

DECLARADA ABUSIVA LA CLÁUSULA QUE IMPONE LA PÉRDIDA DE LA FIANZA AL CONSUMIDOR QUE DESISTE DEL CONTRATO DE RESERVA DE ARRENDAMIENTO

Alicia Agüero Ortiz
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

SAP Madrid 502/2012 de 29 octubre (JUR\2012\382241)

En el presente litigio se discute la abusividad de una cláusula del contrato de adhesión de reserva de arrendamiento, que establece la sanción de pérdida de la fianza al futuro arrendatario para el caso de que éste desistiera y no firmara el contrato de arrendamiento antes de la fecha límite de la reserva. Sin embargo, el citado contrato no preveía sanción alguna para el caso contrario, esto es, ante el desistimiento del arrendador o falta de conclusión del contrato por su voluntad. La arrendadora demandada alega que la falta de mención expresa a dicha sanción es superflua, pues se entiende tácitamente que, en caso de desistimiento de la arrendadora, estaría obligada a devolver el importe de fianza en virtud del art. 1124 CC.

Ahora bien, la AP rechaza este argumento recalcando que, en ese caso, en realidad no estaría teniendo lugar ningún género de sanción para la arrendadora pues no le supone ninguna merma económica devolver una cantidad ajena, como sí lo sería para el arrendatario perder la fianza. Concluye pues la AP que la cláusula que establece esta sanción es abusiva (art. 82 TRLGDCU) por establecer un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor. Para que dicha cláusula no fuera abusiva, el contrato debería contener una cláusula que salvaguarde el equilibrio de las contraprestaciones, y en concreto, una cláusula que imponga como sanción a la arrendadora por su desistimiento la devolución de la fianza doblada.

En efecto, el tratamiento que la AP otorga a la cláusula considerada abusiva y nula, es el de las arras penitenciales del art. 1454 CC, por lo que siguiendo con anteriores pronunciamientos judiciales¹, se estiman abusivos estos pactos de arras desequilibrados en perjuicio del consumidor. Ello no obsta para que en última instancia, la declaración

¹ Analizados también en CESCO: “Pactos de arras, nulidades contractuales y mercado inmobiliario en declive” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/15/2008/15-2008-2.pdf>
“Nulidad de la cláusula de arras con consumidores”
<http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/15/2008/15-2008-1.pdf>



www.uclm.es/centro/cesco
NOTAS JURISPRUDENCIALES

de nulidad de la cláusula que impone la sanción al consumidor, no altere el desequilibrio imponiendo el abono del doble de las arras a la contraparte. En nuestro caso se condena a la arrendadora a reembolsar el importe de la fianza con intereses legales y costas.