

POSIBLE NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA POR LOS COMPRADORES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

De sobra es conocido que es práctica habitual en el sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria que los contratos de compraventa de inmuebles sean de los denominados contratos-tipo o de adhesión, es decir, sin poder ser modificados por los compradores y a cuyos contenidos tienen que someterse obligatoriamente, con cláusulas inamovibles y sin posibilidad de negociación alguna individualmente sobre cada una de las estipulaciones que integran dichos contratos.

Bien es verdad que en nuestro derecho civil impera el principio general de autonomía privada en la contratación que implica, por un lado, la libertad de contratar o no contratar y, por otro, la libertad de definir el contenido del contrato celebrado.

Varios preceptos del Código Civil así lo consagran:

- **Art. 1091:** “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Responde al antiguo principio de pacta sunt servanda, principio de respeto a lo pactado.
- **Art. 1255:** “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.
- **Art. 1258:** “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan no solo 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”.

Sin embargo, las cláusulas de los contratos de adhesión han de ser necesariamente interpretados de la forma más razonable a la parte adherente (en este caso el comprador) por imponerlo así el art. 1288 del Código Civil, así como también se establece en los art. 80.2 y 89 del RDL 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Y todo ello, en virtud de la necesidad de que exista un equilibrio entre las partes en los contratos de compraventa, pudiéndose considerar abusivas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe y de la normativa legal causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

En consecuencia de ello, puede apreciarse a primera vista una discrepancia entre el ya citado principio de autonomía de la voluntad de las partes y los límites impuestos por la normativa legal en cada caso así como el principio de la buena fe que debe primar en la negociación entre ambas partes, pero ello es perfectamente lógico ya que implica que tal autonomía de la voluntad no puede tener carácter absoluto, debiendo someterse a preceptos legales y a la buena fe entre la partes por motivos de justicia.

Pueden considerarse abusivas, entre otras, aquellas cláusulas en las que:

- Se declare conformidad sobre hechos ficticios.
- La transmisión al comprador de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.

- La imposición al comprador de los gastos correspondientes a documentación o tramitación que por ley corresponda al vendedor (por ejemplo, los gastos relativos a obra nueva, propiedad horizontal, hipoteca al promotor, etc.).
- Obligarle a subrogarse en la hipoteca del vendedor o imponerle penalización en el supuesto de no subrogación.
- Renuncia del comprador a las garantías legales (aval o póliza de seguros) sobre las cantidades económicas entregadas a cuenta, previstas en la Ley 57/1968, de 27 de julio.
- La imposición de los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando esta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.
- El establecimiento de un interés desproporcionado en los impagos del comprador.
- La estipulación de que el vendedor se exime de obligación/penalización en caso de incumplimiento de sus obligaciones (respecto, por ejemplo, a supuestos en que el bien no se corresponda con el que figura en el contrato, o por defectos constructivos, o por diferencia sustancial en la calidad de los materiales, o por retraso significativo en la entrega del inmueble, etc.).
- Renuncia a la elección del fedatario para formalizar el documento público de futuro en la formalización de la compraventa.
- La sumisión a arbitraje distinto del arbitraje de consumo, salvo órganos de arbitraje institucionales específicos para el sector.
- La sumisión expresa a Juzgados distintos del domicilio del comprador, al del lugar del cumplimiento de la obligación o del lugar de ubicación del bien.
- En las edificaciones en construcción y no terminadas, no definir el plazo concreto de la entrega del bien.

Y refiriéndonos en concreto al Impuesto Municipal de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana, se trata éste de un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan dichos terrenos y se ponga de manifiesto, entre otros casos, en los supuestos de transmisión de la propiedad por cualquier título, según establece el art. 104 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El sujeto pasivo de dicho tributo a título de contribuyente en las transmisiones de inmuebles de carácter oneroso será el transmitente, es decir, que en la compraventa será siempre el vendedor, situación lógica, ya que es el beneficiario de la plusvalía obtenida por la diferencia de valor del bien transmitido.

Pues bien, en función de ello, se considerará cláusula abusiva la estipulación que imponga al comprador el pago de este tributo en el que el sujeto pasivo no es él sino el vendedor, según se desprende del art. 89.1.c) del citado RDL 1/2007.

Y como quiera que en numerosas ocasiones se estipula en el contrato de compraventa que tal impuesto será de cargo del comprador, tal cláusula podrá ser abusiva y adolecer de nulidad.

De cualquier forma, habrá que contemplar cada caso en concreto para, de conformidad con los detalles y circunstancias concretas en cada transmisión, llegar a la conclusión sobre la ilegalidad y, por tanto, la nulidad de la cláusula que se haya establecido en ese sentido.

Hay que tener en cuenta que en esta materia es muy importante el extremo de la prueba.

Muy interesante a este respecto es la reciente sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, 25.11.11, Ponente Corbal Fernández, en un supuesto de pacto de asumir los compradores el impuesto de Plusvalía, considerando tal cláusula abusiva y, por tanto, su nulidad.

Tal sentencia se basa en argumentos como los siguientes:

- La estipulación se considera no negociada individualmente, sino impuesta, que se deduce de la apreciación de que los compradores manifestaron su discrepancia y que no les quedó más remedio que aceptar tal extremo o desistir de la operación.
- Falta de información completa de los compradores sobre dicho extremo, que afecta a la buena fe y no respeta los principios de lealtad y confianza exigibles en las negociaciones.
- El desequilibrio contractual entre ambas partes, tratándose de que el sujeto pasivo del impuesto de referencia es el vendedor que es quien se beneficia del mayor valor adquirido por el inmueble.
- Dicha cláusula limita el derecho de los consumidores, ya que el comprador tiene el carácter de tal consumidor, siendo además preferente la aplicación de la normativa legal sectorial sobre la de tipo general.

MODELOS DE CLÁUSULAS-TIPO USUALES QUE PUEDEN CONSIDERARSE ABUSIVAS.

Las partes pactan expresamente que la demora en el pago de las cantidades del precio a partir de las fechas señaladas por la Vendedora devengará el interés del 20% anual que se calculará sobre las cantidades no satisfechas durante el periodo en que se extienda el retraso.

La fecha inicialmente prevista de entrega del inmueble será el del segundo semestre del año, salvo incidencia de cualquier tipo sobrevenida durante la construcción.

Los compradores renuncian expresamente a que se les entregue el aval bancario relativo a la garantía prevista en la Ley 57/1968, de 27 de julio.

Los compradores asumirán los siguientes gastos:

- Gastos de notaría por formalización de la escritura pública de compraventa.
- Seguros de daños e incendios del inmueble hasta que se haya satisfecho la totalidad del precio.
- Tasa de licencia municipal de primera ocupación.
- Todos los impuestos correspondientes a la transmisión de la vivienda, incluido el Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.