

ALTA SUMINISTROS BÁSICOS CONTRATO ALQUILER

Carmen González Carrasco
Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 11 de julio de 2018

1. Planteamiento

Desde la OMIC del Ayuntamiento de Daimiel plantean al CESCO la siguiente consulta:

Un usuario ha alquilado un piso con derecho a compra a un constructor y pregunta si es normal que tenga que hacerse cargo él de los enchufes de luz, agua y gas. Indica que viene establecido en el contrato de alquiler con opción a compra pero que considera que es abusivo, aunque lo ha firmado.

En virtud de lo expuesto nos preguntan si ¿La vivienda no habría que entregarla en condiciones de habitabilidad con este tipo de suministros básicos ya instalados?

¿Estaríamos ante una cláusula abusiva?

2. Fundamentos de Derecho y resolución de la cuestión

“El art. 89.3 TRLCU, siguiendo una exigencia de la Ley 44/2006, de Mejora de la protección de los Consumidores y Usuarios (que a su vez no procedía de la Directiva 93/13), ha especificado determinadas cláusulas abusivas que afectan especialmente a la compraventa de viviendas y que se encuadran en la cláusula general de imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. Así, en particular, en esta «lista negra» de cláusulas abusivas contenida en el artículo 89.3 del TRLCU referida a la compraventa de viviendas, se encuentran:



....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”.

Según este artículo, los gastos de “enganche” (acceso) a los suministros no pueden ser impuestos al consumidor en la compraventa de vivienda. Y el consultante lo es, afirma haber contratado un alquiler con opción a compra del promotor-constructor.

Podría plantearse la duda sobre si la vivienda “hubiera de ser entregada en condiciones de habitabilidad”, tal y como exige el artículo transcrito para que la cláusula se considere abusiva. Creo que en el caso de un alquiler con opción a compra no hay duda de que ello es así, pues la vivienda ha de ser entregada en condiciones de servir al uso al que se la destina (y no puede utilizarse si no es habitable), con independencia de que los gastos por consumos medidos por contadores individuales deban ser asumidos por el arrendatario como cantidad asimilada a la renta.

Por otra parte, considero que, aunque se tratase de una compraventa en firme, sin alquiler previo con opción a compra, el único caso en el que la vivienda no ha de ser entregada en condiciones de habitabilidad es el caso de la compraventa de vivienda usada para reforma o rehabilitación, o el caso de la vivienda nueva que no se adquiere por compraventa sino por contrato de obra, en cuyo caso, se puede pactar la fase de la obra en la que la misma habrá de ser entregada.

La doctrina de las Audiencias ha corroborado este criterio, incluso antes de la entrada en vigor y de la previsión específica del RDLeg 1/2007:

Es abusiva la cláusula que permite cobrar los costes administrativos derivados de la inspección de las instalaciones previas a la conexión de un servicio a la vivienda con independencia de que la ordenanza municipal señale como sujeto pasivo de la tasa al comprador (SAP Asturias 29.10.2010, JUR 2011\15846, 24.1.2008 AC 514, 20.12.2010, AC AC\2011\26, referidas a enganche de agua y saneamiento de alcantarillado) o cobrar separadamente actuaciones comprendidas en la ejecución correcta de la obra contratada, por cobrar por servicios accesorios comprendidos en la prestación principal y porque el precio debe incluir todos los aparejados al deber del promotor de entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Así, debe considerarse nula la cláusula que permite el cobro de los «derechos de alta que responden a los costes administrativos derivados de la contratación y a los de inspección de las instalaciones previa a la conexión del servicio» (SAP Burgos 9.10.1996, AC 2039).



Por lo tanto, considero que la cláusula es nula por abusiva, pudiendo el consumidor excepcionarla parcialmente en relación con su obligación del pago de la renta debida sin que el promotor-constructor que ha celebrado el contrato de arrendamiento con opción a compra pueda resolver por incumplimiento del deber del arrendatario de su obligación del pago de la renta en la medida de los gastos impuestos a través de la cláusula predispuesta por el promotor