

Nulidad de cláusula que hace repercutir en el consumidor-comprador, una carga impositiva que corresponde a la empresa constructora

Son ya numerosos los casos en los que las Audiencias Provinciales han declarado la nulidad de las cláusulas que imponen a los compradores de vivienda cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponda al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

En el caso resuelto por la Audiencia Provincial de Asturias Sentencia núm. 398/2010 de 8 noviembre (JUR\2011\42173), la constructora condenada en primera instancia a devolver la cantidades pagadas por los compradores en concepto de impuesto municipal de plusvalía, alega que si bien la cuestión planteada no suscita duda alguna a partir de la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, no puede ser atacada la validez de la cláusula contenida en contratos concertados con antelación a que rigiera la normativa anteriormente referenciada, y ya satisfecha por el comprador.

La Sala considera que se trata de una cláusula contractual que no cabe valorar fruto de la libertad contractual de los litigantes, sino que viene impuesta por la superioridad de disponibilidad económica de que goza el promotor y el carácter abusivo y desproporcionado de la misma no se introduce ex novo en la regulación de 16 de Noviembre de 2007, sino que ya se desprendía de la regulación de la Ley de 19 de julio de 1984, General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, si bien su redacción inicial no era tan clara y explícita como la actual. Tampoco se puede afirmar, como pretende la apelante, que la previsión de esa repercusión impositiva fue determinante en la fijación del precio del inmueble, de lo que no hay prueba alguna.

Iuliana Raluca Stroie