

Nulidad de la cláusula que repercute en el comprador las tasas o tributos por enganche a las redes de suministro de agua y alcantarillado

La Audiencia Provincial de Asturias, en Sentencia núm. 468/2010 de 20 diciembre (AC\2011\26) declaró que no se puede imponer al adquirente de una vivienda el abono de las tasas o tributos por enganche a las redes de suministro de agua y alcantarillado. De los hechos de la sentencia se desprende que el comprador había abonado dichas tasas a la entidad inmobiliaria en el año 1995, pago que no venía previsto en la escritura, sino en un documento privado del mismo día.

Se conoce la práctica de los empresarios de imponer a los adquirentes de viviendas de primera ocupación tasas y tributos que por imperio legal les corresponden y, las resoluciones judiciales que declaran abusivas este tipo de cláusulas en virtud del artículo 10 bis introducido en la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios por la ley 7/1998 de 13 de Abril. Pero en este caso, los hechos ocurrieron con anterioridad incluso a la modificación de la LGDCU operada por la Ley 7/1998 y es por eso que el Juzgado de Primera Instancia declara abusiva dicha práctica y condena a la entidad inmobiliaria a reembolsar la cantidad pagada por el comprador en concepto de "pago por la acometida para el agua", no en virtud del mencionado artículo 10 bis de la LGDCU, sino en virtud del art. 1258 CC, y en el carácter contra legem de la cláusula verbal de conformidad al art. 6.3 CC en relación a los arts. 6 y 10 b) 1º del R.D. 515/89 de 21 de Abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, “que imponen una información clara y detallada en cuanto al precio de la compraventa, debiendo el comprador tener a su disposición una nota explicativa, entre otros datos, sobre el "precio total" (art. 6), bajo principios de buena fe y justo equilibrio de prestaciones que prohíben las cláusulas que impongan incremento del precio por servicios que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador con independencia del contrato principal (art. 10 b 1º)”.

La Audiencia considera totalmente acertada la decisión del Juzgado y concluye declarando abusivo dicho pacto verbal por el que el comprador asume el pago de la conexión de la vivienda a la acometida o red de suministro general de agua en aplicación de los arts. 1, 8 y 10 de la L.G.D.C.U. de 1984 en relación con los arts. 1097 y 1258 CC al entender que “el enganche a tales suministros, en tanto presupuesto necesario para la habitabilidad de la vivienda, es requisito imprescindible para que el vendedor cumpla la obligación de entrega que le corresponde y las indicadas cláusulas



aparecen redactadas o impuestas por una de las partes contratantes en contra de la buena fe y alterando el equilibrio de las prestaciones”.

La imposición de abonar dicha tasa se considera existente aunque el pacto sea verbal, ya que el adquirente abona el precio de la mencionada instalación de suministro y la vendedora lo acepta aun encuadrándose dentro de su particular esfera obligacional.

Iuliana Raluca Stroie