

Es abusivo imponer al consumidor el pago de la conexión a la red general de acometida de aguas y alcantarillado, pero no el impuesto de plus valía si el contrato es celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 44/2006

SAP Asturias 149/2012 de 16 abril JUR 2012\179977

La Audiencia Provincial de Asturias declara en la Sentencia de 16 de abril de 2012 la nulidad del pacto contenido en el contrato de compraventa de vivienda que imponía al comprador el pago de las tasas por la conexión de agua y alcantarillado. La vendedora recurrente alega que dicho pacto contaba con amparo normativo en las Ordenanzas Fiscales vigentes a la fecha de la firma del contrato, pero el Juez considera que ello no impide la declaración del carácter abusivo del mismo, en base a las normas generales de la contratación y legislación de consumo vigentes en la fecha de celebración del contrato de compraventa de vivienda. Aclara en este sentido que no se trata de la declaración de nulidad de la normativa fiscal, sino simplemente de su interpretación en el caso concreto a favor de los consumidores. Pero a más abundamiento, la propia normativa fiscal antes mencionada, disponía que la titularidad del servicio recaiga siempre en el propietario, siendo el promotor el que reunía en ese momento la doble condición de propietario y único usuario del edificio. Abundando en la argumentación, la Audiencia recuerda lo dispuesto en los artículos 1258, 1461 y 1097 del Código Civil así como y en la Ley 26/1984, vigente en la fecha de la celebración del contrato, conforme a la cual, la cláusula por la que se repercutía en el consumidor los gastos de acometida representa un incremento ilícito del precio porque los suministros de agua, saneamiento y electricidad no son prestaciones accesorias, sino que forman parte de las condiciones básicas del objeto contractual.

No ocurre lo mismo en relación a la cláusula contractual que impone al consumidor el pago del impuesto de plus valía, y que la sentencia recurrida también había declarado como abusiva. La Audiencia recuerda un pronunciamiento del TS, dictado en un recurso de casación por interés casacional, fundado en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias, en fecha 25 de noviembre de 2011. Dicha sentencia declara que el control de validez de las cláusulas similares a la ahora controvertida se hará de acuerdo a la legislación de consumidores entonces vigente y, la Ley 44/2006 no podrá ser aplicada con carácter retroactivo. Por tanto, lo siguiente a dilucidar es si se cumplen los requisitos para declarar la abusividad de la cláusula, conforme a la Ley General para la Defensa de los Consumidos y Usuarios, reformada por la Ley 7/98 de 13 de abril de Condiciones Generales de la Contratación, que había introducido en la

primera el art. 10 bis. en el que se sancionaba con nulidad plena las cláusulas predispuestas por profesionales que se reputaran abusivas, entre las que se consideraba como tales " ..Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente 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". Los mencionados requisitos se refieren a la imposibilidad de negociación individual de la cláusula de que se predica la nulidad y, la producción de un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes. Si bien considera el juzgador que no hay duda del cumplimiento del primero de ellos, no es así en cuanto al segundo, que considera totalmente válido, argumentando que «en contratos como el de autos, concertado en un momento en que la validez de la citada repercusión era comúnmente admitida en este ámbito de las compraventas de inmuebles, aun concertados con particulares en quienes concurría la condición de consumidor, pues partiendo de la esa validez, expresamente se hizo constar en el párrafo segundo de la estipulación Decimotercera del contrato privado concertado entre las partes, que esa repercusión del impuesto de Plus Valía en los compradores fue tenida en cuenta para la definición del precio de los inmuebles objeto del contrato». Además, considerando que el precio de la compraventa de la vivienda ascendió a la cantidad total de 161.048,71€ no puede reputarse que la inclusión en el contrato de la obligación del pago de la plus valía que ascendió a 966,99€ de lugar a ese desequilibrio importante para justificar la declaración de nulidad por abusiva de esta última repercusión.

Iuliana Raluca Stroe