



<http://civil-mercantil.com/>

## TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

*Sentencia de 16 de enero de 2014*

*Sala Primera*

*Asunto C-226/12*

### **SUMARIO:**

**Contrato de compraventa de vivienda. Contratos celebrados con los consumidores. Repercusión de la plusvalía en el comprador. Posible cláusula abusiva.** *En los contratos de compraventa de vivienda, se cuestiona el carácter abusivo de la cláusula que repercute en el comprador el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (plusvalía), una deuda fiscal que, según la legislación nacional española aplicable, incumbe al profesional, en su calidad de vendedor. Pues bien, las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes. El profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente asumirá plenamente la carga de la prueba y se determinará con arreglo al derecho de cada estado miembro. El tribunal señala que este tipo de cláusulas pueden suponer un desequilibrio importante para el consumidor, a pesar de que el importe del impuesto sea irrelevante en relación con el precio de la vivienda y, por tanto, no suponga una grave incidencia económica para el comprador, sino que puede resultar del solo hecho de una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que ese consumidor se encuentra, como parte en el contrato, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere ese contrato, o bien de un obstáculo al ejercicio de estos, o también de que se le imponga una obligación adicional no prevista por las normas nacionales. Incumbe al tribunal remitente, para apreciar la posible existencia de un desequilibrio importante, tener en cuenta la naturaleza del bien o del servicio que sea objeto del contrato, considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de la celebración de ese contrato, así como todas las demás cláusulas de este.*

### **PRECEPTOS:**

Directiva 93/13/CEE (Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores), arts. 3.1, 4.1 y 5.

Ley 26/1984 (LGDCU), art. 10 bis.



<http://civil-mercantil.com/>

RDLeg. 1/2007 (TRLGDCU), art. 82.

**PONENTE:**

*Doña M. Berger.*

En el asunto C-226/12,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por la Audiencia Provincial de Oviedo, mediante resolución de 7 de mayo de 2012, recibida en el Tribunal de Justicia el 14 de mayo de 2012, en el procedimiento entre

**Constructora Principado, S.A.,**

y

**José Ignacio Menéndez Álvarez,**

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. A. Tizzano, Presidente de Sala, y el Sr. A. Borg Barthet y la Sra. M. Berger (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. N. Wahl;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre del Sr. Menéndez Álvarez, por él mismo;
- en nombre del Gobierno español, por la Sra. S. Centeno Huerta, en calidad de agente;
- en nombre del Gobierno checo, por el Sr. M. Smolek y la Sra. S. Šindelková, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. M. van Beek y J. Baquero Cruz y por la Sra. M. Owsiany-Hornung, en calidad de agentes;

<http://civil-mercantil.com/>

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

### **Sentencia**

1. La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO L 95, p. 29; en lo sucesivo, «Directiva»).

2. Esa petición se ha presentado en el marco de un litigio entre Constructora Principado, S.A. (en lo sucesivo, «Constructora Principado»), y el Sr. Menéndez Álvarez acerca del reembolso de ciertas cantidades pagadas por este último en ejecución de un contrato de compraventa de inmueble celebrado con esa sociedad.

### **Marco jurídico**

#### *Derecho de la Unión*

3. El artículo 3 de la Directiva establece:

«1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

2. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.

[...]

El profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente asumirá plenamente la carga de la prueba.

3. El Anexo de la presente Directiva contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.»

4. A tenor del artículo 4, apartado 1, de la Directiva:

«Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y

considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurren en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa.»

5. El artículo 5 de la Directiva dispone:

«En los casos de contratos en que todas las cláusulas propuestas al consumidor o algunas de ellas consten por escrito, estas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor. [...]»

*Derecho español*

6. En España la protección de los consumidores contra las cláusulas abusivas fue garantizada inicialmente por la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (BOE nº 176, de 24 de julio de 1984, p. 21686).

7. La Ley 26/1984 fue modificada posteriormente por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998, p. 12304), que adaptó el Derecho interno a la Directiva 93/13.

8. En la fecha de la celebración del contrato objeto del litigio principal la Ley 26/1984, según su modificación por la Ley 7/1998, disponía en su artículo 10 bis, apartado 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.

El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de este artículo al resto del contrato.

El profesional que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente asumirá la carga de la prueba.

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.»



<http://civil-mercantil.com/>

### **Litigio principal y cuestión prejudicial**

9. El 26 de junio de 2005, el Sr. Menéndez Álvarez celebró con Constructora Principado un contrato de compraventa de una vivienda (en lo sucesivo, «contrato»). La estipulación decimotercera de ese contrato estaba redactada del siguiente modo:

«Asimismo será de cuenta de la parte compradora el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana, al haberse tenido en cuenta este hecho para la definición del precio de los inmuebles objeto del contrato.

También serán de cuenta del comprador los derechos de alta individualizada en los distintos suministros tales como agua, gas, energía eléctrica, alcantarillado, etc., aun cuando hayan sido anticipados por la vendedora.»

10. El Sr. Menéndez Álvarez pagó en un primer momento una suma total de 1.223,87 euros, de los cuales 1.000 euros habían sido abonados en concepto de Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (en lo sucesivo, «impuesto de plusvalía») y 223,87 euros por conexión y enganche de la vivienda a la red de agua y alcantarillado.

11. Posteriormente, el Sr. Menéndez Álvarez presentó una demanda contra Constructora Principado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Oviedo en la que reclamaba el reembolso de esas cantidades. La demanda se basaba en que la estipulación decimotercera del contrato, en ejecución de la cual el adquirente había tenido que pagar las referidas cantidades, debía considerarse abusiva en virtud del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, según su modificación por la Ley 7/1998, toda vez que no había sido negociada y originaba un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

12. En su defensa, Constructora Principado alegó que esa estipulación había sido negociada con el comprador y que no existía un desequilibrio importante si se comparaba el importe de las cantidades reclamadas con el precio total pagado por el comprador por la adquisición de su vivienda.

13. Mediante sentencia de 28 de septiembre de 2011, el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Oviedo estimó la demanda, considerando que la estipulación discutida era abusiva, ya que perjudicaba al consumidor imponiéndole cargas que no le correspondían, y que no constaba por lo demás que hubiera sido negociada específicamente con éste.

14. Constructora Principado interpuso un recurso de apelación contra esa sentencia en el que mantenía que la cláusula discutida había sido negociada individualmente, pues en ella se hacía



<http://civil-mercantil.com/>

constar que la asunción del impuesto de plusvalía por el consumidor se había tenido en cuenta para determinar el precio del inmueble vendido. Esa sociedad también reafirmó que no existía un desequilibrio importante entre las partes siendo así que la apreciación de tal desequilibrio no podía basarse únicamente en una cláusula concreta sino que exigía valorar la totalidad del contrato y ponderar el conjunto de las cláusulas.

**15.** El Sr. Menéndez Álvarez solicitó la confirmación de la sentencia de primera instancia. Según alegaba, es irrelevante el importe del impuesto de plusvalía abonado y su proporción en relación con el precio de la vivienda, puesto que el desequilibrio que confiere carácter abusivo a la estipulación decimotercera del contrato se debe exclusivamente al hecho de que imponga al consumidor el pago de un impuesto que legalmente no le corresponde.

**16.** En esas circunstancias la Audiencia Provincial de Oviedo decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«Ante una cláusula contractual por la que se repercute al consumidor el pago de una cantidad cuyo abono corresponde por ley al profesional, ¿el desequilibrio al que se refiere el artículo 3, apartado 1, de la Directiva [...], debe interpretarse en el sentido de que se produce por el solo hecho de repercutir al consumidor una obligación de pago que corresponde por ley al profesional?, o el hecho de que la Directiva exija que el desequilibrio sea importante ¿supone que se requiere además una repercusión económica significativa para el consumidor en relación con el importe total de la operación?»

#### **Sobre la cuestión prejudicial**

**17.** Con su cuestión prejudicial el tribunal remitente pregunta en sustancia si el concepto de «desequilibrio importante», que figura entre los criterios generales enunciados en el artículo 3, apartado 1, de la Directiva para definir una cláusula abusiva, debe interpretarse en el sentido de que exige que los costes puestos a cargo del consumidor por una cláusula de ese tipo tengan una incidencia económica importante para éste en relación con el importe de la operación de que se trate, o bien si sólo deben considerarse los efectos de dicha cláusula en los derechos y obligaciones del consumidor.

**18.** Conviene observar previamente que, según resulta del artículo 3, apartado 1, de la Directiva, únicamente entran en su ámbito de aplicación las cláusulas contenidas en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor que no se hayan negociado individualmente.

**19.** Pues bien, de la resolución de remisión resulta que las partes en el litigio principal discrepan sobre la cuestión de si la estipulación decimotercera del contrato fue o no objeto de



<http://civil-mercantil.com/>

negociación individual. Corresponde por tanto al tribunal remitente pronunciarse sobre esa cuestión, atendiendo a las reglas de reparto de la carga de la prueba establecidas a este respecto en el artículo 3, apartado 2, párrafos primero y tercero, de la Directiva, que prevén en particular que, si el profesional afirma que una cláusula tipo se ha negociado individualmente, asumirá plenamente la carga de la prueba.

**20.** Además de esta observación previa, también hay que precisar que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la competencia de éste en la materia comprende la interpretación del concepto de «cláusula abusiva», definido en el artículo 3, apartado 1, de la Directiva y en el anexo de ésta, y los criterios que el juez nacional puede o debe aplicar al examinar una cláusula contractual a la luz de las disposiciones de la Directiva, entendiéndose que incumbe a dicho juez pronunciarse, teniendo en cuenta esos criterios, sobre la calificación concreta de una cláusula contractual determinada en función de las circunstancias propias del caso. De ello se desprende que el Tribunal de Justicia ha de limitarse a dar al órgano jurisdiccional remitente indicaciones que éste debe tener en cuenta para apreciar el carácter abusivo de la cláusula de que se trate (véase la sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11, apartado 66 y la jurisprudencia citada).

**21.** A este respecto el Tribunal de Justicia ha juzgado que, para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si -y, en su caso, en qué medida- el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente (véase la sentencia Aziz, antes citada, apartado 68).

**22.** Se pone de manifiesto así que, para determinar si existe ese desequilibrio importante, no basta con realizar una apreciación económica de naturaleza cuantitativa que descansa en una comparación entre el importe total de la operación objeto del contrato, por un lado, y los costes que esa cláusula pone a cargo del consumidor, por otro.

**23.** Por el contrario, un desequilibrio importante puede resultar del solo hecho de una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que el consumidor se encuentra, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere dicho contrato, o bien de un obstáculo al ejercicio de éstos, o también de que se le imponga una obligación adicional no prevista por las normas nacionales.



<http://civil-mercantil.com/>

**24.** En este aspecto el Tribunal de Justicia ha recordado que, conforme al artículo 4, apartado 1, de la Directiva, el carácter abusivo de una cláusula contractual debe apreciarse teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o de los servicios que sean objeto del contrato de que se trate y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas de dicho contrato (véase la sentencia de 21 de febrero de 2013, Banif Plus Bank, C-472/11, apartado 40). De ello resulta que, en este contexto, deben apreciarse también las consecuencias que dicha cláusula puede tener en el marco del Derecho aplicable a tal contrato, lo que exige un examen del sistema jurídico nacional (véase la sentencia Aziz, antes citada, apartado 71).

**25.** El Tribunal de Justicia también ha puesto de relieve, en relación con el artículo 5 de la Directiva, que reviste una importancia fundamental para el consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose principalmente en esa información (sentencia de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, apartado 44).

**26.** En relación específica con la primera obligación impuesta al consumidor por la estipulación decimotercera del contrato, a saber, el pago del impuesto de plusvalía, de los autos obrantes ante el Tribunal de Justicia se deduce que esa obligación tiene como efecto transferir al consumidor, en su calidad de adquirente, una deuda fiscal que, según la legislación nacional aplicable, incumbe al profesional, en su calidad de vendedor y como beneficiario de la ventaja económica sujeta a gravamen, a saber, la plusvalía realizada por el incremento de valor del inmueble vendido. De esa forma, parece ser que, mientras el profesional se beneficia de ese incremento de valor del bien que vende, el consumidor debe pagar no sólo el precio de venta que incorpora la plusvalía adquirida por ese bien, sino también un impuesto cuya base es esa plusvalía. Además, según las observaciones escritas presentadas al Tribunal de Justicia por el Sr. Menéndez Álvarez, el importe de ese impuesto no se conoce en la fecha de la celebración del contrato, sino que sólo se liquida a posteriori por la autoridad competente, lo que, de ser así, implicaría una incertidumbre del consumidor sobre el alcance del compromiso asumido.

**27.** Incumbe al tribunal remitente verificar ante todo si, a la luz del Derecho interno español, los hechos del litigio principal corresponden a la situación descrita en el precedente apartado. En segundo término, le corresponde apreciar si la estipulación decimotercera del contrato, al imponer al consumidor una obligación adicional no prevista por las normas del Derecho nacional, constituye una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que se encuentra el consumidor, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables. En su caso, le incumbe por último comprobar si la

información recibida por el consumidor antes de la celebración del contrato se ajustaba a las exigencias derivadas del artículo 5 de la Directiva.

**28.** En lo que atañe a la segunda obligación impuesta al consumidor por la estipulación decimotercera del contrato, a saber, el pago de las cantidades correspondientes a los gastos por alta individualizada en los distintos suministros tales como agua, gas, energía eléctrica y alcantarillado, corresponde al tribunal remitente verificar si aquéllas incluyen los gastos de conexión a instalaciones generales indispensables para asegurar la habitabilidad de una vivienda, gastos que, conforme a las normas nacionales aplicables, estarían a cargo del vendedor en virtud de su obligación contractual de entregar una vivienda conforme con su destino, esto es, en estado de habitabilidad. Si ello fuera así, le incumbe apreciar si esa cláusula contractual, al restringir los derechos que, según las normas del Derecho nacional, el contrato confiere al consumidor, y al imponerle una obligación adicional no prevista por esas normas, constituye una lesión suficientemente grave de la situación jurídica que el Derecho nacional atribuye a ese consumidor en cuanto parte contratante.

**29.** Es preciso añadir que la mención en la estipulación decimotercera del contrato de que la asunción por el comprador del impuesto de plusvalía se ha tenido en cuenta al determinar el precio de venta no puede por sí sola constituir la prueba de una contrapartida de la que se haya beneficiado el comprador. En efecto, para garantizar la eficacia del control de las cláusulas abusivas, la prueba de una reducción del precio como contrapartida de la aceptación por el consumidor de obligaciones adicionales no puede aportarse mediante la inclusión por el profesional de una mera afirmación a ese efecto en una cláusula contractual que no haya sido negociada individualmente.

**30.** Por las anteriores consideraciones, procede responder a la cuestión prejudicial planteada que el artículo 3, apartado 1, de la Directiva debe interpretarse en el sentido de que:

- La existencia de un «desequilibrio importante» no requiere necesariamente que los costes puestos a cargo del consumidor por una cláusula contractual tengan una incidencia económica importante para éste en relación con el importe de la operación de que se trate, sino que puede resultar del solo hecho de una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que ese consumidor se encuentra, como parte en el contrato, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere ese contrato, o bien de un obstáculo al ejercicio de éstos, o también de que se le imponga una obligación adicional no prevista por las normas nacionales.

<http://civil-mercantil.com/>

- Incumbe al tribunal remitente, para apreciar la posible existencia de un desequilibrio importante, tener en cuenta la naturaleza del bien o del servicio que sea objeto del contrato, considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de la celebración de ese contrato, así como todas las demás cláusulas de éste.

#### **Costas**

**31.** Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados al presentar observaciones ante el Tribunal de Justicia, distintos de aquellos en que hayan incurrido dichas partes, no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Primera) declara:

El artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que:

- La existencia de un «desequilibrio importante» no requiere necesariamente que los costes puestos a cargo del consumidor por una cláusula contractual tengan una incidencia económica importante para éste en relación con el importe de la operación de que se trate, sino que puede resultar del solo hecho de una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que ese consumidor se encuentra, como parte en el contrato, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere ese contrato, o bien de un obstáculo al ejercicio de éstos, o también de que se le imponga una obligación adicional no prevista por las normas nacionales.

- Incumbe al tribunal remitente, para apreciar la posible existencia de un desequilibrio importante, tener en cuenta la naturaleza del bien o del servicio que sea objeto del contrato, considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de la celebración de ese contrato, así como todas las demás cláusulas de éste.

Fuente: sitio internet del Tribunal de Justicia.