

LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

- *¿Qué son las Condiciones Generales de la Contratación?*
- *¿Qué contratos se excluyen de la normativa sobre Condiciones Generales?*
- *¿Qué requisitos deben cumplir las Condiciones Generales de la Contratación para poder incorporarse a un contrato de consumo?*
- *¿Cómo debe interpretarse un contrato con Condiciones Generales?*
- *¿Qué límites se establecen para la incorporación de Condiciones Generales?*
- *¿Cómo se debe actuar ante la sospecha de que un contrato contenga cláusulas abusivas?*

NORMATIVA APLICABLE.

JURISPRUDENCIA DE INTERÉS.

LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

¿Qué son las Condiciones Generales de la Contratación?

Las Condiciones Generales de la Contratación son cláusulas contractuales que se caracterizan por:

- Estar predisuestas.
- Imponerse por una de las partes, con independencia de su autoría material, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias.
- Redactarse con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

Se suelen presentar en la contratación de servicios tales como el teléfono, la luz, el agua, la electricidad o en la contratación bancaria. Son cláusulas que aparecen en contratos, que teniendo igual contenido, son elaborados por parte de las empresas prestadoras de servicios con objeto de concertarlos con una pluralidad indeterminada de consumidores o usuarios, sin que se produzca con éstos una negociación individualizada de cada cláusula. Por ello decimos que la empresa "impone" el contrato (su contenido no es negociable), mientras que el consumidor es un mero "adherente" (se adhiere, si quiere, al contenido de ese clausulado, sin tener la posibilidad de negociar).

¿Qué contratos se excluyen de la normativa sobre Condiciones Generales?

Están excluidos de esta normativa los siguientes contratos:

1. Contratos administrativos.
2. Contratos de trabajo.
3. Contratos de constitución de sociedades.
4. Contratos que regulan relaciones familiares.
5. Contratos sucesorios.

¿Qué requisitos deben cumplir las Condiciones Generales de la Contratación para poder incorporarse a un contrato de consumo?

En primer lugar, para que sea de aplicación la normativa sobre Condiciones Generales es necesario que el contrato se celebre entre un profesional (*predisponente*) y un consumidor o usuario (*adherente*).

En los **contratos escritos**, serán requisitos necesarios para la incorporación de Condiciones Generales al contrato:

- La aceptación del adherente.
- La firma de todos los contratantes.
- La referencia expresa a las Condiciones Generales incorporadas.

No se podrá entender que hay aceptación a la incorporación de Condiciones Generales a un contrato cuando el predisponente no haya informado expresamente al adherente de las mismas y no le haya entregado copia escrita.

En el caso de que el contrato no deba formalizarse por escrito con carácter obligatorio, y simplemente se entregue al consumidor, por parte del empresario, un resguardo de la contraprestación recibida, será suficiente con que éste informe al usuario de alguna de las siguientes formas:

- Anunciando las condiciones generales en un lugar visible dentro del lugar donde se celebre el negocio.
- Insertándolas en la documentación que acompañe la celebración del contrato.
- Cualquier otra forma que garantice al consumidor una posibilidad efectiva de conocer su existencia y contenido en el momento de la celebración.

En los casos de contratación telefónica o electrónica, el Real Decreto 1906/1999 ha establecido que, previamente a la celebración del contrato y con la antelación necesaria (como mínimo en los 3 días naturales anteriores a aquélla), el prestador del servicio debe facilitar al consumidor, de modo veraz, eficaz y completo, la información sobre todas y cada una de las cláusulas del contrato y remitirle, por cualquier medio adecuado a la técnica de comunicación a distancia utilizada (telefónica o electrónica), **el texto completo de las condiciones generales de la contratación que se incorporan al contrato.**

De cualquier modo, es un requisito necesario que las cláusulas generales se ajusten a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez.

¿Cómo debe interpretarse un contrato con condiciones generales?

En el supuesto de que exista contradicción entre las condiciones generales y las particulares específicamente previstas para ese contrato, prevalecerán las particulares sobre las generales, excepto si éstas últimas son más beneficiosas para el adherente.

¿Qué límites se establecen para la incorporación de condiciones generales?

No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

- Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, en los contratos formalizados por escrito.
- Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que regule su transparencia.

Además, serán **nulas de pleno derecho**:

- Las condiciones generales que contradigan en perjuicio del consumidor lo dispuesto en la Ley 7/98, de Condiciones Generales de la Contratación o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva. En concreto:
- Las condiciones generales consideradas como abusivas por los artículos 82 y siguientes de Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley general para la defensa de los consumidores y usuarios.

Se consideran *cláusulas abusivas* todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que causan un perjuicio al consumidor en contra de la buena fe, provocando un desequilibrio importante de los derechos y deberes de las partes a favor del prestador de servicios.

Son ejemplo de cláusulas abusivas, entre otras, las siguientes:

- Las que impongan a los adherentes limitaciones de los derechos que les corresponden como consumidores.
- Las que impongan al consumidor el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones aún cuando el profesional no hubiera cumplido los suyos.
- Las que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en el contrato, en particular, en los contratos de prestación de servicios o suministro de bienes de tracto sucesivo o continuado, la imposición de plazos de duración excesiva o el establecimiento de limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor a poner fin a estos contratos.
- En los contratos de compraventa de vivienda, la estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad

¿Cómo se debe actuar ante la sospecha de que un contrato contenga condiciones generales que sean cláusulas abusivas?

La declaración de una cláusula como abusiva debe instarse judicialmente, por tanto, será necesario acudir a la vía jurisdiccional. Sólo un juez puede dictaminar que en un contrato determinado, una cláusula es abusiva, y por tanto nula.

La nulidad de alguna cláusula por su carácter abusivo no determina la ilegalidad del resto del contrato por lo que en el mismo pronunciamiento judicial se deberá determinar la eficacia de las estipulaciones no afectadas.

El Real Decreto 1829/1999 creó el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, registro dependiente del Ministerio de Justicia y que tiene carácter público. En el mismo figuran los distintos pliegos de Condiciones Generales de la Contratación, las cláusulas declaradas judicialmente nulas y circunstancias tales como la persistencia de ciertos operadores en la utilización de estas cláusulas.

NORMATIVA APLICABLE

- ✓ *Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación.*
- ✓ *Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*
- ✓ *Real Decreto 1906/1999, por el que se regula la contratación telefónica o electrónica con Condiciones Generales en desarrollo del art. 5.3 de la Ley 7/98.*
- ✓ *Real Decreto 1828/1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.*

PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES DE INTERÉS

Sentencia Audiencia Provincial de Sevilla núm. 22/2005, de 31 de enero.

La Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios AUSBANC interpuso una demanda, ejercitando una acción de cesación de Condiciones Generales de la Contratación, solicitando la declaración de nulidad de una de las cláusulas de un contrato de tarjeta de crédito y débito.

Por la citada cláusula se exime de responsabilidad al banco por el uso indebido de la tarjeta en caso de que el usuario no notifique su pérdida o sustracción, así como si se hace uso del número secreto. En este último caso, el usuario sólo quedaría libre de responsabilidad cuando pueda demostrar que facilitó el número bajo coacción o amenaza.

El presente pronunciamiento judicial considera que la cláusula en cuestión es contraria al equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes ya que ocasiona "un desequilibrio importante al imponerse, en la práctica, una absoluta asunción de responsabilidad a cargo del titular de la tarjeta bancaria en los casos de utilización de la misma y de su número secreto" y "correlativamente supone una total exclusión de responsabilidad por parte del Banco", al que considera responsable en caso de "fallos del sistema, emisión de mensajes incorrectos que inducen a confusión e intervención fraudulenta por terceros, con la aplicación de la teoría del riesgo profesional inherente al tráfico bancario".

Además, la Entidad, por su posibilidad de acceder a datos y documentos, tiene mayor facilidad probatoria, "no siendo de recibo la exigencia de una prueba completa, por el titular de la tarjeta bancaria, por ser contraria a la equidad".

Ante todo lo expuesto, la Sala considera que la cláusula es abusiva y declara, por tanto, la nulidad de la misma.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, de 19 de enero de 2005

Se trata de un supuesto de compraventa de vivienda en la que se obliga al comprador al pago de la plusvalía, según se establece en el contrato que le impone el vendedor y que no tiene oportunidad de negociar individualmente.

La cláusula en cuestión forma parte del contrato de compraventa de vivienda redactado unilateralmente por el vendedor para todas las operaciones de compra de la misma promoción inmobiliaria.

La citada cláusula repercute el impuesto de plusvalía al comprador por lo que la Sala considera que es "contraria en perjuicio de la parte adherente compradora, a la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios por cuanto carece de concreción ya que no se explica al comprador la naturaleza del tributo, quien es el sujeto pasivo ni se le indica de manera al menos aproximada el posible importe de la obligación que asume ni la fecha en que estará obligado al cumplimiento de esa prestación. Además, la cláusula produce un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes pues se trata de la imposición de una obligación al comprador que carece de toda contraprestación por parte del vendedor", que es realmente el obligado a hacer frente al impuesto.

La Sala considera que tal cláusula perjudica claramente al comprador, desequilibra las obligaciones de las partes y no respeta la buena fe contractual y que, al tratarse de una condición general, se debe considerar abusiva y declararse su nulidad.