

**CONCEPTO DE “DESEQUILIBRIO IMPORTANTE” DEL ART. 3.1 DE LA  
DIRECTIVA 93/13/CEE DEL CONSEJO, DE 5 DE ABRIL DE 1993, SOBRE  
CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS CON CONSUMIDORES<sup>1</sup>**

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera) de 16 de enero de  
2014**

*Pascual Martínez Espín*  
*Catedrático acreditado de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 7 de febrero de 2014*

La Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 16 de enero de 2014 recaída en el asunto C 226/12, resuelve una petición de decisión prejudicial planteada por la Audiencia Provincial de Oviedo, mediante resolución de 7 de mayo de 2012, 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.

Esa petición se ha presentado en el marco de un litigio entre una Constructora y un consumidor acerca del reembolso de ciertas cantidades pagadas por este último en ejecución de un contrato de compraventa de inmueble.

El 26 de junio de 2005, el consumidor celebró con una Constructora 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.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

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.»

El consumidor 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.

Posteriormente, el consumidor presentó una demanda contra la Constructora 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.

En su defensa, la Constructora 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.

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.

La Constructora 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 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.

El consumidor 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.

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?»

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.

El Tribunal de Justicia (Sala Primera) declara:

- 1.- Si el profesional afirma que una cláusula tipo se ha negociado individualmente, asumirá plenamente la carga de la prueba.
- 2.- 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 consumidor, 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.

3.- 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.

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.

En conclusión, 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



[www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)  
**NOTAS JURISPRUDENCIALES**

contrato, considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de la celebración de ese contrato, así como todas las demás cláusulas de éste.