

JOSÉ CORRAL,
NOTARIO. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE RELACIÓN
CON LOS CONSUMIDORES DEL NOTARIADO

Cláusulas abusivas



En el marco de la libertad de contratación amparada por nuestro ordenamiento jurídico, las partes son libres para negociar las cláusulas de cualquier contrato, siempre que éstas no se opongan a las leyes.

Cuando se trata de contratos celebrados entre consumidores y empresarios, en muchas ocasiones las cláusulas no se negocian individualmente sino que son “impuestas” por una de las partes, mediante un contenido predeterminado del contrato. Estas cláusulas son las “cláusulas no negociadas individualmente” y suponen un concepto básico a la hora de desplegar toda su eficacia las normas de protección de los consumidores.

Muchas de estas cláusulas forman parte de contratos que afectan a servicios que usamos todos los días: agua, luz, electricidad. También a productos que en señaladas ocasiones contratamos: alquiler o compra de una vivienda, firma de un préstamo personal o hipotecario.

Esa asimetría informativa y desigualdad en la posición de partida entre el empresario que se presenta a la negociación con su contrato redactado por sus servicios jurídicos y un consumi-

dor, que acude a aquélla sin fuerza ni conocimientos especializados para discutir o negociar esas cláusulas, provoca que la ley busque, a través de la normativa de protección de los derechos de consumidores, asegurar un justo equilibrio en las contraprestaciones de ese contrato.

Hay que profundizar en reformas legales que permitan, con eficacia, expulsar del tráfico jurídico las cláusulas abusivas

La información es la base de la libre prestación del consentimiento contractual, y esta información debe referirse, como es lógico, tanto a aspectos esenciales del contrato, su naturaleza jurídica, como a cualquier cláusula que suponga una contraprestación o posible coste al consumidor. Pensemos en el tema de las preferentes. La primera información que se debe transmitir es sobre un aspecto básico: la naturaleza jurídica del contrato, explicándola con palabras adaptadas al nivel de conocimiento del consumidor y advirtiéndole que no se trata de nada parecido a un depósito o imposición a plazo sino un producto de inversión con riesgo, cuya recuperación íntegra no está garantizada.

Pero, además de estos deberes de información, el contenido del contrato, las cláusulas predispuestas, deben cumplir una serie de requisitos, entre los que destaca la “buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de la partes”, lo que excluye la utilización de cláusulas abusivas.

La sanción que la ley determina para estas abusivas cláusulas es la nulidad, de forma que se tienen por no puestas. Pero, el juez puede declarar, incluso, la ineficacia de todo el

contrato, si se produce una situación no equitativa en la posición de las partes.

Y lo que es todavía más importante, los tribunales pueden apreciar de oficio la existencia de la nulidad, lo que hoy podemos comprobar en los procesos de ejecución hipotecaria en relación con una serie de cláusulas abusivas de préstamos hipotecarios.

Sin perjuicio de que puede declararse la existencia y consiguiente nulidad de cualquier cláusula que reúna los requisitos para ser considerada como abusiva, la ley fija una serie de cláusulas que se reputan como tales.

En las compraventa de viviendas, se reputan como abusivas, entre otras, las que obligan al consumidor a cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponda al empresario (obra nueva, división horizontal, hipotecas para financiar su construcción, gastos de cancelación), las que le obligan a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación, y las que imponen al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario, como la “plusvalía municipal, y en general, se consideran abusivas las cláusulas que autoricen al empresario a resolver anticipadamente un contrato de duración determinada, lo que provocó el debate acerca de la licitud de las que prevén el vencimiento anticipado de un contrato de préstamo por impago de alguna cuota de capital e intereses. Pese a ello, la ley de enjuiciamiento civil, ley 1/2000, puso fin al debate, consagrando su licitud en el propio texto legal. Hoy parece muy lejana y desafortunada esa reforma legal de hace tan solo una década.

Las consecuencias sociales de la actual crisis económica demuestran la necesidad de profundizar en reformas legales, que permitan, con eficacia, expulsar del tráfico jurídico las cláusulas abusivas. Las sentencias de nuestros tribunales y las propias de la Unión Europea empujan a una revisión en profundidad. En este proceso debe procurarse como finalidad que dichas cláusulas abusivas no lleguen, ni siquiera, a formar parte del tráfico jurídico, de forma que, en el ámbito de la seguridad preventiva, el notario reciba, mediante una modificación normativa, competencias legales para conseguir dicho efecto mediante su adecuado control de legalidad. El notario actúa antes del otorgamiento del contrato, y es en esa fase, (justicia preventiva) donde como funcionario público que es, puede desplegar una actividad dirigida a evitar el ingreso contractual de cláusulas abusivas.

En definitiva, el llamado Derecho de consumo, cuya importancia desde hace décadas ya nadie discute, está llamado a jugar un papel preponderante en la construcción de un espacio jurídico en la Unión europea, por el que los ciudadanos, los consumidores, puedan transitar contractualmente en términos de seguridad jurídica y respeto a sus derechos.