

Demanda de cessació i les 16 clàusules abusives

L'acció de cessació en la demanda col·lectiva

L'acció de cessació ha de permetre no només la nul·litat de les clàusules abusives sinó també la no inclusió en cap altre contracte de futur d'Inmocreria, ja que precisament es basa en demanar a la part demandada que "cessi" en l'ús de les seves condicions i que per tant tingui efectes no només en les parts representades en el procés sinó en totes les persones llogateres que puguin tenir contractes de lloguer de la immobiliària. Igualment, poden ser suprimides en contractes d'altres empreses ja que la sentència, en cas que fos favorable, quedaria inscrita al registre de Condicions Generals de Contractació, marcant un precedent.

En aquesta petició de cessació col·lectiva el Sindicat de Llogateres actua en la seva legítima condició com associació de persones consumidores i en representació de totes les persones afectades que en formen part, entenent que entre les seves finalitats hi ha l'assessorament i acompanyament jurídic per a la defensa dels drets de les persones llogateres. La demanda es fa de manera col·lectiva per al conjunt de persones afectades i permet agrupar l'acció judicial.

Causes d'abusivitat

Es consideren clàusules abusives, segons la normativa que protegeix les persones consumidores i usuàries, totes aquelles estipulacions no negociades individualment i totes aquelles pràctiques no consentides expressament que causin perjudici de la persona consumidora i un desequilibri important dels drets i obligacions de les parts.

Així es consideren abusives totes aquelles clàusules que: vinculin el contracte a la voluntat de la persona empresària, limitin els drets de la persona consumidora i usuària, determinin la falta de reciprocitat en el contracte, imposin a la persona consumidora garanties desproporcionades o contravinquin les regles sobre competència i dret aplicable.

Les 16 clàusules abusives que es volen declarar nul·les

Les 16 clàusules que es volen declarar nul·les i sense possibilitat de repercutir-se en futurs contractes de lloguer contravenen diversos articles de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), La Llei de Defensa de Consumidors i Usuaris (TRLGDCU), La Llei de Crèdit Immobiliari, La Llei d'Enjudiciament Civil (LEC), La Llei de Condicions Generals de Contractació (LCGC) i la darrera Llei pel Dret a l'Habitatge.

- **Obligació de pagar tota l'anualitat de la renda si no s'acompleix amb el preavís de no renovació**

La LAU estableix que, en contractes inferiors a set anys, la persona llogatera pot desistir voluntàriament de la renovació però cal comunicar-ho amb una antelació de 30 dies. Si no és així, la regulació preveu que s'aboni la mensualitat següent així com la penalització pactada d'una mensualitat per cada any que quedi per complir o la part proporcional pels períodes inferiors a un any.

En la clàusula impugnada, en què la duració pactada és d'un any, si no es comunica la voluntat de renovació amb 30 dies d'antelació, podrà admetre's que entra en joc una nova pròrroga però només caldrà abonar la penalització prevista però mai totes les rendes fins a la finalització del contracte, ja que mai podrà imposar-se una penalització superior a sis mesos, en el cas que la renúncia es produeixi dins els sis primer mesos de compliment obligatori; o de mig mes, en el cas que el desistiment es produeixi transcorreguts aquests sis mesos de compliment obligatori.

Una clàusula clarament desfavorable per la persona arrendatària i vetada per la LAU.

- **Exclusió de la pròrroga voluntària**

La clàusula impugnada és contrària al que disposa l'article 10 de la LAU que regula la pròrroga voluntària del contracte, i que estableix que després de cinc o set anys de contracte, si aquest venç i no es comunica per cap de les parts la voluntat de no renovar-lo aquest es prorroga per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més (especificant les antelacions per a cada part en la comunicació, que en el cas de l'arrendador és de quatre mesos d'antelació).

El fet que la pròrroga sigui voluntària no implica que sigui renunciable sense més o que es pugui excloure la seva aplicació en el moment de la firma del contracte. De fet, això significa que deixa buit de contingut el mateix article 10 de la LAU. I essent així priva a la persona arrendatària de la possibilitat que operi aquesta pròrroga, limitant els seus drets.

- **Penalització per retard en el desallotjament**

La clàusula impugnada determina una penalització per no desocupació de l'habitatge un cop finalitzat el contracte equivalent al triple de la renda diària, de manera automàtica i sense tenir en compte les circumstàncies que puguin haver propiciat o haver influït en el retard.

La impugnació qüestiona sobretot la proporcionalitat de la clàusula, considerant que el triple de la renda diària és d'una desproporció enorme i que excedeix el "cert contingut dissuasori" admès tant per Tribunal Suprem com pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) i per tant entra dins la consideració legal d'abusivitat. A banda, es considera també que provoca un desequilibri entre les parts al no considerar en cap moment una penalització pels supòsits en els quals l'arrendador no compleixi amb les seves obligacions.

- **Exclusió de la tàcita reconducció**

La clàusula impugnada pretén excloure l'aplicació de la tàcita reconducció, un mecanisme que estableix el Codi Civil espanyol i que té la finalitat d'atribuir un termini de duració als contractes d'arrendament un cop conclusos quan l'arrendatari segueix ocupant l'habitatge durant els 15 dies següents si durant aquest termini l'arrendador no el requereix perquè marxi, dotant a la persona arrendatària d'una certa estabilitat i seguretat jurídica un cop finalitzat el contracte.

L'exclusió de la tàcita reconducció col·loca a la persona llogatera en una situació de major inestabilitat i inseguretat en l'ús de l'habitatge i implica la renúncia a un dret regulat.

- **Efectes retroactius de l'actualització de la renda**

La clàusula estipula que la renda s'actualitzarà anualment aplicant la variació percentual de l'IPC agafant com a referència per a la primera actualització el percentatge que correspongui al darrer índex publicat en la data de celebració del contracte i, a les següents, el que correspongui a l'últim aplicat. I que tenint en compte els retards en que es publica aquest índex, les parts acorden que les revisions anuals tindran efectes retroactius respecte a la data en la que caldria haver-les aplicat.

La LAU estableix que l'actualització cal fer-la agafant com a mes de referència el del darrer índex publicat a la data d'actualització, per la qual cosa no és rellevant si l'índex del mes anterior a la data del contracte s'ha publicat o no, però en canvi la clàusula impugnada pretén justificar l'aplicació retroactiva pel suposat endarreriment a partir de la irrellevància que considera la LAU de la publicació. Aquesta exigència és contrària a la llei, privant a l'arrendatària del dret que la renda actualitzada únicament sigui exigible a partir del mes següent a la notificació.

- **Pagament per part de l'arrendatària dels interessos de demora i despeses per la gestió del cobrament del rebut**

La clàusula és abusiva perquè determina una indemnització per mora superior a l'interès legal, que és la penalització que s'aplica en absència de pacte segons estableix un dels articles del Codi Civil, a banda que, tal i com està redactada, eximeix a la propietat de l'obligació d'efectuar un requeriment previ a la persona llogatera davant el retard del pagament, autoritzant l'aplicació directa de l'interès de demora.

A més, el contracte mostra el seu desequilibri en el moment que no preveu cap conseqüència equivalent en els supòsits que sigui l'arrendador qui incompleixi les seves obligacions econòmiques derivades del contracte, com la devolució de la fiança, implicant una indefensió cap a la persona llogatera i falta de reciprocitat contractual.

- **Repercussió de despeses generals i l'IBI a la persona arrendatària**

D'entrada, la repercussió de despeses generals per al sosteniment de l'immoble a càrrec de la persona arrendatària s'adequa a la possibilitat que estableix l'article 20n de la LAU. Tot i així, és en els subapartats posteriors de la clàusula és on apareix l'abusivitat, ja que estableix un sistema de distribució i repercussió de despeses contraris a la previsió legal, assimilant-se més a un sistema de recaptació i liquidació d'una comunitat de propietaris.

El desequilibri a favor de la immobiliària i la desprotecció de la persona usuària és clara des del moment en què és Inmocriteria qui estableix les regles del repartiment de despeses, quant aquesta va en funció de la quota de participació, si l'edifici està en règim de propietat horitzontal, o en funció de la superfície, si no ho està. Tampoc queden clars els imports ni la seva actualització, contravenint també la normativa que estableix que en qualsevol de les repercussions d'aquestes despeses cal sempre que siguin beneficiosos per a la part arrendatària i mai sota cap imposició i sota la falta de claredat i transparència de les quantitats.

- **Pagament dels drets de connexió a serveis i subministraments**

La clàusula, que imposa a la persona llogatera a fer-se càrrec del pagament dels drets de connexió a companyies subministradores de serveis (gas, aigua, electricitat, telèfon...) i a l'adquisició dels compradors necessaris suposa una infracció a la obligació de la persona arrendadora d'entregar l'habitatge en condicions d'habitabilitat, tal com recullen la Llei pel dret a l'habitatge i la LAU.

Si bé és habitual que s'estableixi en els contractes de lloguer que les despeses dels subministraments corrin a càrrec de la persona arrendatària, no ho són aquelles derivades de les instal·lacions, els drets de connexió i els comptadors necessaris per a la prestació dels serveis indispensables per a viure-hi. I per això es considera que aquestes despeses limiten els drets de la persona llogatera.

- **Obligació de pagament de totes les reparacions per part de l'arrendatària**

Durant tota la vigència del contracte s'obliga a la persona llogatera a fer-se càrrec de les despeses necessàries per al manteniment de l'habitatge així com el cost per a la reparació dels desperfectes ocasionats a tots els utensilis (pintura, vidres, tancaments...) i instal·lacions (gas, electricitat, calefacció...).

La clàusula impugnada és contrària a que disposa la LAU, que regula que és el propietari qui està obligat a realitzar, sense dret a apujar la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions necessàries perquè sigui habitable i només s'exceptuen petites reparacions de desgasts per l'ús ordinari d'aquest, que anirien a càrrec de la persona llogatera.

- **Responsabilitat de l'arrendatària de danys derivats de les instal·lacions**

S'estableix que el cost dels possibles danys a instal·lacions per serveis i subministres de l'habitatge van a càrrec exclusivament de la persona llogatera, eximint de tota responsabilitat a la immobiliària.

La LAU estableix clarament que és la propietat qui s'ha de fer càrrec del bon estat i conservació de les instal·lacions, mantenint l'habitatge en condicions d'habitabilitat i duent a terme les reparacions necessàries a fi que es pugui usar per a l'ús al que s'ha destinat. A banda dels desequilibris i limitació de drets que fan abusiva la clàusula, conté a més una manifestació fictícia a l'eximir de tota responsabilitat a la propietat, quan en cap moment se l'ha sotmès a consideració.

- **Obligació de retornar l'habitatge en el mateix estat**

la clàusula impugnada omet el matís del pas del temps i el normal ús de l'habitatge que contravé el Codi Civil i que han recollit nombroses sentències i obliga a la persona llogatera a retornar l'habitatge "en idèntic" estat en tots els supòsits, recordant que de no ser així les despeses de les actuacions que calgui fer per restituir aquest estat aniran a càrrec de la persona arrendatària.

Aquesta previsió contravé la normativa i suposa un desequilibri entre les parts sense preveure el desgats de l'ús habitual d'un habitatge, fins i tot en el cas d'haver pintat les parets d'un altre color o d'haver fet forats a la paret per a un ús acomodat als "criteris de normalitat".

- **Obligació de facilitar l'accés per comprovar l'estat de l'habitatge**

La clàusula estableix que la propietat pot entrar en qualsevol moment a l'habitatge per realitzar obres o reparacions i comprovar-ne el seu estat i que l'arrendatària així ho ha de facilitar.

La nova Llei pel dret a l'habitatge estableix que es poden dur a terme aquestes comprovacions sempre que es facin a partir d'un calendari de visites incorporat al contracte i adaptat a les necessitats de la persona llogatera per mantenir l'equilibri entre el respecte a la intimitat i les necessitats d'informació del propietari o propietària. A banda que va més enllà en aquestes visites segons el que contempla la Llei, que només exigeix a la persona llogatera que deixi l'habitatge en les mateixes condicions quan acabi el contracte però en cap cas que aquest ha d'estar en determinades condicions durant la seva vigència i menys encara que l'arrendador pugui controlar el seu estat tot atribuint-se funcions d'inspecció que no li són pròpies.

La clàusula suposa un fort desequilibri dels drets i obligacions de les parts.

- **Retorn i incautació de la fiança**

La clàusula diu textualment "L'arrendatària faculta expressament a l'arrendador per tal que la mateixa pugui, a la finalització del contracte, automàticament i sense necessitat de més tràmits, procedir a la incautació de la garantia addicional fins a l'import màxim de les quantitat que en aquell moment li degués l'arrendatària".

El propi redactat suposa una declaració de voluntat fictícia, atès que l'arrendatària en cap moment ha autoritzat a l'arrendadora a apropiarse de la garantia addicional de manera automàtica, sense possibilitat que la persona arrendatària pugui resoldre el contracte o sol·licitar la restitució de la renda pagada quan és l'arrendador qui no compleix amb les deures de conservació o obres. A banda, vulnera la regulació aplicable quant a la devolució de la fiança, atès que el dret d'incautació és una prerrogativa pròpia de les autoritats judicials i no de l'arrendatària. També és contrària a la LAU ja que, sense distingir entre la fiança i la garantia addicional, no pot excedir mai de dues mensualitats de renda i ha de ser l'arrendadora qui acrediti l'existència d'un deute.

- **Pagament de les despeses judicials i extrajudicials per part de l'arrendatària**

La clàusula trasllada d'una manera abstracta totes les despeses judicials o extrajudicials que s'acreditin com a conseqüència de l'incompliment del contracte a càrrec de la persona llogatera, deixant a la persona usuària en la més absoluta ignorància de quines podrien ser aquestes despeses.

La Llei de defensa de Consumidores estableix la condició de clàusula abusiva la imposició a la persona consumidora de les despeses de documentació i tramitació que per llei

corresponen a la persona empresària, a banda de l'ambigüitat i manca de claredat en el redactat. Vulnera a més un dels articles de la LEC que estableix en tot cas el sistema de condemna en costes i que estipula que serà el Jutge qui valori si existeix mala fer per justificar-la. La falta de reciprocitat queda establerta també per la renúncia o limitació dels drets de la persona usuària.

- **Obligació de domiciliació de la nòmina**

La clàusula impugnada imposa a la persona consumidora l'obligació de tenir contractat un compte a CaixaBank, de la qual és titular l'arrendatària, per a domiciliar el cobrament de rebut de lloguer, i al mateix temps l'obligació de tenir-hi domiciliada la nòmina i la pensió, obligant a la persona consumidora a contractar un servei bancari no sol·licitat.

La clàusula és abusiva ja que suposa un desequilibri important dels drets i obligacions de les parts i limita els drets de la persona consumidora, ja que imposa béns i serveis complementaris o accessoris no sol·licitats, contravenint la Llei reguladora de contractes de Crèdit Immobiliari, que permet buscar sempre opcions i alternatives més avantatjoses per la persona consumidora, i resulta desproporcionada en relació a l'execució del contracte. A banda d'infringir l'article de la LAU que preveu que si no es disposa de compte bancari o accés a mitjans electrònics de pagament es pugui fins i tot sol·licitar el pagament en metàl·lic de la renda de l'habitatge.

- **Assegurança de caució (impagament)**

La clàusula imposa a la persona arrendatària a abonar mensualment les primes d'una assegurança d'impagament de rendes per garantir el compliment de les obligacions del contracte.

Una despesa que, d'entrada i per Llei correspondria a la persona arrendadora, ja que és ella qui la contracta de manera unilateral i qui se'n beneficia en exclusiva, quedant subjecta als preus que marqui la companyia d'assegurances i que excedeix el límit temporal de garanties addicionals establert per la LAU i és abusiva quant al desequilibri de les parts imposant garanties desproporcionades, sense pactar i sense límit i igualment sense possibilitat d'acceptar opcions de crèdit alternatives per part de la persona llogatera.