada como tal; en su mayor parte son trámites administrativos y de gestión, tales como la declaración de obra nueva o la creación y puesta en marcha de la comunidad de propietarios, y su coste no puede ser trasladado al consumidor: corresponde al vendedor.

También debe rechazar aquellas cláusulas que le obliguen a asumir los costes de constitución de hipoteca y sus intereses. Si el constructor o promotor necesitan financiación

para proceder con su negocio, no es el comprador quien debe asumir el coste de dichos créditos.

En cuanto a la plusvalía (Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana), es frecuente que su coste se traslade al consumidor, a pesar de ser el vendedor quien está obligado al pago, según la normativa fiscal. Aunque puede considerarse como una cláusula abusiva, los Tribunales no lo vienen considerando como tal de forma unánime. En la fecha de elaboración del presente documento, está en fase de aprobación parlamentaria un proyecto de Ley que prohíbe estipulaciones que impongan al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el vendedor (como sucede en la plusvalía).

2. CLÁUSULAS QUE IMPONGAN LA SUBROGACIÓN HIPOTECARIA O SUS GASTOS DE CANCELACIÓN

LA CLÁUSULA: "EN EL MOMENTO DE LA ENTREGA, EL COMPRADOR SE COMPROMETE A SUBROGARSE EN LA HIPOTECA QUE EXISTA SOBRE LA VIVIENDA, ACEPTANDO LAS CONDICIONES FINANCIERAS PACTADAS EN LA MISMA. PODRÁ CANCELARLA A SU CRITERIO, ACEPTANDO ASUMIR LOS GASTOS QUE DE ELLO SE DERIVEN"

Es posible que la vivienda que compremos ya esté hipotecada o se hipoteque mientras se construye. En estos casos, tenemos plena libertad de aceptar o no la hipoteca que ya exista. Si decidimos rechazarla y buscar la financiación por nuestra cuenta, no estamos obligados a asumir los costes de la cancelación de la primera hipoteca.

3. CLÁUSULAS QUE NO FIJEN CON PRECISIÓN LA FECHA DE ENTREGA

LA CLÁUSULA: "LA FECHA PREVISTA DE ENTREGA SERÁ EL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO 20XX. DICHA FECHA ES MERAMENTE INDICATIVA, PUDIENDO VARIAR EN FUNCIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL PROCESO CONSTRUCTIVO".

Es posible que el contrato que nos propongan no determine con precisión la fecha de entrega de la vivienda, por ejemplo omitiendo una fecha concreta, indicando que la fecha es aproximada o meramente indicativa, o derivando el momento de la entrega a lo que resulte de otros procedimientos (entrega de la licencia de primera ocupación, generalmente).

Pues bien, si el comprador cumple con sus compromisos de pago puede exigir que la vivienda se entregue en la fecha consignada en el contrato, a pesar de que ésta sea meramente orientativa. Cualquier retraso que no sea por fuerza mayor permitirá exigir responsabilidad a la empresa vendedora. Rechace el contrato que no precise la fecha de entrega y compruebe si alguna publicidad se refiere a este punto.

4. CLÁUSULAS QUE PERMITAN AL VENDEDOR REALIZAR CAMBIOS EN LA VIVIENDA

LA CLÁUSULA: "EL COMPRADOR AUTORIZA A QUE EL VENDEDOR REALICE AQUELLOS CAMBIOS EN EL PROYECTO QUE VINIERAN JUSTIFICADOS POR MOTIVOS TÉCNICOS, JURÍDICOS O COMERCIALES"

Es posible que el vendedor incluya una cláusula que le permita realizar cambios en la vivienda, cambios que pueden tener su origen en "motivos técnicos, jurídicos o comerciales", como más habitualmente suele precisarse.

En este sentido, comprendiendo que puede haber factores que exijan pequeños cambios en la ejecución de la obra, no debemos aceptar modificaciones de las características de la vivienda comprada, salvo que las mismas se justifiquen por causa de fuerza mayor. Podemos impugnar dichas modificaciones aunque parezca que el contrato no nos lo permite. Si dicha impugnación no fuera posible, podremos reclamar por la depreciación que haya sufrido la vivienda.

Si fuese necesario cambiar el proyecto de obra por causas diligentemente no previsibles, el promotor deberá comunicarlo al comprador, quien deberá aceptar el sobreprecio que en su caso se produzca.

5. CLÁUSULAS QUE EXONEREN DE RESPONSABILIDAD POR VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN

LA CLÁUSULA: "EL COMPRADOR DEBERÁ COMUNICAR CUALQUIER DESPERFECTO EN UN PLAZO NO SUPERIOR A LOS 15 DÍAS DESDE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO, LA EMPRESA VENDEDORA NO ACEPTARÁ RECLAMACIONES POR ESTE MOTIVO"

La Ley de Ordenación de la Edificación marca unos plazos claros de garantía: 1 año para elementos de terminación o acabado, 3 años para defectos que afecten a la habitabilidad de la vivienda, y 10 años para los que afecten a los elementos estructurales y comprometan la resistencia y estabilidad del edificio.

Cualquier imposición de plazos distintos se entenderá abusiva, pudiendo el consumidor reclamar cualquier defecto que se manifieste dentro de dichos plazos

6. CLÁUSULAS QUE LIMITEN EL DERECHO DEL CONSUMIDOR A ELEGIR EL NOTARIO ACTUANTE

LA CLÁUSULA: "EL COMPRADOR ESTÁ BOLIIGADO A ELEVAR A PÚBLICO EL PRESENTE CONTRATO, COMPARECIENDO EN EL LUGAR, FECHA Y HORA DESIGNADA POR LA PARTE VENDEDORA".

El comprador tiene derecho a elegir el notario de su confianza. Esto le permite la participación de un profesional muy cualificado en la operación de compraventa. Y como es un derecho irrenunciable, siempre conserva la posibilidad de designar la notaría que desee, siempre que guarde alguna relación o conexión con la operación.

7. CLÁUSULAS QUE IMPONGAN AL CONSUMIDOR LOS GASTOS DE ESTABLECIMIENTO DE LOS ACCESOS A LOS SUMINISTROS GENERALES DE LA VIVIENDA

LA CLÁUSULA: "EL COMPRADOR ABONARÁ A LA PARTE VENDEDORA EL IMPORTE CORRESPONDIENTE A LOS GASTOS DE ENGANCHE, ACOMETIDA O CUALQUIER OTROS RELACIONADOS CON LOS SUMINISTROS DEL INMUEBLE (AGUA, LUZ, ELECTRICIDAD)"

La vivienda debe entregarse en condiciones de habitabilidad y al precio establecido en el contrato. Si una vivienda no dispone de los suministros básicos (agua, luz, electricidad...), no puede ser calificada como tal. Por ello, es la empresa vendedora quien ha de asumir los gastos de establecimiento a los accesos a los suministros generales de la vivienda, sin que, de forma posterior, pueda repercutirlos al comprador alterando el precio de compra pactado.