

Abusividad de cláusula penal que provoca un desequilibrio de derechos y obligaciones entre las partes

Las cláusulas penales, admitidas en el derecho civil en virtud del artículo 1152 CC, constituyen un acuerdo anticipado de las partes en cuanto a la tasación de daños y perjuicios producidos por el desistimiento de alguna de las partes. Son un evidente método de presión cuya finalidad última estriba en asegurarse la consumación del contrato. En los supuestos donde entre el contrato y la consumación media un tiempo considerable, como es el caso de compra de inmuebles, las cláusulas penales constituyen un mecanismo jurídico frecuente. Aunque son admitidas por el derecho, en el ámbito de consumidores su formulación tiene que ajustarse a la normativa protectora del consumo. En caso contrario, pueden ser declaradas nulas por abusivas, cuando provoquen un desequilibrio de derechos y obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor.

En el caso de la sentencia de Juzgado de Primera Instancia de San Roque, de 30 junio 2009, las partes acuerdan un contrato de compraventa de vivienda en plano. Meses después, el comprador decide desistir antes de la formalización de la escritura pública, justificándolo con el retraso de siete meses en la entrega de la vivienda respecto del término pactado. De acuerdo con la cláusula penal del contrato, en el caso de la falta de aparición en le Notaría, el comprador debe perder el 50% de las cantidades adelantadas, más la comisión de agencia. Considerando abusiva esta cláusula, el adquirente interpone una demanda y solicita que se declare nula, admitiendo la entrega de, como máximo, un 5% de dichas cantidades en concepto de daños y perjuicios. La sentencia estima íntegramente la demanda a base de la falta de reciprocidad de la cláusula penal impugnada que preveía una penalización solo para el caso del desistimiento por parte del comprador, sin contener una disposición similar para el supuesto cuando desista el profesional, lo que es considerado explícitamente abusivo por la LGDCU. Asimismo, una vez anulada la cláusula, declara aplicable supletoriamente el art. 1124 CC. Como la demandada no prueba que sus perjuicios hayan superado 5% de las cantidades adelantadas, la sentencia limita su indemnización a esta suma.

El desequilibrio entre las partes es evidente. De acuerdo con el contrato celebrado, el retraso en la entrega de un bien de primera necesidad, como lo es la vivienda, ni constituye presupuesto de resolución contractual, ni tiene consecuencia indemnizatoria alguna para el comprador. Sin embargo, el desistimiento de la escrituración por parte del comprador, pese a ser motivado por el retraso en la entrega, conlleva una penalización pecuniaria desproporcionada respecto de los eventuales perjuicios que pudiera sufrir la promotora. En consecuencia y gracias al fuerte mecanismo de presión de la cláusula penal redactada en perjuicio del consumidor, el vendedor no tiene incentivos para entregar en el término pactado la vivienda, pero tiene medios para exigir su pago en plazo. El consumidor queda atrapado en una trampa contractual que sanciona el libre arbitrio en el cumplimiento de las obligaciones de una de las partes, vulnerando el art. 1256 CC.

Karolina Lyczkowska