

Nulidad de cláusulas por quedar la determinación de una obligación esencial al arbitrio del predisponente.

El art. 1256 del Código Civil prohíbe que se deje el cumplimiento o la validez del contrato al arbitrio de una de las partes. Por ello, para proteger al consumidor, el artículo 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, considera abusivas las estipulaciones no negociadas individualmente que causen, en perjuicio del consumidor y/o usuario, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes del contrato. En consecuencia, las cláusulas que resulten abusivas son ineficaces y se tienen por no puestas. No obstante, ello no comporta la nulidad de todo el contrato sino únicamente de la estipulación en cuestión. El contrato pervive, quedando integrado por el Juez en cuanto a la parte afectada por dicha cláusula en virtud del principio de buena fe.

Todas las cláusulas de los contratos de adhesión que dejen al arbitrio del empresario la determinación de una obligación esencial del contrato - por ejemplo, concerniente a los elementos del precio o la fecha de entrega del bien - se consideran abusivas.

Así, la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife en su sentencia de 2 de mayo de 2008 (AC 2008\1083) se enfrenta a un contrato de aprovechamiento de un inmueble por turnos en el que las partes fijan a cargo de los adquirentes la obligación de satisfacer anualmente las cuotas de mantenimiento, sin establecer los criterios de la determinación anual de su importe. La falta de concreción del sistema de actualización anual de las cuotas de mantenimiento impide prever de forma aproximada las cantidades a pagar, ya que el empresario no queda vinculado por ningún régimen de revisión de las cuotas de mantenimiento y las establece con toda arbitrariedad.

Para impedirlo, la Ley 48/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, en su art. 9.1.5º exige que en los contratos de multipropiedad conste expresamente el precio y las cantidades que deban satisfacerse anualmente por el adquirente en concepto de gastos de mantenimiento. Asimismo, en el contrato debe mencionarse que dichas cantidades se actualizarán con arreglo al Índice de Precios al Consumo (IPC), salvo que las partes hayan pactado otro régimen de actualización que en ningún caso podrá quedar al arbitrio de una de ellas. Aunque el contrato del caso se había suscrito antes de la entrada en vigor de la Ley 48/1998, la adaptación de los regímenes de multipropiedad preexistentes a la ley vigente es obligatoria, pudiendo instarla judicialmente el titular del derecho de uso en el caso de que el propietario del inmueble no lo haya modificado en el plazo de dos años.

En el supuesto tratado por la AP la cláusula en virtud de la cual el consumidor se obliga a satisfacer las cuotas de mantenimiento sin que se establezcan los criterios de la actualización, no solo contradice el régimen establecido por la Ley 48/1998 sino que también constituye una cláusula abusiva. Por tanto, el Juez declara la ineficacia de la cláusula en su redacción contractual, integrando el contrato y estableciendo en la sentencia que hasta que se produzca la adaptación al régimen legal vigente, la cuota de mantenimiento se revisará y se actualizará anualmente de acuerdo con el IPC publicado por el Instituto Nacional de la Estadística cada diciembre.

Karolina Lyczkowska