

Cláusulas y prácticas abusivas de los contratos de alquiler y compraventa de vivienda



Cláusulas y prácticas abusivas de los contratos de alquiler y compraventa de vivienda

Autoría

Miguel Ruiz Díaz-Reixa

Revisión

Irene Escorihuela Blasco

Diseño y maquetación

Diana Virgós Vivó

Agradecimientos:

Este informe no habría sido posible sin la participación de varios colectivos y entidades que luchan por el derecho a la vivienda: CAES (Madrid), El Rogle (Valencia), Col·lectiu Ronda (Barcelona y Madrid), del Sindicato de Inquilinas (Madrid), y el Sindicat de Llogateres (Barcelona), a quienes agradecemos que hayan compartido sus conocimientos, experiencias y victorias en la materia.

**Observatori DESCA - Drets socials i justícia ecològica**

c/ Casp 43, Bajos

08010 Barcelona

**Licencia:**

Esta guía está publicada bajo la licencia Creative Commons **Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual** que permite que otros remezclen, adapten y desarrollen la obra sin finalidades comerciales, siempre que le den crédito y licencien sus nuevas creaciones en los mismos términos.

Con el apoyo de:



Esta guía se ha realizado con la financiación del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030. El contenido de dicha publicación es responsabilidad exclusiva de la entidad subvencionada y no refleja necesariamente la opinión del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030.

Índice

1. Introducción	6
2. Concepto de cláusulas abusivas	7
3. Sujetos obligados en el mercado inmobiliario	12
3.1 Consumidores y particulares en operaciones especulativas	12
3.2 Empresarios en la compraventa de viviendas, el crédito inmobiliario y el arrendamiento de viviendas	13
3.3 Intermediación inmobiliaria	14
4. Cláusulas abusivas en las compraventas y crédito hipotecario	18
5. Cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento de vivienda	22
5.1 Encuadre del derecho de consumo en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual	22
5.2 Análisis de cláusulas abusivas en los contratos de alquiler de vivienda	24
6. Cláusulas abusivas y contratos de alquiler de temporada	30
7. Régimen sancionador y planes de inspección	31
8. Reformas legislativas	32
9. Conclusiones	34
10. Bibliografía	35
Anexo I. Compendio normativo	36
Anexo II. Identificación de la problemática y marco normativo	38
Anexo III. Metodología	42
Anexo IV. Listado de cláusulas abusivas	43



1. Introducción

El presente informe tiene por objeto estudiar la protección de los consumidores y usuarios en el marco de las cláusulas y prácticas abusivas que se dan en los contratos de alquiler y compraventa de vivienda, atendiendo a la situación de emergencia residencial, especulación y abuso inmobiliario que se da en las principales zonas de mercado residencial tensiñado.

Para ello se analizará el concepto de cláusulas abusivas a partir de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) y los tribunales españoles (apartado 2), los sujetos obligados en materia de consumo y derecho de la vivienda (apartado 3), así como la consolidada jurisprudencia que se ha generado en la última década en materia hipotecaria a raíz de la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria (apartado 4). Posteriormente, se expondrá cómo se trasladan los principios de la protección del consumidor a los alquileres de vivienda (apartado 5), con un análisis detallado sobre las principales cláusulas abusivas que se dan actualmente en los contratos de arrendamiento habitual de vivienda, y una breve referencia a los contratos de temporada (apartado 6).

Además, se incluyen unas notas sobre el régimen sancionador y los planes de inspección (apartado 7), algunas de las principales recomendaciones en materia legislativa y de políticas públicas para la protección de las personas inquilinas en sus relaciones de consumo (apartado 8), y unas breves conclusiones (apartado 9).

Por último, en los anexos se incluye un compendio de la normativa de referencia (Anexo I), una identificación de la problemática y el marco normativo (Anexo II), notas sobre la metodología del presente informe (Anexo III), y un listado de cláusulas abusivas (Anexo IV).

2. Concepto de cláusulas abusivas

Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido

A raíz de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DUE 93/13/CEE) y la necesidad de proteger la igualdad de los contratantes, se aprobó la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (LCGC).

Dicha norma define las condiciones generales como aquellas “**cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos**” (art. 1.1 LCGC).

Dichas cláusulas deben cumplir con los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez (art. 5.5 LCGC), y “las dudas en la interpretación de las condiciones generales oscuras se resolverán a favor del adherente” (art. 6.2 LCGC). Además, declara nulas de pleno derecho aquellas condiciones generales que no se hayan podido conocer al tiempo de la celebración del contrato, las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles (art. 7 LCGC), así como aquellas que sean abusivas (art. 8.2 LCGC).

A este respecto, cabe señalar que **no todas las cláusulas abusivas tendrán la consideración de condiciones generales de la contratación, puesto que no necesariamente tendrán como finalidad ser incorporadas a una pluralidad de contratos**. Y, sin embargo, probablemente operarán conjuntamente ambas categorías jurídicas, puesto que muchas condiciones generales se dan en contratos celebrados entre empresarios y consumidores¹.

Por su parte, las cláusulas o prácticas abusivas operan en el ámbito de los contratos celebrados entre profesionales y consumidores (art. 1 DUE 93/13/CEE; art. 80.1 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre -TRLGDCU-). Se trata de cláusulas que no hayan sido negociadas individualmente o prácticas no consentidas expresamente que, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en perjuicio del consumidor un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato (art. 3.1 DUE 93/13/CEE; art. 82.1 TRLGDCU).

Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión (art. 3.2 DUE 93/13/CEE). Por ello, dichas cláusulas no negociadas individualmente deben cumplir con los requisitos de concreción, claridad, y sencillez en la redacción; accesibilidad y legibilidad que permita el conocimiento previo a la firma del contrato sobre su existencia y contenido; y la buena fe y el justo equilibrio entre los derechos y las partes (art. 80 TRLGDCU).

En este sentido, desde la Sentencia de 27 de junio de 2000, en los asuntos C-240/98 *Océano Grupo Editorial y Salvat Editores* y C-244/98, el TJUE ha venido desarrollando junto a los tribunales españoles una jurisprudencia que ha permitido delimitar e interpretar el concepto de cláusulas abusivas. Así, por ejemplo, ha recordado que si bien la

¹ A diferencia de las cláusulas abusivas, las condiciones generales de la contratación se aplican a contratos celebrados entre profesionales y adherentes, que pueden ser o no, a su vez profesionales (art. 2 LOGO).

transparencia es “uno de los elementos que deben tenerse en cuenta para apreciar si tal cláusula es abusiva, la mera circunstancia de que una cláusula no esté redactada de manera clara y comprensible no le confiere, por sí sola, carácter abusivo” (STJUE de 13 de julio de 2023, *Banco Santander*, C-265/22, apartado 66; y ATJUE de 17 de noviembre de 2021, Gómez del Moral Guasch, C-655/20, apartado 37).

El empresario debe facilitar al consumidor “de forma clara, comprensible y accesible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato”

En cuanto al desequilibrio contrario a la buena fe, se debe comprobar “si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual” (SSTJUE de 14 de marzo de 2013, *Aziz*, C-415/11, apartado 69; y de 13 de julio de 2023, *Banco Santander*, C-265/22, apartado 64).

Y, “para determinar si una cláusula genera, en detrimento del consumidor, un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, es preciso tener en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes, de modo que se valore si —y, en su caso, en qué medida— el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la contemplada por el Derecho nacional vigente” (STJUE de 26 de enero de 2017, *Banco Primus*, C-421/14, apartado 59).

Asimismo, la negociación individual de una parte del contrato no excluirá del control de abusividad al resto del contrato (art. 3.2. DUE 93/13/CEE; y art. 82.2 TRLGDCU). Además, el empresario debe facilitar al consumidor “de forma clara, comprensible y accesible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas” (art. 60.1 TRLGDCU). Y, en casos de consumidores vulnerables, los datos “se facilitarán en un formato fácilmente accesible, garantizando en su caso la asistencia necesaria, de forma que aseguren su adecuada comprensión y permitan la toma de decisiones óptimas para sus intereses” (art. 60.1 TRLGDCU).

En este sentido, “tienen la consideración de personas consumidoras vulnerables respecto de relaciones concretas de consumo, aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, por sus características, necesidades o circunstancias personales, económicas, educativas o sociales, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impide el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad” (art. 3.2 TRLGDCU). De esta definición genérica y dinámica², podría entenderse, por ejemplo, que en zonas de mercado residencial tensionado la mayoría de las personas consumidoras con ingresos económicos bajos no pueden ejercer sus derechos en condiciones de igualdad en el acceso a una vivienda de alquiler, o que las personas pertenecientes a un grupo étnico o racial históricamente discriminado son consumidores vulnerables con independencia de sus ingresos económicos atendiendo a la persistencia del racismo inmobiliario (Provivienda, 2020). En cuanto a la normativa sectorial:

- Tanto la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), como el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (RDL 11/2020) definen las situaciones de vulnerabilidad, pero estas se vinculan a la protección de las personas en materia de desahucios y no en sus relaciones de consumo.
- El artículo 16 del RDL 11/2020 y el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de

² Para más información, véase el preámbulo del Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

deuda y alquiler social recogen definiciones de vulnerabilidad económica para las respectivas moratorias hipotecarias.

- Tampoco sería de aplicación la definición incorporada en el artículo 3 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

Por ello, ante la falta de una norma sectorial directamente aplicable, sería interesante desarrollar la definición genérica establecida en el TRLGDCU para las personas consumidoras en sus relaciones de consumo en el ámbito de la vivienda y, especialmente, en aquellas zonas de mercado residencial tensionado.

En otro orden de cosas, la carga de la prueba sobre la negociación individual de una cláusula será a cargo del empresario (art. 3.2 DUE 93/13/CEE; y art. 82.3 TRLGDCU). En caso de dudas sobre el sentido de una cláusula, prevalecerá la interpretación más favorable al consumidor (art. 5 DUE 93/13/CEE; y art. 80.2 TRLGDCU).

Para apreciar el carácter abusivo de una cláusula, los artículos 4.1 de la DUE 03/13/CEE y 82.3 del TRLGDCU establecen que deberá tenerse en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa" (SSTJUE de 21 de abril de 2016, *Radlinger y Radlingrová*, C-377/14, para. 94; y de 11 de marzo de 2020, *Lintner*, C-511/17, para. 46). También deberá tenerse en cuenta "el contexto normativo que determina, conjuntamente con esa cláusula, los derechos y obligaciones de las partes" (STJUE de 15 de marzo de 2012, *Pereničová y Perenič*, C-453/10, apartado 42).

Este análisis sobre el posible carácter abusivo se deberá realizar caso por caso, y permitirá evaluar el posible efecto acumulativo de las demás cláusulas del contrato y obligaciones jurídicas en el desequilibrio entre el empresario y el consumidor (STJUE de 10 de septiembre de 2020, C-738/19, apartado 26).

Ante la falta de una norma sectorial directamente aplicable, sería interesante desarrollar la definición genérica establecida en el TRLGDCU para las personas consumidoras en el ámbito de la vivienda

En el ámbito de la vivienda, **si la situación de emergencia habitacional y escasez de oferta de vivienda, especialmente asequible, deben tenerse en cuenta, también deberá considerarse la normativa de compraventa, crédito hipotecario y alquiler**, así como las distintas cláusulas implicadas, por ejemplo, en las consecuencias jurídicas de los incumplimientos contractuales. En el mismo sentido, se podría valorar la existencia de avales públicos o compensaciones en casos de impago de la renta arrendaticia³.

En cuanto a las cláusulas que regulen el objeto principal del contrato o la adecuación entre el precio y la retribución, es importante recordar que el artículo 4.2 de la DUE 93/13/CEE dispone que las cláusulas sobre el objeto principal del contrato o la adecuación entre el precio y la retribución quedan excluidas del control de contenido de la abusividad. No obstante lo anterior, dicha exclusión no ha sido traspuesta a nuestro ordenamiento y el TJUE avaló la posibilidad de que la normativa nacional de los Estados miembros pueda autorizar el control jurisdiccional del carácter abusivo de tales cláusulas (STJUE de 3 de junio de 2010, *Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid c. Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios*, C-484/08).

Ahora bien, si dicha posición fue sostenida por el Tribunal Supremo durante años

³ A este respecto, la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes establece el derecho de compensación para las personas arrendadoras cuyo proceso de desahucio se suspenda por la vulnerabilidad de las personas inquilinas. En la misma línea, en el marco de la renovación de la moratoria de desahucios prevista por los artículos 1 y 1 bis del RDL 11/2020 se ha previsto la puesta en marcha de garantías para los arrendadores que alquilen a personas jóvenes y familias vulnerables.

(SSTS de la Sala Primera 401/2010, de 1 de julio; 663/2010, de 4 de noviembre; y 861/2010, de 29 de diciembre), lo cierto es que ha modificado su postura y, actualmente, sostiene que si bien se excluye el “control de contenido”, “pueden ser objeto de control por la vía de inclusión y de transparencia” (SSTS 44/2019, de 23 de enero; 669/2017, de 14 de diciembre; 241/2013, de 9 de mayo; y 406/2012, de 18 de junio). Además, cuando existan normas aplicables al establecimiento y/o actualización de precios, su incumplimiento podrá dar lugar a sanciones (Art. 47.1.f) TRLGDCU).

En cuanto a los efectos de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula, la normativa prevé que serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.

En cuanto a los efectos de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula, la normativa prevé que serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas

En todo caso se considerarán abusivas aquellas cláusulas que vinculen el contrato a la voluntad del empresario; limiten los derechos del consumidor y usuario; determinen la falta de reciprocidad en el contrato; impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba; resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato; o contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable (art. 82.4 del TRLGDCU). La jurisprudencia considera que metodológicamente es más eficiente analizar, en primer lugar, si la cláusula puede encuadrarse en alguno de estos supuestos recogido en el artículo 82.4 TRLGDCU y, de manera subsidiaria, si es abusiva a tenor de la cláusula general prevista en el artículo 82.1 TRLGDCU (STS 1/2016, de 21 de enero).

Además, tanto la DUE 93/13/CEE (Anexo), como el TRLGDCU (arts. 85 y ss) establecen listas indicativas y no exhaustivas de cláusulas abusivas. Si bien la correspondencia de una cláusula con las recogidas en el Anexo no “determina automáticamente y por sí solo el carácter abusivo de esta sí constituye, no obstante, un elemento esencial en el cual ese juez puede basar su apreciación del carácter abusivo de esa cláusula” (STJUE de 26 de abril de 2012, Invitel, C-472/10, apartado 26; y de 10 de septiembre de 2020, C-738/19).

A continuación, se recogen algunas de ellas que pueden ser relevantes para la protección del derecho a una vivienda digna:

- Excluir o limitar de forma inadecuada los derechos legales del consumidor con respecto al profesional o a otra parte en caso de incumplimiento total o parcial (Anexo b) DUE 93/13/CEE; y art. 86.1 TRLGDCU), así como la imposición de cualquier otra renuncia o limitación de los derechos del consumidor (art. 86.7 TRLGDCU), como la cláusula que prevé la renuncia a derechos en caso de la interrupción de los suministros por causa ajena al arrendador;
- Imponer al consumidor que no cumpla sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta (Anexo e] DUE 93/13/CEE; y art. 85.6 TRLGDCU), como sería el caso de cláusulas penales por demora en el desalojo de la vivienda o la necesidad de pagar un seguro de impago;
- La imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido (art. 88.1 TRLGDCU) como la contratación de pólizas que cubren riesgos desproporcionados;
- Suprimir u obstaculizar el ejercicio de acciones judiciales o de recursos por parte del consumidor, en particular obligándole a dirigirse exclusivamente a una jurisdicción de arbitraje no cubierta por las disposiciones jurídicas, limitándole indebidamente los medios de prueba a su disposición o imponiéndole una carga de la prueba que, conforme a la legislación aplicable, debería corresponder a otra parte contratante (Anexo q) DUE 93/13/CEE; y art. 90.1 TRLGDCU). Este sería el caso,

por ejemplo, de la imposición de un sistema de arbitraje en contratos de alquiler;

- La imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.4 TRLGDCU), y los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (art. 89.5 TRLGDCU). A este respecto, podrían considerarse abusivos los servicios de atención al inquilino.

Por último, señalar que “las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas no están sujetas a las disposiciones de dicha Directiva”, puesto que “es legítimo presumir que el legislador nacional ha establecido un equilibrio entre todos los derechos y obligaciones de las partes en determinados contratos, equilibrio que el legislador del La Unión ha querido explícitamente preservar (ATJUE de 5 de julio de 2016, *Banco Popular Español y PL Salvador*, C-7/16; STJUE de 7 de diciembre de 2017, *Woonhaven Antwerpen*, C-446/17).

3. Sujetos obligados en el mercado inmobiliario

Como se ha señalado anteriormente, el ámbito de aplicación de la normativa de consumo se da en aquellas relaciones entre empresario y consumidores o usuarios. En los siguientes apartados se detallarán cuestiones relativas a los consumidores y la naturaleza de los particulares que realizan operaciones especulativas (apartado 3.1), los empresarios que participan en la compraventa de viviendas, el crédito inmobiliario y el arrendamiento de viviendas (apartado 3.2), y, por último, la responsabilidad de los intermediarios inmobiliarios (apartado 3.3).

Como se ha señalado anteriormente, el ámbito de aplicación de la normativa de consumo se da en aquellas relaciones entre empresario y consumidores o usuarios.

3.1 Consumidores y particulares en operaciones especulativas

En cuanto a los consumidores, el TJUE ha precisado el carácter objetivo de la noción de consumidor (STJCE de 3 julio 1997, *Francesco Benincasa c. Dentalkit S.r.l.*, C-269/95), recordando que lo importante es la finalidad con la que se adquiere un bien o servicio concreto, y que es ajeno a los conocimientos o la información concreta que pueda tener la persona en cuestión. Así pues, la extra profesionalidad y la posición de desequilibrio son los motivos que justifican la defensa y promoción de los derechos de los consumidores.

En el caso español, a diferencia de la normativa comunitaria, que circunscribe el consumidor tan solo a las personas físicas (art. 2, letra b) DUE 93/13/CEE; SSTJCE de 22 noviembre 2001, *Cape Snc c. Idealservice Srl*, C-541/99, y et *Idealservice MN RE Sas c. OMAI Srl*, C-542/99), el TRLGDCU admite la calificación de consumidor para “las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial” (art. 3.1 TRLGDCU)⁴.

Sobre ello se ha pronunciado el TJUE, afirmando que la DUE 93/13/CEE “debe interpretarse en el sentido de que una persona física que celebre un contrato de préstamo hipotecario con el fin de financiar la compra de un único bien inmueble residencial para arrendarlo a título oneroso está comprendida en el concepto de «consumidor» definido en dicha disposición” (STJUE de 24 de octubre de 2024, Zabitoñ, C-347/23). Así, el TJUE ha venido a proteger las operaciones de particulares e inversores no profesionales con fines especulativos (SSTJCE de 10 abril de 2008, *Annelore Hamilton c. Volksbank Filder eG*, C-412/06; de 15 de octubre de 2005, *Elisabeth Schulte, Wolfgang Schulte c. Deutsche Bausparkasse Badenia AG*, C-350/03).

Sobre este particular, se ha pronunciado también el Tribunal Supremo, que ha recordado que la existencia de beneficio o rendimiento económico no otorga de por sí la condición de empresario ni excluye la de consumidor, siendo lo fundamental si existe habitualidad y organización en la actividad empresarial o profesional (Sentencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo nº 16/2017, de 16 de enero; Sentencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo nº 250/2022, de 29 de marzo).

⁴ No obstante lo anterior, determinadas garantías en materia de crédito hipotecario sobre un inmueble de uso residencial o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, tan solo se aplicarán en caso de personas físicas en virtud del artículo 2.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En este sentido, el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIPRF) establece que “se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa”. Por ello, será necesario examinar caso por caso, para comprobar si la persona física que opera en el mercado residencial del alquiler se encuentra sujeta a la normativa de consumo.

Dicho análisis será de especial relevancia en el caso de personas físicas que ostenten la condición de gran tenedor de vivienda⁵. Si bien la normativa de consumo no ha señalado a los grandes tenedores de vivienda como empresarios, dada su naturaleza y su rol en el mercado de vivienda, estos ostentan obligaciones reforzadas en relación con los pequeños tenedores en materias como los arrendamientos habituales de vivienda o los desahucios⁶.

Por lo que respecta a la posición de las personas consumidoras en los contratos de arrendamiento habitual de vivienda, las personas arrendatarias solo pueden ser personas físicas por la incapacidad de morar de las personas jurídicas (SAP Barcelona, Sec. 4^a, nº66/2018, de 5 de febrero; y SAP Barcelona, Sec. 13^a, nº587/2013, de 30 de octubre).

3.2 Empresarios en la compraventa de viviendas, el crédito inmobiliario y el arrendamiento de viviendas

En cuanto al mercado del alquiler, tampoco existirán dudas sobre el carácter de empresario de aquellas personas jurídicas cuya actividad principal sea el arrendamiento de vivienda habitual.

Se considera empresario a “toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión” (art. 4 TRLGDCU; y art. 2.2.2) DUE 2011/83/UE).

En el mercado de la compraventa y del crédito hipotecario, la sujeción de los compradores y acreedores a la normativa de consumo será en la mayoría de los casos clara, atendiendo a que no existen dudas sobre el carácter de empresario de promotoras (SAP n.º 492/2008 de 19 de septiembre de 2008) y entidades de crédito (SSTJUE de 13 de julio de 2023, *Banco Santander*, C-265/22; de 26 de enero de 2017, *Banco Primus*, C-421/14).

En cuanto al mercado del alquiler, tampoco existirán dudas sobre el carácter de empresario de aquellas personas jurídicas cuya actividad principal sea el arrendamiento de vivienda habitual, como fondos de inversión o entidades de crédito que operan directa o indirectamente en el mercado de arrendamiento habitual de vivienda.

Por todo ello, será de aplicación la normativa de consumo en aquellos contratos suscritos entre estos empresarios y las personas consumidoras.

5 El artículo 3.k) de la LDV establece como gran tenedor “la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa”.

6 Así, por ejemplo, la moratoria de desahucios derivados de ocupaciones sin título legal suficiente se prevén solo para los grandes tenedores (art. 1 bis RDL 11/2020); en territorios declarados como zonas de mercado residencial tensionado, el índice de referencia solo se aplica con carácter general a grandes tenedores de vivienda (art. 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos); y determinadas obligaciones de subministrar información a las Administraciones Públicas en zonas de mercado residencial tensionado solo se exigen a estos mismos actores (art. 19 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda).

3.3 Intermediación inmobiliaria

El papel creciente de las agencias inmobiliarias en la intermediación de los contratos de arrendamiento habitual de vivienda (IDRA, 2024) obliga a analizar su papel desde el punto de vista de la normativa de consumo. Por ello, se analizará el derecho básico de los consumidores a la información correcta y el deber correspondiente de los intermediarios inmobiliarios, las principales prácticas abusivas de estos agentes, y la posible responsabilidad de las mismas en la introducción de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre particulares.

INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

Por un lado, el derecho básico de los consumidores a la información correcta (art. 8.1.d] TRLGDCU) como deber precontractual ha sido desarrollado normativamente. Más allá de las especificidades propias de cada comunidad autónoma, la nueva *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* (LDV) ha venido a reforzar el vínculo existente entre la protección del derecho a la vivienda y los derechos de las personas consumidoras y usuarias:

- El artículo 30.1.a) de la LDV ha recogido que son “derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia o disfrute” los derechos reconocidos en el TRLGDCU;
- Impone la obligación de respetar el deber de información y legislación en materia de consumo a “Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas” (art. 30.2 LDV);
- Impone la información mínima que podrá requerir el consumidor en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda (Art. 31 LDV), complementando lo establecido por el *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas* y por el artículo 64 del TRLGDCU para la primera transmisión de viviendas.

El papel creciente de las agencias inmobiliarias en la intermediación de los contratos de arrendamiento habitual de vivienda (IDRA, 2024) obliga a analizar su papel desde el punto de vista de la normativa de consumo.

A este respecto, cabe recordar que el empresario debe facilitar al consumidor “de forma clara, comprensible y accesible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas” (art. 60.1 TRLGDCU). Y, en casos de consumidores vulnerables, los datos “se facilitarán en un formato fácilmente accesible, garantizando en su caso la asistencia necesaria, de forma que aseguren su adecuada comprensión y permitan la toma de decisiones óptimas para sus intereses” (art. 60.1 TRLGDCU).

Esta información mínima precontractual desarrollada por el artículo 31 de la LDV, que puede ser más amplia en función del marco autonómico⁷, “debe facilitarse al consumidor y usuario de forma gratuita y al menos en castellano y en su caso, a petición de cualquiera de las partes, deberá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas

⁷ Así, por ejemplo, en Cataluña la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (Ley 18/2007) establece criterios adicionales como el plazo del arrendamiento o la forma de actualización del precio durante el plazo del arrendamiento (art. 61.2 Ley 18/2007). En la misma línea, el artículo 13 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana también añade la forma de actualización de la renta como información que debe constar en la oferta de la vivienda en alquiler.

oficiales en el lugar de celebración del contrato” (art. 60.4 TRLGDCU).

De especial importancia en las operaciones inmobiliarias pueden ser la identificación del vendedor o arrendador y los intermediarios, las condiciones económicas de la operación con el desglose del precio total y conceptos en este incluidos, las características esenciales de la vivienda, la información jurídica del inmueble, o la información necesaria para la correcta aplicación de la contención de rentas en las zonas declaradas como mercado residencial tensionado (art. 31 LDV).

El incumplimiento de este deber de información precontractual es una infracción en materia de consumo (art. 47.1.g) TRLGDCU), por lo que las Administraciones Públicas tienen la capacidad de actuar para que los consumidores puedan formar su voluntad con toda la información adecuada.

3.3.1 PRÁCTICAS ABUSIVAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

**las agencias inmobiliarias
pueden llevar a cabo en su
actividad habitual otras
infracciones administrativas
y prácticas abusivas.**

Por el otro, las agencias inmobiliarias pueden llevar a cabo en su actividad habitual otras infracciones administrativas y prácticas abusivas.

En primer lugar, cabe destacar el cobro de gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato, que son a cargo del arrendador en todo caso desde la entrada en vigor de la LDV (art. 20.1 LAU). Sobre esta práctica ilícita es interesante observar cómo determinados agentes inmobiliarios están imponiendo servicios o prestaciones adicionales que no pueden ser libremente rechazadas por el arrendatario (art. 10.B) Real Decreto 515/1989), con el ánimo fraudulento de evitar la prohibición impuesta por la LDV. Así, determinadas empresas cobran por realizar estudios de viabilidad o imponen lo que denominan como “servicio integral del inquilino” o “servicio de atención al inquilino”.

Respecto de estos últimos, los servicios pueden incluir servicios como la comunicación, gestión y seguimiento de cualquier incidencia; el servicio de limpieza de la vivienda a la finalización del arrendamiento; la emisión de certificados para poder solicitar ayudas para el alquiler; redacción y firma de anexos al contrato de arrendamiento; la asesoría jurídica en materia civil durante todo el arrendamiento; la asistencia a las inquilinas el día de la finalización del arrendamiento, donde se levantará acta del estado de cómo se devuelve la vivienda; la supervisión y control de la ejecución de las obras y de las reparaciones; la tramitación y gestión de los cambios necesarios para domiciliar el pago de los recibos del alquiler en los cuentos corrientes de los arrendatarios; los trámites para ingresar la fianza en la Administraciones Públicas correspondientes o servicios de mediación.

Más allá de su posible consideración como fraude de ley, la necesidad de contratar estos servicios puede considerarse como “obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en el contrato” (art. 87.6 TRLGDCU) o como “la imposición injustificada de condiciones sobre prestaciones no solicitadas (art. 47.1.f) TRLGDCU”. Especialmente teniendo en cuenta que muchos de ellos son obligaciones de la parte arrendadora (supervisión de las obras, ingreso de la fianza), en beneficio de esta (limpieza de la vivienda, domiciliación de los recibos), o propiciadas por la imposibilidad de contactar directamente con la parte arrendadora (comunicación, gestión y seguimiento de cualquier incidencia).

En segundo lugar, pueden darse conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda (art. 47.1 TRLGDCU), el incumplimiento de las normas reguladoras de precios en relación con el control de rentas en zonas declaradas como mercado residencial tenso o las actualizaciones de las rentas comunicadas por parte de agencias inmobiliarias (art. 47.1.f) TRLGDCU), o las prácticas abusivas relativas a la no devolución de la fianza.

3.3.2 CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS INTERMEDIADOS POR EMPRESARIOS

Es importante preguntarse si la intermediación y redacción del contrato entre particulares por parte de un profesional, como un administrador de fincas o una agencia inmobiliaria, alteran la naturaleza del contrato⁸, pero para ello hay que diferenciar entre dos supuestos.

Por un lado, se pueden dar contratos de arrendamiento en que la parte arrendadora haya externalizado la gestión a una empresa inmobiliaria a través de determinados servicios que permiten, por ejemplo, la anonimización de la parte arrendadora frente a las personas inquilinas y establecen como representantes legales a dichas empresas.

Pueden darse conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda, el incumplimiento de las normas reguladoras de precios en relación con el control de rentas

En estos casos cabe afirmar que existen varias relaciones contractuales entre las distintas partes del contrato, pero que existe una relación de consumo evidente entre el arrendatario y las empresas inmobiliarias que ofrecen un servicio profesional en el mercado de alquiler de vivienda. Por ello, la introducción de cláusulas abusivas en los contratos gestionados por dichas empresas inmobiliarias sería constitutivas de infracciones administrativas (art. 47.1.j) TRLGDCU), siendo éstas responsables de la infracción (art. 51.1 TRLGDCU).

Por el otro, existirán contratos celebrados entre particulares que serán intermediados por parte de agencias inmobiliarias, con opción a negociar las cláusulas concretas. A falta de jurisprudencia abundante sobre la materia, parece razonable acogerse al criterio de la Sentencia nº 561/2024, 20 de septiembre de 2024, de la Sección Civil nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona:

"En este caso los elementos de análisis con los que se cuentan no son sino el contrato de arrendamiento en el que como arrendadora aparece una persona física, sin que el hecho de que en la mediación de su celebración pudiere intervenir alguna agencia inmobiliaria cambie la naturaleza de la operación, ya que lo que determina el carácter de empresario es la actividad de la parte arrendadora y no el recurso a una empresa inmobiliaria que es además una práctica generalizada asimismo entre particulares".

En este tipo de contratos tampoco cabría alegar “la recomendación de utilización de cláusulas abusivas” que se prevé exclusivamente para las acciones de cesación (art. 53 TRLGDCU). Sin embargo, la actividad inspectora y sancionadora de las Administraciones Públicas puede encaminarse a través de la falta de información precontractual, atendiendo a que el artículo 60.1 del TRLGDCU enfatiza la importancia de ofrecer información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, “en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas”. Por ello, cabe entender como una quiebra de dicho deber de información la falta de advertencia sobre la inclusión de cláusulas que generan un desequilibrio importante entre las partes y que se considerarían abusivas de celebrarse entre empresarios y consumidores.

Por último, en aquellos contratos celebrados entre un empresario y un particular que sean intermediados o gestionados por empresas inmobiliarias, estas podrán ser co-responsables de las infracciones cometidas por la inclusión de cláusulas abusivas o la comisión de prácticas abusivas (art. 51.3 TRLGDCU)⁹.

⁸ Cuestión distinta a la existencia de cláusulas abusivas en los contratos de intermediación inmobiliaria, especialmente en los casos en que se busca la gestión de la compraventa por parte de una agencia inmobiliaria, y que pueden incluir cuestiones como el carácter desproporcionado en caso de incumplimiento, el derecho de desistimiento, o la renuncia a cualquier acción contra el agente inmobiliario.

⁹ En este sentido, es interesante observar que el artículo 231-5.2 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña establece que “Todo empresario o empresaria que se sirva de la actividad de intermedia-

ción es responsable solidario a los efectos de este código". Esta regla refleja la regla general de responsabilidad solidaria de los coautores de infracciones administrativas prevista en el artículo 28.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

4. Cláusulas abusivas en las compraventas y crédito hipotecario

En materia de compraventa de bienes inmuebles para destinarlos a vivienda habitual, gran parte de las cláusulas abusivas están relacionadas con los préstamos y créditos hipotecarios. Aunque como se expondrá más adelante, también existen cláusulas abusivas vinculadas a la promoción y a la intermediación inmobiliaria.

En cuanto a las primeras, desde el estallido de la burbuja inmobiliaria y el inicio de la crisis económica y de derechos en 2008, las cláusulas y prácticas abusivas de las entidades bancarias han sido objeto de análisis por parte de los tribunales y de numerosas reformas legislativas.

Las cláusulas y prácticas abusivas de las entidades bancarias han sido objeto de análisis por parte de los tribunales y de numerosas reformas legislativas.

Así, desde la famosa sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto de *Mohamed Aziz contra Catalunya Caixa* (STJUE C-415/11, de 14 de marzo de 2013), en que se recuerda las obligaciones de las autoridades judiciales nacionales de controlar el carácter abusivo de las cláusulas abusivas, hasta la más reciente sentencia del TJUE de 4 de junio de 2024 (STJUE C-450/22), en que se reconoce la posibilidad de iniciar acciones colectivas contra numerosos profesionales del mismo sector económico, siempre que los contratos contengan la misma cláusula o cláusulas similares, se han dictado distintas normas.

Por citar tan solo algunas de ellas, a nivel comunitario se aprobó la *Directiva 2014/17/UE, del Parlamento y del Consejo, de 4, de febrero de 2014*, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (DUE 2017/17/UE), en que se regulan cuestiones específicas de este tipo de contratos como la información precontractual, la evaluación de solvencia del consumidor, o los créditos de tipo variable.

Por su parte, a nivel estatal, cabe destacar, entre otras, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y *alquiler social* recoge la posibilidad de oponerse a la ejecución de títulos no judiciales ante la existencia de cláusulas abusivas (art. 557.1.7º Ley 1/2000, de 7 de enero, de *Enjuiciamiento Civil, LEC*), y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, *reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI)*, que viene a trasponer la DUE 2014/17/UE, y a introducir la obligación de que los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en su ámbito de aplicación deban depositarse obligatoriamente por el prestamista en el Registro de Condiciones Generales antes de empezar su comercialización (art. 11 LCGC).

A continuación, se expondrá una lista no exhaustiva de algunas de las principales cláusulas y prácticas abusivas en materia de contratos de créditos inmobiliarios:

- **Vencimiento anticipado:** cláusula que, predispuesta por la entidad prestamista, determina los incumplimientos que pueden generar la pérdida del plazo establecido a favor del consumidor/prestatario, de modo que, a partir de ese momento, se vea abocado a tener que hacer frente a la totalidad de la obligación. Ante su carácter abusivo (STJUE de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, Aziz; y STJUE de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14), el artículo 24.1 de la LCCI ha venido a establecer unas cuotas vencidas y no satisfechas mínimas a partir de las cuales es

posible aplicar el vencimiento anticipado.

- **Cláusula de limitación al tipo mínimo de interés o cláusula suelo:** cláusula que, predisputa por la entidad de crédito, establece un tipo de interés mínimo (“suelo”) para evitar los riesgos profesionales, mientras que el tipo de interés máximo (“techo”) genera un desequilibrio para el consumidor. Su abusividad se ha predicado de la falta de transparencia de las mismas (STS de 9 de mayo de 2013), aunque la retroactividad de los efectos de su nulidad ha sido fuente de fuertes controversias jurisprudenciales hasta su aclaración por parte del TJUE (STJUE de 21 de diciembre de 2016, - STJUE de 21 de diciembre de 2016, C 154/15, C 307/15 y C 308/15) y su aceptación por parte del Tribunal Supremo (STS 123/2017, de 24 de febrero; STS 623/2018; STS 638/2018, de 19 de noviembre; o STS de 31 de enero de 2019). La LCCI ha venido a prohibir la fijación de “un límite a la baja del tipo de interés” (art. 21.3 LCCI).
- **Cláusula ‘cero’:** cláusula que, predisputa por la entidad de crédito, establece que los intereses remunerativos no podrán ser negativos. A diferencia de otros países de la Unión Europea, el legislador español ha limitado los derechos de los consumidores al prohibir dichos intereses remuneratorios negativos (art. 21.4 LCCI), por lo que no existen hasta la fecha sentencias que aclaren su posible carácter abusivo.
- **Multidivisas:** cláusula en la que el consumidor selecciona la divisa con la que va a efectuar el pago, quedando el crédito hipotecario referenciado a una divisa extranjera como el yen japonés o el franco suizo. Dichas cláusulas han sido declaradas como productos complejos e híbridos (STS de 30 de junio de 2015; STS de 24 de marzo de 2015), y declaradas abusivas ante la asimetría de la información y la falta de transparencia (STJUE de 20 de septiembre de 2017, asunto C-186/16; y SSTS 608/2017, de 15 de noviembre; 599/2018, de 31 de octubre, 454/2020, de 23 de julio; 3602/21, de 5 de octubre, de 2021; o 1.238/2023, de 18 de septiembre de 2023). La LCCI ha venido a recoger el derecho del consumidor a convertir el préstamo a una moneda alternativa conforme a lo dispuesto en este artículo, así como a reforzar los mecanismos de información precontractual (art. 20 LCCI).
- **Nuevas garantías en caso de que el aumento de la equivalencia en euros del capital pendiente de amortizar provoque una situación de infragarantías y vencimiento anticipado:** vinculado a la anterior, este tipo de cláusulas han sido reputadas abusivas por la falta de transparencia, así como por su carácter desproporcionado (SSTS 1238/2023, de 18 de septiembre; 1.238/2023, de 18 de septiembre de 2023; 829/2021, de 30 de noviembre; 395/2022, de 11 de mayo).
- **Índice de referencia de los Préstamos Hipotecarios (IRPH):** el IRPH es un índice oficial introducido en la Norma Sexta Bis de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, modificada por la Circular 5/1994, de 22 de julio, del Banco de España, consistente en la media de los tipos de interés medios ponderados de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorro y las sociedades de crédito hipotecario. Así pues, se trata de un índice que en esencia elaboran las propias entidades de crédito, aunque su carácter oficial se ha predicado de su control por parte del Banco de España, organismo que recomendó la inclusión de un sistema corrector para evitar un desequilibrio para los consumidores¹⁰.

¹⁰ Véase la Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.

A este respecto, tras una serie de sentencias del Tribunal Supremo (SSTS nº 669/2017, de 14 de diciembre; 596/2020, de 12 de noviembre; o 327/2022, de 26 de abril), y del TJUE (STJUE C-125/2018, de 3 de marzo de 2020; o C-265/2022 de 13 de julio de 2023), este último ha facilitado nuevos parámetros para evaluar su posible carácter abusivo (STJUE de 12 de diciembre de 2024, *NB y Kutxabank, S. A., C-300/23*). Entre otras cuestiones, será necesario analizar si el profesional dio indicaciones al consumidor para acceder a la información sobre el índice y su evolución, o si, en ausencia de estas, el profesional ofreció directamente “una definición completa de ese índice y cualquier otra información pertinente, en particular por lo que se refiere a una eventual advertencia hecha por la autoridad que haya establecido dicho índice acerca de sus particularidades y de las consecuencias”.

Por ello, para apreciar el carácter abusivo de la cláusula será necesario analizar caso por caso la documentación correspondiente (escritura de préstamo, oferta vinculante u otra información precontractual) para comprobar la existencia de dichas indicaciones, así como acreditar el desequilibrio económico derivado de un tipo de interés más elevado debido al IRPH. En respuesta, ya se han dictado las primeras sentencias que anulan las cláusulas de IRPH (Juzgado Primera Instancia nº 5 de Arrecife, de 23 de enero de 2025; Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Pamplona, de 3 de febrero de 2025).

- **Gastos asociados a la hipoteca:** las cláusulas que establezcan que “son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía” ha sido declarada abusiva (SSTS 74/2022, de 1 de febrero; 75/2022, de 1 de febrero), atendiendo a que genera un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato”. Los gastos asociados a la hipoteca han sido regulados a través del artículo 14 de la LCCI.

En materia de compraventa de viviendas, el TRLGDCU establece las siguientes cláusulas abusivas que imponen al consumidor los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponde al empresario (art. 89.3 TRLGDCU):

- La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (STS de 23 de diciembre de 2015);
- La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación (SAP Granada de 20 de octubre de 2006; y SAP Madrid de 22 de abril de 2002);
- La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (STS 842/2011, de 25 de noviembre);
- 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 (SAP Asturias 149/2012, de 16 de abril).

A modo de resumen, a continuación, se mostrará una tabla sintética en que se recogen las principales sentencias referidas que han analizado el carácter abusivo de cláusulas incorporadas en contratos de arrendamiento de vivienda:

Compendio sentencias en materia de cláusulas abusivas, compraventas y crédito hipotecario

Ámbito	Sentencias
Control de oficio de las cláusulas abusivas	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 14 de marzo de 2013, <i>Mohamed Aziz c. Catalunya Caixa</i>, C-415/11.
Acciones colectivas	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 4 de junio de 2024, O-450/22.
Vencimiento anticipado	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 14 de marzo de 2013, <i>Mohamed Aziz c. Catalunya Caixa</i>, C-415/11; - STJUE de 26 de enero de 2017, asunto O-421/14.
Cláusulas suelo	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 21 de diciembre de 2016, C154/15, C307/15 y C308/15; - STS de 9 de mayo de 2013; - STS 123/2017, de 24 de febrero; - STS 623/2018; - STS 638/2018, de 19 de noviembre; - STS de 31 de enero de 2019.
Multidivisas	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 20 de septiembre de 2017, asunto C-186/16; - STS 608/2017, de 15 de noviembre; - STS 599/2018, de 31 de octubre; - STS 454/2020, de 23 de julio; - STS 3602/21, de 5 de octubre, de 2021; - STS 1.238/2023, de 18 de septiembre de 2023.
Índice de referencia de los Préstamos Hipotecarios	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 3 de marzo de 2020, C-125/2018; - STJUE de 13 de julio de 2023, C-265/2022; - STJUE de 12 de diciembre de 2024, NB y Kutxabank, S. A., C-300/23. - STS nº 669/2017, de 14 de diciembre; - STS 596/2020, de 12 de noviembre; - STS 327/2022, de 26 de abril; - SJPI nº 5 de Arrecife, de 23 de enero de 2025; - SJPI nº 5 de Pamplona, de 3 de febrero de 2025.
Gastos hipotecarios	<ul style="list-style-type: none"> - STS 74/2022, de 1 de febrero; - STS 5/2022, de 1 de febrero; - STS de 23 de diciembre de 2015; - STS 842/2011, de 25 de noviembre - SAP Granada de 20 de octubre de 2006; - SAP Madrid de 22 de abril de 2002; - SAP Asturias 149/2012, de 16 de abril.

Por último, en casos de intermediación inmobiliaria, los contratos pueden incluir cláusulas abusivas relativas al carácter desproporcionado de penalizaciones en caso de incumplimiento de la cláusula de exclusividad, con relación al derecho de desistimiento, o sobre la renuncia a cualquier acción contra el agente inmobiliario.

5. Cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento de vivienda

5.1 Encuadre del derecho de consumo en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

La última década ha presenciado el desarrollo de una consolidada jurisprudencia sobre las cláusulas y prácticas abusivas en el mercado hipotecario. Por su parte, a diferencia de la contratación hipotecaria, "la legislación arrendaticia ha quedado tradicionalmente fuera del ámbito del Derecho de consumo, conformando un sector especial tuitivo para el arrendatario de acuerdo con sus propias coordenadas" (SAP A Coruña 313/2006, de 31 de julio).

Y, sin embargo, no es posible afirmar que el TJUE no haya aplicado la normativa de consumo a contratos de vivienda habitual. Así, en el caso de *Man Garabito* (STJUE de 30 de mayo de 2013, C-488/11) el TJUE ya tuvo la oportunidad de analizar la cláusula penal de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual a través de la normativa de consumo, resolviendo varias cuestiones vinculadas en la materia en 2017 y 2020 (STJUE de 7 de diciembre de 2017, *Woonhaven Antwerpen*, C-446/17; y de 10 de septiembre de 2020, C-738/19).

A nivel estatal, si bien "la legislación arrendaticia ha quedado tradicionalmente fuera del ámbito del Derecho de consumo (...) sí es de aplicación la normativa de protección al consumidor cuando el arrendatario merezca la calificación de consumidor, es decir cuando se concierte el arrendamiento de la vivienda con quien se dedique profesional o empresarialmente a poner estos servicios en el mercado" (SAP A Coruña 313/2006, de 31 de julio). Atendiendo, por un lado, al aumento del porcentaje de residentes que recurre al alquiler en España, y, por el otro, al incremento de la presencia de grandes tenedores en el mercado de alquiler de viviendas en la última década (IDRA, 2024), no es extraño que se esté produciendo un desarrollo en la protección de las personas inquilinas a través de la normativa de consumo.

En este sentido, es importante recordar que las personas inquilinas siempre son la parte débil del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, con independencia de si la parte arrendadora es empresario o particular. Atendiendo a dicho desequilibrio del poder negociador, se "justifica el establecimiento de un mecanismo corrector del desequilibrio consistente en el régimen legal imperativo contenido en el Título II de la LAU 1994, que limita la libre autonomía de la libertad de las partes en beneficio del arrenda-

tario de vivienda” (Fuentes-Lojo, 2019).

Así pues, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (LAU) establece en su artículo sexto que serán nulas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio de las personas arrendatarias o subarrendataria las normas previstas en el Título II de la LAU y que hacen referencia a cuestiones como la duración mínima de los contratos de arrendamiento habitual de vivienda, las prórrogas tácitas, o la estipulación y actualización de la renta. Dicha normativa ha sido objeto de diversas modificaciones en los últimos años, habiendo incorporado la LDV el control de rentas y las prórrogas extraordinarias para aquellos ámbitos declarados como zonas de mercado residencial tensionado (arts. 10.3 y 17 LAU).

Por ello, en los contratos de alquiler deberá analizarse la validez de las cláusulas incorporadas a los contratos suscritos entre empresarios y consumidores desde una doble perspectiva. Por un lado, la nulidad de las estipulaciones contrarias a las normas imperativas de la LAU, y, por el otro, el control de abusividad derivado de la normativa comunitaria y el TRLGDCU.

Es importante recordar que las personas inquilinas siempre son la parte débil del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, con independencia de si la parte arrendadora es empresario o particular

Como recuerda la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, sección 7, de fecha 1 de diciembre de 2003: “Debemos partir de la consideración de que la LAU está directamente relacionada con la normativa en materia de defensa de consumidores y usuarios, existiendo una clara concordancia entre los artículos 6 y 20 de la LAU con el artículo 10.1.b) y la Disposición Adicional 1^a, II-14 de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, que califica como cláusulas abusivas las que impongan renuncias o limitaciones de los derechos del consumidor”. En dicho encabalgamiento, el artículo 6 de la LAU es de aplicación prioritaria (SAP Madrid nº 115/2024, de 23 de febrero de 2024; SAP Cádiz Nº 382/2006, de 26 de diciembre; SAP Toledo nº 69/2023, de 3 de febrero de 2023, y nº 232/2022, de 18 de noviembre).

En cuanto al control de abusividad, el TJUE resalta que la protección de las personas inquilinas en materia de consumo es “especialmente importante atendiendo a que desde el punto de vista económico, ese contrato guarda relación con una necesidad esencial del consumidor, a saber, la de disponer de una vivienda, y tiene por objeto cantidades dinerarias que muy a menudo representan para el arrendatario una de las partidas más importantes de su presupuesto, mientras que desde un punto de vista jurídico se trata de un contrato regulado por lo general por una normativa nacional compleja, con frecuencia poco conocida por los particulares” (STJUE de 30 de mayo de 2013, *Asbeek Brusse y de Man Garabito*, C-488/11).

La protección especial en materia de consumo no afecta solamente a las cláusulas nulas por infringir las normas imperativas (arts. 1.255 Código Civil; y art. 6 LAU), sino también aquellas cláusulas contractuales que no superan el llamado control de incorporación, de transparencia y abusividad. La mera cualidad de una cláusula predispuesta y no negociada no determina su nulidad, sino que es preciso que se produzca un tratamiento al consumidor lejos de los parámetros de la buena fe y, además, el desequilibrio obligacional (SAP Valencia nº 427/2023, de 30 de octubre de 2023). Asimismo, dicho juicio de abusividad no se estimará cuando la cláusula del contrato de arrendamiento recoja literalmente una disposición legal o imperativa (STJUE de 7 de diciembre de 2017, *Woonhaven Antwerpen*; SAP Valencia nº 427/2023, de 30 de octubre de 2023).

5.2 Análisis de cláusulas abusivas en los contratos de alquiler de vivienda

A continuación, se analizarán las principales cláusulas que pueden revestir carácter abusivo y que se han detectado en los contratos de arrendamiento que han sido objeto de estudio para el presente informe, recordando que este es un examen general que debe completarse con el de las circunstancias, demás cláusulas y obligaciones legales que concurren en cada caso concreto (*SSTJUE Radlinger y Radlingerová; Lintner; y Pereničová y Perenič*).

Para agilizar el texto del presente informe no se reproducirán los extractos de las cláusulas correspondientes en este apartado, sino en el **Anexo III** del presente informe.

- **Possibilidad de retener el importe de la fianza si no se repone las paredes al estado inicial:** la Sentencia nº 3/2023, de 9 de enero de 2023, del Juzgado de Primera Instancia nº 31 de Barcelona declaró abusiva dicha cláusula al entender que “limita de forma excesiva los derechos del arrendatario respecto del goce y disfrute de la vivienda”, al obligar de forma implícita al arrendatario a mejorar el estado de la vivienda (art. 82.4 b) y f) TRLGDCU). Por contra, la Sentencia 188/2024, de 25 de septiembre de 2024, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 7 de Parla entendió que existía un justo equilibrio entre las partes si se retenía la fianza para “sufragar gastos de pintura en caso de que no esté en el mismo color al momento de la devolución”.

Ello no es extraño, puesto que una parte de la jurisprudencia admite la posibilidad de que las partes acuerden que el arrendatario deba devolver la vivienda, incluso en mejores condiciones de lo que la encontró (SSAP de Barcelona de 27 de marzo de 2019; y de 22 de enero de 2019; SSAP de Girona de 17 julio de 2018; y de Madrid de 2 de octubre de 2015), por lo que su carácter abusivo no es unánime hasta la fecha.

- **Cláusula penal por demora en el desalojo, al triple de la renta diaria por día de retraso:** la referida Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona declara abusiva dicha cláusula al entender que las indemnizaciones o penalizaciones al consumidor son desproporcionadas (arts. 82.4.d) y 85.6 TRLGDCU). Además, señala que “*la demandada parte de un premisa errónea o incorrecta, que determina ya ipso facto la desproporcionalidad de la indemnización, puesto que, en este caso, debería haberse introducido explícitamente, en dicha cláusula la premisa, que se aplica esta penalización si se sigue ocupando la vivienda, sin pagar la renta pactada*”, y que dicha cláusula debe ponerse en relación con la existencia de una fianza legal y la cláusula por indemnización a los daños y perjuicios causados. En la misma línea se ha pronunciado la Sentencia nº 115/2024, de 23 de febrero de 2024, de la Audiencia Provincial Civil de Madrid.

Otras sentencias relativas a cláusulas penales por un precio sensiblemente superior al de la renta (20€/día de indemnización respecto los 12,3/día de renta), o del doble de la renta han rechazado su carácter abusivo, especialmente atendiendo a su carácter punitivo (SAP Las Palmas de Gran Canaria nº 392/2022, de 10 de mayo de 2022; Jaén nº 308/2022, de 16 de marzo de 2022).

- **Inclusión en un registro de deudores:** la referida Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona no declaró abusiva la cláusula que permite la inclusión de las personas arrendatarias en registros de deudores como ASNEF, EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPERIAN o similares, al entender que “se limita a transcribir disposiciones legales en esta materia, especialmente cuando la propia cláusula condicio-

na dicha autorización a las premisas legales para que opere dicho registro, que es la existencia de deuda cierta, vencida y exigible y que haya habido requerimiento previo del arrendador al arrendatario del pago". Contra esta perspectiva, cabría alegar que la *Ley 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales* regula las condiciones para que el tratamiento de dichos datos sea lícito, pero no es una obligación impuesta a los empresarios respecto a los consumidores, así como su posible carácter desproporcionado en relación con la existencia de otras cláusulas previstas en caso de impago.

- **Renuncia a derechos en caso de la interrupción de suministro por causa ajena al arrendador:** dicha cláusula es nula y abusiva "por contravenir las disposiciones normativas de la materia, artículo 82.4.f), porque implícitamente exonera al arrendador de cumplir con una obligación contractual, prevista legalmente, garantizar la habitabilidad del inmueble, y niega un derecho del arrendatario, reconocido legalmente, respecto de la posibilidad de pedir resolución del contrato por la falta de habitabilidad del inmueble" (Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona).
- **Derecho a realizar visitas periódicas a la vivienda para comprobar su estado, previo aviso:** la Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona estima como nula y abusiva al entender que "la ley obliga al arrendatario a responder de la buena conservación y mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, pero al tiempo de extinguirse la relación contractual". Por el contrario, la Sentencia nº 188/2024 del JPI nº 7 de Parla consideró que se trata de un deber correlativo del arrendatario al deber de conservación de la vivienda por parte del arrendador, sosteniendo que "No es razonable interpretar los términos de esta cláusula en el sentido de que el arrendador puede acceder de manera habitual a la vivienda a fin de comprobar el estado de esta, esta interpretación desvirtúa los términos concretos del fragmento de la cláusula que la demandante impugna".
- **Resolución por incumplimiento no esenciales y la no devolución de cantidades en caso de resolución imputable al arrendador:** "según el artículo 82.4 f), es contraria a la normativa legal, al excluir el efecto jurídico propio de toda resolución contractual, al imposibilitar que el arrendatario pueda exigir restitución de renta en estos casos" (Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona).
- **Imposición de una serie de gastos por incumplimiento:** "la cláusula debe ser declarada nula por abusiva porque no respeta el contenido de la ley, son los artículos 394 y siguientes de la LEC los que regulan los gastos judiciales por incumplimiento contractual, y la cláusula se limita a recoger el criterio general objetivo de condena en costas por vencimiento, pero no tiene en cuenta matices como la posibilidad de allanamiento del arrendatario, la necesidad de reclamaciones extrajudiciales del arrendador, para valorar la posible mala fe o no del arrendatario, o incluso dudas de hecho o de derecho, que en cada caso concreto pueden excepcionar la regla general que se limita a recoger la cláusula contractual, excluyendo los matices y circunstancialidad que el legislador ha tenido en cuenta" (Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona). Del mismo modo se pronuncia la SAP de Madrid nº 115/2024, al entender que "la atribución al arrendatario de todos los gastos y costas judiciales es una causa de abusividad evidente, además de contraria a las reglas sobre costas".
- **Cláusulas del contrato han sido negociadas individualmente:** "Esta cláusula tácitamente impone la carga de la prueba de la no negociación individual en el consumidor, contraviniendo la legislación en esta materia, y vulnerando también el artículo 88.2 TRLGDCU al trasladar implícitamente la carga de la prueba de este hecho en el consumidor" (Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona).

- **Imposición del pago del seguro de impago de rentas al arrendatario:** existe debate sobre si la imposición de un seguro de impago puede entenderse nula si supera el coste de las garantías máximas de dos mensualidades (art. 36.5 LAU). No obstante, se ha entendido que la cláusula es abusiva por desproporcionada en relación con la ejecución del contrato, por la “imposibilidad de elegir el arrendatario el contrato de seguro de impagos” (Sección 6 SAP Málaga 803/2017, de 7 de septiembre), que “beneficia el riesgo de forma exclusiva al arrendador, quebrantando con ello el justo equilibrio y proporcionalidad entre los derechos y deberes de las partes de una relación contractual” (Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona), y que “no ha podido ofrecer una garantía adicional distinta a la impuesta o concertar un seguro distinto, más beneficioso para esta” (Sentencia nº 188/2024 del JPI de Parla). También se han considerado nulas por contravenir la normativa, por no constar en el contrato el importe de la prima (SAP Toledo nº 232/2022, de 18 de noviembre).
- **Garantías excesivas:** la Sentencia nº 69/2023 de Toledo, de 3 de febrero de 2023 declara nula por contravención del artículo 36.5 de la LAU una cláusula en la que los “arrendatarios se obligan a entregar al arrendador un aval bancario solidario por importe de seis mil euros para garantizar todas las obligaciones y responsabilidades económicas derivadas del contrato, y en caso de no hacerlo una indemnización por daños y perjuicios de tres rentas más, esto es, de mil quinientos euros, que es lo que aquí se reclama, es nula por contraria a una norma imperativa de la LAU”.
- **Vinculación de la devolución de la fianza a cumplir la totalidad de la duración del contrato:** de la misma forma, dicha cláusula debe entenderse nula por contravenir los artículos 6, 10 y 36 de la LAU (SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 1.^a, 471/2012, de 14 de noviembre).
- **Bonificación de la renta:** al tratarse de una cláusula sobre el objeto principal del contrato, será necesario realizar un control de transparencia (art. 4.2. DUE 93/13/ CEE) para apreciar su posible desequilibrio y su carácter abusivo. La Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona establece que “el precio del contrato no fue fijado de forma clara y transparente para que pudiera ser comprendido por un consumidor medio”. En cuanto al control de desequilibrio posterior, aprecia que esta cláusula trata de esquivar la limitación en la actualización de la renta prevista por el artículo 18 de la LAU. Por ello, será necesario analizar caso por caso para discernir aquellos supuestos en los que la cláusula pactada trata de beneficiar a las personas inquilinas, por ejemplo, en contratos de alquiler social, de aquellos que traten de encubrir aumentos por encima de los límites de la actualización de la renta.
- **Gastos de conservación y reparación de instalaciones y determinados electrodomésticos:** la Sentencia nº 266/24, de 11 de abril de 2024, de la Audiencia Provincial de Málaga establece que es abusiva la cláusula que le impone la adquisición y reparación de los contadores correspondientes “dado que no ha sido negociada individualmente, es indeterminada, establece obligaciones que van más allá de la mera contratación del suministro (que no sería abusivo si se hubiese pactado exclusivamente) obligando a efectuar gastos y desembolsos incluido el coste de contadores, no previstos legalmente ni repercutibles a tenor de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Dicho tipo de cláusulas pueden colisionar de lleno con la obligación de conservación prevista en el artículo 21 de la LAU.
- **Resolución sin preaviso a la finalización de la duración mínima del contrato y exclusión de la tácita reconducción:** las presentes cláusulas deben entenderse nulas de pleno derecho a tenor de lo dispuesto en los artículos 6, 9 y 10 de la LAU, puesto que tratan de excluir la prórroga del contrato o la tácita reconducción

sin que medie el preaviso suficiente (SAP Murcia, Sec. 4.^a, 506/2022, de 12 de mayo; SAP Lleida, Sec. 2.^a, 269/2022, de 11 de abril).

- **Imposición de un sistema de arbitraje:** el artículo 90.1 del TRLGDCU establece que serán abusivas aquellas cláusulas que establezcan “La sumisión a arbitrajes distintos del arbitraje de consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para un sector o un supuesto específico”. De la misma forma, el artículo 57.4 del TRLGDCU recoge que “No serán vinculantes para los consumidores los convenios arbitrales suscritos con un empresario antes de surgir el conflicto”.
- **Prohibición de colgar carteles ni señales en balcones:** dichas cláusulas podrían entenderse como abusivas por limitar los derechos del consumidor y usuario (art. 82.4.b) TRLGDCU), especialmente en cuanto se encuentran dirigidas a prevenir la libertad de expresión en los conflictos entre las personas inquilinas y la propiedad, y siempre que no estuvieran previstas expresamente por parte de la comunidad de propietarios¹¹.
- **Efecto retroactivo de la actualización del IPC:** la cláusula por la que se establece el efecto retroactivo de la renta debe entenderse nula por contravenir lo establecido en el artículo 18.2 de la LAU (SAP Burgos, Sección 3.^a, 240/2015, de 31 de julio; SAP Granada, Sección 4.^a, 317/2005, de 23 de mayo).
- **Gastos generales:** las cláusulas que impongan a las personas inquilinas determinados gastos o conceptos como Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). En este sentido, si la Sentencia nº 526/2021, de 23 de diciembre de 2021, de la Audiencia Provincial de Madrid consideró abusivas determinadas cláusulas por interpretar extensivamente el artículo 89.3.c) del TRLGDCU, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 6 de junio de 2017 entiende que la cláusula que repercute el IBI a las personas inquilinas supera el test de transparencia.
- **Renuncia del derecho de adquisición preferente:** la Sentencia nº 188/2024 del JPI nº 7 de Parla descarta el carácter abusivo de la cláusula al estar permitido por el artículo 25.8 de la LAU.
- **Domiciliación bancaria:** si bien no existe jurisprudencia sobre esta cláusula concreta, la resolución del contrato de arrendamiento por la “cancelación sobrevenida” del depósito designado para efectuar los adeudos domiciliados podría entenderse abusiva por resultar desproporcionada (art. 82.4.e) TRLGDCU).

Además, cabe señalar que los contratos analizados también incluían cláusulas que podrían ser contrarias a la *Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales*¹², así como a la *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales*¹³.

¹¹ Si bien no existe jurisprudencia concreta sobre este particular, autores como Fuentes-Lojo lo equiparan a “la prohibición consistente en no tender la ropa en los balcones o terrazas, sobre la cual existen discrepancias en la jurisprudencia menor”. Dicho autor añade que al tratarse de un elemento común no colisionaría con la libertad de expresión, siempre que no se trate de actuaciones puntuales que no tengan vocación de permanencia, por ejemplo, “con motivo de una determinada festividad o manifestación ciudadana” (Fuentes-Lojo, 2020).

¹² No obstante, la jurisprudencia sobre las cláusulas que prohíben la tenencia de animales de compañías en las viviendas arrendadas no es unánime. Mientras algunas sentencias parecen decantarse por la necesidad de que existan daños o molestias reales (SAP Málaga de 16 de julio de 1998), otras entienden que dichas cláusulas son válidas (SAAP Baleares, Sección 3.^a, 63/2018, de 8 de febrero; Madrid, de 27 de junio de 2005; y Cantabria, Sección 4.^a, 350/2008, de 21 de mayo).

¹³ Sobre la protección de datos en contratos de arrendamiento de vivienda habitual, la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha sancionado a una agencia inmobiliaria por cesión de datos a terceros tras analizar el contenido del contrato (AEPD, EXP202105940).

A modo de resumen, a continuación, se mostrará una tabla sintética en que se recogen las principales sentencias referidas que han analizado el carácter abusivo de cláusulas incorporadas en contratos de arrendamiento de vivienda:

Compendio sentencias en materia de cláusulas abusivas y contratos de arrendamiento de vivienda

Ámbito	Sentencias
Aplicación de la normativa de consumo a arrendamientos de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - STJUE de 30 de mayo de 2013, <i>Man Garabito</i>, C-488/11; - STJUE de 7 de diciembre de 2017, <i>Woonhaven Antwerpen</i>, C-446/17; - STJUE de 10 de septiembre de 2020, C-738/19; - SAP A Coruña 313/2006, de 31 de julio; - SAP Valencia nº 427/2023, de 30 de octubre de 2023.
Relación entre cláusulas abusivas y cláusulas nulas	<ul style="list-style-type: none"> - SAP Valencia, sección 7, de fecha 1 de diciembre de 2003; - SAP Madrid nº 115/2024, de 23 de febrero de 2024; - SAP Cádiz Nº 382/2006, de 26 de diciembre; - SAP Toledo nº 69/2023, de 3 de febrero de 2023, y nº 232/2022, de 18 de noviembre.
Estado paredes y devolución fianza	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023, de 9 de enero de 2023, del Juzgado de Primera Instancia nº 31 de Barcelona; - Sentencia 188/2024, de 25 de septiembre de 2024, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 7 de Parla; - SSAP de Barcelona de 27 de marzo de 2019; y de 22 de enero de 2019; - SAP de Girona de 17 julio de 2018; - SAP de Madrid de 2 de octubre de 2015.
Cláusula penal	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona; - Sentencia nº 115/2024, de 23 de febrero de 2024, de la Audiencia Provincial Civil de Madrid; - SAP Las Palmas de Gran Canaria nº 392/2022, de 10 de mayo de 2022; - SAP Jaén nº 308/2022, de 16 de marzo de 2022.
Inclusión registro deudores	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona.
Renuncia a derechos interrupción suministro por causa ajena arrendador	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona.
Derecho a realizar visitas periódicas a la vivienda para comprobar su estado	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona; - Sentencia 188/2024, de 25 de septiembre de 2024, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 7 de Parla.
Resolución por incumplimiento no esenciales y la no devolución de cantidades en caso de resolución imputable al arrendador	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona.

Imposición de una serie de gastos por incumplimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona; - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona.
Imposición del pago del seguro de impago de rentas al arrendatario	<ul style="list-style-type: none"> - SAP Málaga 803/2017, de 7 de septiembre; - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona; - Sentencia nº 188/2024 del JPI de Parla; - SAP Toledo nº 232/2022, de 18 de noviembre.
Garantías excesivas	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 69/2023 de Toledo, de 3 de febrero de 2023.
Vinculación de la devolución de la fianza a cumplir la totalidad de la duración del contrato	<ul style="list-style-type: none"> - SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 1.^a, 471/2012, de 14 de noviembre.
Bonificación de la renta	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 3/2023 del JPI nº 31 de Barcelona.
Gastos de conservación y reparación de instalaciones y determinados electrodomésticos	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 266/24, de 11 de abril de 2024, de la Audiencia Provincial de Málaga.
Resolución sin preaviso a la finalización de la duración mínima del contrato y exclusión de la tácita reconducción	<ul style="list-style-type: none"> - SAP Murcia, Sec. 4.^a, 506/2022, de 12 de mayo; - SAP Lleida, Sec. 2.^a, 269/2022, de 11 de abril.
Efecto retroactivo de la actualización del IPC	<ul style="list-style-type: none"> - SAP Burgos, Sección 3.^a, 240/2015, de 31 de julio; - SAP Granada, Sección 4.^a, 317/2005, de 23 de mayo.
Gastos generales	<ul style="list-style-type: none"> - SAP Madrid nº 526/2021, de 23 de diciembre de 2021; - SAP Barcelona de 6 de junio de 2017.
Renuncia del derecho de adquisición preferente	<ul style="list-style-type: none"> - Sentencia nº 188/2024 del JPI nº 7 de Parla.

Por último, es importante señalar que la conflictividad entre empresarios grandes tenedores y personas inquilinas en torno a las cláusulas abusivas se traducirá judicialmente en una mayor jurisprudencia sobre la materia.

6. Cláusulas abusivas y contratos de alquiler de temporada

En aquellas zonas declaradas como mercado residencial tensionado, no es extraño observar un desplazamiento de la oferta del mercado de arrendamiento de vivienda habitual hacia los contratos de temporada, que no se encuentran sujetos al régimen de control de rentas previsto en el artículo 17 de la LAU ni contemplan determinadas garantías para las personas inquilinas como la duración del contrato o los límites a la actualización de la renta.

Una parte considerable de dicho desplazamiento se basa en prácticas fraudulentas encaminadas precisamente a evitar la aplicación de dichas garantías. No es extraño que la jurisprudencia haya reconocido el carácter de arrendamiento de vivienda habitual de contratos de temporada celebrados con dicho ánimo (SAP Baleares nº 95/2023, de 7 de marzo de 2023; SAP de Málaga nº 21/2023, de 23 de enero de 2023; y SAP de Santa Cruz de Tenerife nº 103/2022, de 27 de abril de 2022).

La aprobación del *Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración* permitirá el registro e inspección de dichos contratos para comprobar su adecuación a la normativa correspondiente.

Si bien dicha práctica puede configurarse como una quiebra del deber de información precontractual por parte de los intermediarios inmobiliarios y, por lo tanto, sujeta a sanción, el desarrollo de una normativa estatal que prevea la aplicación del control de rentas y la sanción específica de dichas conductas es de especial importancia y urgencia¹⁴.

¹⁴ A este respecto, a nivel catalán se ha aprobado el *Decreto ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas*.

7. Régimen sancionador y planes de inspección

El artículo 17.1 del TRLGDCU establece que los poderes públicos deberán asegurar que los consumidores “dispongan de la información precisa para el eficaz ejercicio de sus derechos y velarán para que se les preste la información comprensible sobre el adecuado uso y consumo de los bienes y servicios puestos a su disposición en el mercado”.

Tras las reformas introducidas por parte del *Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes* (RDL 24/2021), se establecía la posibilidad de que, ante la inacción sancionadora de las comunidades autónomas, la Administración General del Estado pudiera entablar conflictos de competencias ante el Tribunal Constitucional, o presentar las acciones oportunas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (art. 82.4 RDL 24/2021). No obstante, la *Ley 23/2022, de 2 de noviembre, por la que se modifica la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego*, si bien no ha eliminado la posibilidad de que se produzcan conflictos positivos o negativos de competencia, ha suprimido las referidas vías judiciales. Por ello, actualmente, desde el ámbito de la Administración General del Estado tan solo se cuenta con la posibilidad de iniciar la acción sancionadora en casos en que: *“la infracción produzca lesiones o riesgos para los intereses de los consumidores o usuarios de forma generalizada en el territorio de más de una comunidad autónoma, de tal forma que se pueda ver afectada la unidad de mercado nacional y la competencia en el mismo de acuerdo con lo establecido en este precepto, la competencia corresponderá a los órganos competentes en materia de consumo de la Administración General del Estado”*.

Como requisito para el ejercicio de dicha competencia, será necesario la comunicación motivada a las autoridades de consumo de las comunidades autónomas, así como tener en cuenta las posibles sanciones que se hubieran podido establecer por parte de las comunidades autónomas (art. 52 bis.5 TRLGDCU).

En cuanto las infracciones consistentes en la introducción o existencia de cláusulas abusivas en los contratos (art. 47.1.j) TRLGDCU), su calificación como graves o como muy graves dependerá de si se entiende que se han realizado “aprovechando situaciones de necesidad”, al ser la vivienda un bien de “uso o consumo ordinario y generalizado”, o “haberse realizado explotando la especial inferioridad, subordinación o indefensión de determinados consumidores o grupos de ellos” (art. 48.3 TRLGDCU). Dicha calificación determinará, a su vez, el importe de las sanciones: de entre 10.001 y 100.000€ para las infracciones graves, y de entre 100.001 y 1.000.000€ en caso de infracciones muy graves. El importe de estas últimas puede llegar a alcanzar hasta entre seis y ocho veces el beneficio ilícito obtenido (art. 49.1 TRLGDCU).

Por último, es fundamental recordar la importancia de que las asociaciones de consumidores puedan participar como personas interesadas en los procedimientos administrativos sancionadores correspondientes.

8. Reformas legislativas

En primer lugar, se observa la necesidad de mejorar el marco normativo específico que regula la actividad de la intermediación inmobiliaria. A este respecto, tras la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes (Ley 10/2003), y la consecuente liberalización de la intermediación inmobiliaria¹⁵, algunas Comunidades Autónomas han regulado dicha actividad a través de sus competencias exclusivas en materia de vivienda (148.1.3 CE)¹⁶.

En este sentido, y a pesar de la disparidad normativa entre las regulaciones autonómicas competentes, se observa la necesidad de regular cuestiones como:

- » La responsabilidad de los empresarios por la inclusión de cláusulas abusivas en contratos entre consumidores sin la debida información precontractual sobre las consecuencias jurídicas y económicas de las mismas;
- » La responsabilidad solidaria del empresario que se sirva de la actividad de intermediación inmobiliaria de otros profesionales;
- » La necesidad de conocer la extensión temporal de la intermediación inmobiliaria, especialmente en contratos de arrendamiento de vivienda, y las obligaciones de la intermediación durante la vigencia del alquiler;
- » La inclusión de infracciones específicas ante prácticas abusivas como los contratos de temporada en fraude de ley, el cobro de honorarios, la retención ilegítima de fianzas, o la falta de contestación reiterada en tiempo y forma a las peticiones de las personas inquilinas.

En segundo lugar, una parte considerable de la oferta de vivienda en compraventa y arrendamiento se anuncia a través de grandes plataformas inmobiliarias que actúan como servicios de la sociedad de la información. En este sentido, si bien la Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior (DUE 2000/31/CE), y la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico (Ley 34/2002) restringen la responsabilidad de dichos empresarios en la transmisión de datos (art. 12 DUE 2000/31/CE; arts. 13-17 Ley 34/2002), cabría estudiar la posibilidad de incluir medidas que obliguen a que las ofertas anunciadas en dichas plataformas deban incluir necesariamente, para su publicación, la información precontractual mínima exigida por la normativa sectorial y autonómica correspondiente.

Dicha medida sería necesaria para la protección de los consumidores, tomada contra

¹⁵ Cabe preguntarse sobre los efectos de la liberalización del sector de la intermediación inmobiliaria, que ha permitido el ejercicio de la intermediación inmobiliaria a "personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial" (art. 3.b] Ley 10/2003).

¹⁶ Así, por ejemplo, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña (Ley 18/2007) y el Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña (Decreto 12/2010) regulan las condiciones mínimas para el ejercicio de la actividad inmobiliaria, como la necesidad de un establecimiento abierto al público, la capacitación profesional y la constitución de una garantía y una póliza de responsabilidad civil (art. 55.3 Ley 18/2007; arts. 3-11 Decreto 12/2010). También recoge la necesidad de actuar con diligencia, responsabilidad e independencia, suscribir una nota de encargo, y la creación de un registro de agentes inmobiliarios (art. 55 Ley 18/2007; art. 12 y ss. Decreto 12/2010). Además, establece el contenido mínimo de la formación necesaria para la capacitación profesional, entre la que destaca los derechos de los consumidores y usuarios en la adquisición y arrendamiento de viviendas (art. 4 y Anexo 1 Decreto 12/2010).

servicios de la sociedad de la información que “presentan un riesgo serio y grave de ir en detrimento de dichos objetivos”, y proporcionadas (art. 4 DUE 2000/31/CE). De especial relevancia sería en materia de contención de rentas en aquellas zonas de mercado residencial tensionado y para luchar contra el fraude de ley en los contratos de temporada.

En tercer lugar, cabría equiparar legislativamente a empresarios a todos aquellos grandes tenedores de vivienda que sean personas físicas, atendiendo a que el número de viviendas que ostentan presupone un grado de profesionalidad. La imposición de dicha categoría tiene sentido atendiendo a otras obligaciones civiles, procesales o administrativas que no se imponen a los pequeños tenedores de vivienda. En la misma línea, sería interesante desarrollar normativamente el concepto de consumidor vulnerable en el sector de la vivienda y territorialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

En cuarto lugar, es fundamental la cooperación entre distintas administraciones públicas, como las distintas agencias de consumo, los organismos autonómicos donde se depositan las fianzas de los contratos de arrendamiento¹⁷, el Registro de las condiciones generales, o las Administraciones autonómicas competentes en materia de vivienda¹⁸.

En íntima conexión, cabría estudiar la posibilidad de imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 11.2 LCGC), tal y como ya sucede con los créditos inmobiliarios (Art. 11.3 LCGC). Ello permitiría mantener un control de las condiciones generales de la contratación de los empresarios vinculados a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

17 Estos podrían revisar de oficio los contratos de arrendamiento de vivienda de empresarios de las fianzas depositadas para analizar la posible existencia de cláusulas abusivas y nulas y, en caso de apreciarlas, comunicar la posible infracción administrativa a la autoridad competente en materia sancionadora.

18 Estas últimas pueden exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado la colaboración y el suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas, por lo que podría servir como canal para el conocimiento de las cláusulas abusivas que puedan contener los contratos que tienen en vigor.



9. Conclusiones

La última década ha presenciado el desarrollo de una consolidada jurisprudencia sobre las cláusulas y prácticas abusivas en el mercado hipotecario, que ha servido para un desarrollo incipiente de la protección de las personas inquilinas consumidoras con demandas pioneras en la materia y atendiendo al creciente papel de los grandes tenedores de vivienda y los intermediarios inmobiliarios.

La reciente aprobación de la LDV ha venido a reforzar la conexión existente entre la protección del derecho a la vivienda y la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios. Atendiendo al carácter de derecho de la vivienda, el desequilibrio entre las partes propio de la relación arrendaticia, y la categoría de “personas consumidoras vulnerables” que caracteriza a buena parte de la población inquilina española, la actividad inspectora y sancionadora en materia de cláusulas y prácticas abusivas es de especial necesidad, y debe ir en paralelo a su desarrollo jurisprudencial.

A este respecto, el presente informe ha analizado la jurisprudencia reciente en la materia que permiten inspeccionar y sancionar aquellas cláusulas y prácticas abusivas más evidentes que se están llevando a cabo en el mercado de la compraventa y arrendamiento de viviendas. Y ha ofrecido recomendaciones que pasan por reformas legislativas y políticas públicas valientes en la defensa de las personas consumidoras y el derecho a una vivienda digna.

10. Bibliografía

- » Bertolá Navarro, I. (2024), '¿Constituye la acción colectiva una vía procesal adecuada para realizar el control de transparencia de cláusulas suelo? STJUE/TJUE, Sala Cuarta, 4-7-2024. SP/SENT/1225610', SEPIN, SP/DOCT/125201.
- » Fierro Rodríguez, D. (2024), 'El respaldo europeo al control de transparencia en las acciones colectivas de consumidores y usuarios', SEPIN, SP/DOCT/125173.
- » Fuentes-Lojo, A. (2019), 'Cláusulas nulas y abusivas en arrendamientos urbanos', Diario La Ley nº 9467, Sección Tribuna, Wolters Kluwer.
- » Fuentes-Lojo, A. (2020), 'Sobre los daños. Cláusulas nulas y abusivas', Artículo Monográfico, SEPIN, SP/DOCT/98495.
- » García Calero, JC. (2019), 'La consideración del arrendatario como consumidor en arrendamientos de vivienda', SEPIN, SP/DOCT/81843.
- » IDRA (2024), 'Impacto de las inmobiliarias en el mercado del alquiler'.
- » Molina, E. (2023), 'Cláusulas nulas en el contrato de arrendamiento de vivienda. Análisis de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Barcelona, 3/2023 de 9 de enero', SEPIN, SP/DOCT/121800, Artículo Monográfico.
- » Marín López, M. (2024), 'Las SSTJUE de 25 de enero y 25 de abril de 2024 no exigen que el plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios se inicie con la sentencia que declara la nulidad de la cláusula de gastos', Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 50/2024.
- » Marín López, M. (2021), 'El concepto de consumidor vulnerable en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios', Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 37/2021.
- » Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (2023), 'L'oferta de lloguer de temporada a Barcelona'.
- » Ortiz Aguirre (2024), 'Cláusulas suelo. IRPH y multidivisa'. SEPIN, SP/DOCT/123204. Artículo Monográfico.
- » Palomares Balaguer, E. (2014), 'La intermediación en los contratos de consumo', Universitat de Barcelona.
- » Provivienda (2020), '¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler'.
- » Vivas Tesón, I. (2022), 'Si los animales son seres sintientes, ¿es posible prohibir la tenencia de un animal de compañía en una vivienda?', Revista CESCO de Derecho de Consumo nº 3417/2022.
- » Ribón Seisdedos, E. (2022), 'El peculiar terciopelo del Tribunal Supremo y la mala fortuna de los consumidores', SEPIN, SP/DOCT/116642, Artículo Monográfico.
- » Ribón Seisdedos, E. (2017), 'Defensa Jurídica del afectado por cláusula suelo', SEPIN, SP/DOCT/22934.

Anexo I. Compendio normativo

Compendio normativo en materia de consumo y vivienda

Materia	Comunitario	Estatal y autonómico
Protección de consumidores y usuarios	<p>-Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores;</p> <p>-Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información.</p>	<p>- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación;</p> <p>- Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios;</p> <p>- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas;</p> <p>- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público;</p> <p>- Ley 23/2022, de 2 de noviembre, por la que se modifica la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego;</p> <p>- Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico;</p> <p>- Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña.</p>
Intermediación inmobiliaria	<p>- Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.</p>	<p>- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda;</p> <p>- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas;</p> <p>- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes;</p> <p>- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña;</p> <p>- Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña;</p> <p>- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.</p>
Créditos inmobiliarios	<p>- Directiva 2014/17/UE, del Parlamento y del Consejo, de 4, de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.</p>	<p>- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social;</p> <p>- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.</p>

Arrendamientos de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; - Código Civil; - Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. - Decreto ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas.
Protección de la vulnerabilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; - Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19; - Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes; - Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; - Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

Anexo II. Identificación de la problemática y marco normativo

Identificación de la problemática

La última década ha presenciado el desarrollo de una consolidada jurisprudencia sobre las cláusulas y prácticas abusivas en el mercado hipotecario, que en gran medida bebe de los pronunciamientos en dicha materia por parte del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE). Por su parte, es importante recordar que, a diferencia de la contratación hipotecaria, "La legislación arrendaticia ha quedado tradicionalmente fuera del ámbito del Derecho de consumo, conformando un sector especial tuitivo para el arrendatario de acuerdo con sus propias coordenadas" (SAP A Coruña 313/2006, de 31 de julio).

Sin embargo, asistimos a una creciente traslación al ámbito de la protección en materia de consumo de las personas inquilinas. Y ello tiene sentido, atendiendo, por un lado, al aumento del 13,5% (2007) al 18,7% (2023) del porcentaje de residentes que recurre al alquiler en España, un proporción que aumenta al 23,7% y al 24,9% en Madrid y Cataluña respectivamente, y que alcanza al 44,1% de hogares en la ciudad de Barcelona (IDRA, 2024); y, por el otro, al incremento del 20% de grandes tenedores en el mercado de alquiler de viviendas en la última década (IDRA, 2024).

Si bien el Banco de España (2023) establece que en todo el Estado solo un 8% del parque de alquiler de vivienda habitual sería propiedad de sociedades en España¹⁹, a nivel autonómico, Cataluña (11,1%), la Comunidad de Madrid (10,3%) y Canarias (9,1%) serían las comunidades autónomas con mayor peso de las sociedades en el alquiler de viviendas. Sin embargo, dichos datos deben contrastarse con otros disponibles que señalan la incidencia de las empresas y grandes tenedores en el mercado privado del alquiler, especialmente en capitales y zonas metropolitanas:

» En la ciudad de Barcelona (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023):

- De los propietarios de más de 10 viviendas, el 80,9% de los inmuebles son propiedad de personas jurídicas (122.627) y el porcentaje correspondiente a personas físicas baja al 19,1% (28.860). Todos ellos controlan el 32,6 % del total de viviendas en alquiler (78.380).
- En cuanto a los propietarios de más de 15 viviendas, las personas jurídicas acumulan el 86,4% del parque (110.399) y el porcentaje de viviendas de personas físicas es del 13,6% (17.316). Estos propietarios controlan el 27,1% del parque (65.076).

» En la Comunidad de Madrid:

- Un 23,19% de los inmuebles alquilados en la Comunidad de Madrid son propiedad de entidades jurídicas con 50 o más inmuebles alquilados. Son un total de

¹⁹ No toma en consideración a los grandes tenedores de vivienda que sean personas físicas.

118.859 inmuebles que pertenecen a 372 grupos empresariales (Civio, 2023).

Junto a dichos fenómenos, cabe destacar la tensión de los mercados residenciales en gran parte de las ciudades del Estado, o el papel creciente de las agencias inmobiliarias en la intermediación de los contratos de alquiler (IDRA, 2024).

Por todo lo anterior, la actividad sancionadora de las Administraciones Públicas competentes debe ser una herramienta al servicio de la protección de los consumidores y usuarios. Por ello, cabe celebrar la competencia de la Subdirección General de Inspección y Procedimiento Sancionador y la Dirección General de Consumo en materia sancionadora operada por parte del Real Decreto-ley 24/2021²⁰ y el Real Decreto 209/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, cuando “la infracción produzca lesiones o riesgos para los intereses de los consumidores o usuarios de forma generalizada en el territorio de más de una comunidad autónoma”.

Marco normativo y encaje competencial

La Constitución española (CE) establece en su artículo 51.1 que “los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos”. Al no atribuir la CE la competencia al Estado, la competencia en materia de “derecho del consumidor” ha sido asumida como propia por distintos Estatutos de Autonomía, y ha sido declarada por el Tribunal Constitucional como una materia compartida entre el Estado, las Comunidades Autónomas (CCAA) y los municipios, atendiendo a su carácter pluridisciplinar (STC 71/1982, de 30 de noviembre; 88/1986, de 1 de julio; y 15/1988, de 26 de enero).

Asimismo, la propia Unión Europea también tiene competencias para “promover los intereses de los consumidores y garantizarles un alto nivel de protección”, pudiendo adoptar a través del Parlamento Europeo y el Consejo normas para contribuir a “proteger la salud, la seguridad y los intereses económicos de los consumidores, así como a promover su derecho a la información, a la educación y a organizarse para salvaguardar sus intereses” (art. 169 TFUE).

En este sentido, cabe destacar la DUE 93/13/CEE, y la DUE 2011/83/UE. La primera establece los marcos, definiciones y principios generales aplicables en materia de cláusulas abusivas; y la segunda recoge, entre otros, los derechos de información, contratación, y desistimiento de los consumidores.

A este respecto, si bien la DUE 2011/83/UE excluye de su ámbito de aplicación los contratos destinados a la “creación, adquisición o transferencia de bienes inmuebles o de derechos sobre los mismos”, y “alquiler de alojamientos para su uso como vivienda” (art. 3.3.e) y f), lo cierto es que la existencia de cláusulas abusivas en los contratos de compraventa y arrendamiento habitual de vivienda se encuentran igualmente protegidos por la DUE 93/13/CEE.

Además, el TRLGDCU, que incorpora las distintas transposiciones de la normativa comunitaria en materia de consumo, no excluye a dichos contratos de su ámbito de aplicación²¹. Por el contrario, la normativa de consumo exige una protección priorita-

20 Cabe señalar que esta fue posteriormente modificada por la Ley 23/2022, de 2 de noviembre, por la que se modifica la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego.

21 Tan solo en lo que respecta a las garantías adicionales establecidas para los contratos celebrados a distancia y contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil (arts. 93.e) y f) TRLGDCU). Tampoco se establece dicha excepción en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

ria de los derechos del consumidor de vivienda por parte de los poderes públicos²², y establece como derechos básicos de los consumidores y usuarios “la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos” (art. 8.1.b) TRLGDCU).

En esta línea, cabe destacar que la LDV ha venido a reforzar el vínculo existente entre la protección del derecho a la vivienda y los derechos de las personas consumidoras y usuarias:

- » El artículo 30.1.a) de la LDV ha recogido que son “derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia o disfrute” los derechos reconocidos en el TRLGDCU;
- » Impone la obligación de respetar el deber de información y legislación en materia de consumo a “Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas” (art. 30.2 LDV);
- » Impone la información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda (Art. 31 LDV), complementando lo establecido por el *Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas*.

No obstante, con anterioridad a la LDV ya se podían encontrar en el TRLGDCU herramientas apropiadas para la lucha contra las cláusulas y prácticas abusivas en el ámbito del derecho a la vivienda. Sin ánimo exhaustivo, cabe mencionar algunas cuestiones relevantes:

Cabe considerar si la categoría de “personas consumidoras vulnerables” (art. 3.2 TRLGDCU) es aplicable colectivamente a la mayoría de personas inquilinas en aquellos territorios que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado o cumplan los requisitos para ser declarados como tal (art. 18 LDV), puesto que ante el “especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, la población inquilina se encuentra “territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impide el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad”;

Si los poderes públicos deben proteger “los derechos de los consumidores y usuarios cuando guarden relación directa con bienes o servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado” (art. 9 TRLGDCU), con más motivo cuando alcance a un derecho humano y una necesidad básica como la vivienda.

Más allá de dicha normativa comunitaria y estatal, a nivel autonómico se han asumido y desarrollado las competencias en materia de consumo²³, siendo las CCAA las

²² Artículo 9 TRLGDCU, y Anexo II del *Real Decreto 1507/2000, de 1 de septiembre, por el que se actualizan los catálogos de productos y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado y de bienes de naturaleza duradera*.

²³ A modo de ejemplo, pueden consultarse la *Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña*; la *Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid*; el *Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana*; la *Ley 3/2003, de 12 de febrero, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Canarias*; la *Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía*; o la *Ley 4/2023, de 27 de abril, del Estatuto de las*

principales encargadas de velar por el cumplimiento de los derechos de las personas consumidoras.

Como no podía ser de otra forma, ello se traslada a las competencias sancionadoras. Tras las reformas introducidas por parte del *Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes* (RDL 24/2021), se establecía la posibilidad de que, ante la inacción sancionadora de las comunidades autónomas, la Administración General del Estado pudiera entablar conflictos de competencias ante el Tribunal Constitucional, o presentar las acciones oportunas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (art. 82.4 RDL 24/2021).

No obstante, la *Ley 23/2022, de 2 de noviembre, por la que se modifica la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego*, si bien no ha eliminado la posibilidad de que se produzcan conflictos positivos o negativos de competencia, ha suprimido las referidas vías judiciales. Por ello, actualmente, desde el ámbito de la Administración General del Estado tan solo se cuenta con la posibilidad de iniciar la acción sancionadora en casos en que:

la infracción produzca lesiones o riesgos para los intereses de los consumidores o usuarios de forma generalizada en el territorio de más de una comunidad autónoma, de tal forma que se pueda ver afectada la unidad de mercado nacional y la competencia en el mismo de acuerdo con lo establecido en este precepto, la competencia corresponderá a los órganos competentes en materia de consumo de la Administración General del Estado.

Como requisito para el ejercicio de dicha competencia, será necesario la comunicación motivada a las autoridades de consumo de las comunidades autónomas, así como tener en cuenta las posibles sanciones que se hubieran podido establecer por parte de las comunidades autónomas (art. 52 bis.5 TRLGDCU).

En cuanto a los organismos competentes, el *Real Decreto 209/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030* (RD 209/2024) establece los siguientes órganos competentes:

- » La Secretaría General de Consumo y Juego para la resolución de los procedimientos sancionadores en materia de consumo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.bis del TRLGDCU (art. 6.2.k) RD 209/2024);
- » La Dirección General de Consumo para la coordinación, cooperación y apoyo técnico a los servicios de consumo de las comunidades autónomas y otras administraciones públicas (art. 7.2.g) RD 209/2024) y la resolución de los procedimientos sancionadores en materia de consumo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.bis del TRLGDCU;
- » La Subdirección General de Inspección y Procedimiento Sancionador, de la Dirección General de Consumo, que tendrán las competencias de inspección e investigación, la adopción de medidas provisionales, la petición de auxilio a cualquier órgano u organismo de carácter público o privado, el apercibimiento y el requerimiento de

personas consumidoras y usuarias de Euskadi.

información, en el marco de la inspección e investigación, el acuerdo de iniciación y la tramitación de los expedientes administrativos sancionadores, la ejecución y vigilancia de cumplimiento de los expedientes, y el desarrollo y ejecución de políticas y acciones preventivas dirigidas a la sensibilización, información y difusión de buenas prácticas en materia de consumo a fin de prevenir los fraudes masivos (art. 7.2 o-s) RD 209/2024).

Por último, cabe señalar que el reparto competencial en materia de consumo guarda cierta relación, si bien no formalmente sí en la práctica, con la vivienda: la Constitución española (CE) establece que las CCAA podrán asumir la competencia exclusiva en materia de vivienda (art. 148.1.3^a CE) a través de los distintos Estatutos de Autonomía. Sin embargo, el Estado regula distintos ámbitos en materia de vivienda a través distintas competencias que le son propias, como las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles (art. 149.1.1^a CE), la legislación procesal (art. 1491.1.6^a CE), las bases de las obligaciones contractuales y la legislación civil (art. 1491.1.8^a CE), o las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 1491.1.13^a CE).

Anexo III. Metodología

El presente informe se sirve de distintas fuentes para detectar cuáles son las principales cláusulas y prácticas abusivas de los contratos de alquiler y compraventa de vivienda en el estado español.

En primer lugar, se ha llevado a cabo un análisis normativo y jurisprudencial tanto a nivel nacional como comunitario en relación con las cláusulas abusivas tanto en los contratos de alquiler como en las operaciones de crédito hipotecario y compraventa. Dicho análisis se ha complementado con una revisión bibliográfica encaminada a una conceptualización de la problemática.

En segundo lugar, se ha realizado una revisión de 50 contratos de arrendamiento de vivienda habitual entre empresarios y consumidores y usuarios para detectar las principales cláusulas abusivas. Para asegurar el alcance nacional de dichas cláusulas y prácticas abusivas, se han analizado, por un lado, contratos de arrendamiento de vivienda habitual de la ciudad de Madrid y Barcelona; y, por el otro, contratos en que participen empresarios que operan en distintos lugares del Estado español.

Con el mismo propósito, se ha llevado a cabo un grupo de discusión con juristas especialistas en la defensa del derecho a la vivienda y la reclamación de cláusulas y prácticas abusivas en la materia. Asimismo, la conversación también ha permitido el intercambio de pareceres acerca de aspectos jurídicos concretos, la detección de patrones emergentes, o las políticas públicas que deberían acompañar la acción inspectora y sancionadora de la Secretaría General de Consumo y Juego y sus centros. A este respecto, las juristas que han participado en el grupo de discusión provienen de CAES (Madrid), El Rogle (Valencia), Collectiu Ronda (Barcelona y Madrid), del Sindicato de Inquilinas (Madrid), y del Sindicat de Llogateres (Barcelona).

Anexo IV. Listado de cláusulas abusivas

» Posibilidad de retener el importe de la fianza si no se repone las paredes al estado inicial:

- *Las paredes se entregan sin agujeros y pintadas en color blanco. En caso que el arrendatario devuelva la vivienda con las paredes pintadas de un color diferente, o con agujeros en las mismas, correrá con los gastos de reposición de las paredes a su estado inicial, quedando facultado El arrendador para retener el importe total de dichos gastos de la fianza o de otras garantías adicionales prestadas por el arrendatario (Lazora).*
- *Para el caso de que el Arrendador modifique el color de las paredes de cualquier estancia del INMUEBLE, ya sea pintándolas, empapelándolas, o de cualquier otro modo, aquél deberá reponer las paredes a su estado y color original (es decir, el que tenían en el momento de firma del presente Contrato), a su costa, y con anterioridad a la finalización de este contrato por cualquier causa (FIDERE).*
- *(...) Las paredes se entregan sin agujeros y pintadas en color blanco. En caso que el arrendatario devuelva la vivienda con las paredes pintadas de un color diferente, o con agujeros en las mismas, correrá con los gastos de reposición de las paredes a su estado inicial, quedando facultada la arrendadora para retener dicho importe de la fianza o de otras garantías adicionales prestadas por el arrendatario (NESTAR).*

» Cláusulas penales por día de retraso en devolver la posesión:

- *Al término de la vigencia del contrato, la arrendataria deberá devolver las llaves, desalojar y dejar completamente libre, vacío y expedito a disposición de la arrendadora el inmueble, corriendo con los gastos que de ello se deriven. El incumplimiento de lo anterior dará lugar al pago de una penalización que expresamente se conviene como consecuencia del uso y detención indebida del inmueble, por importe equivalente al triple de la renta diaria vigente en el periodo mensual, inmediatamente anterior a la fecha de extinción del contrato, por día de retraso en dicho desalojo (Lazora).*
- *En el supuesto de que transcurrido el plazo anterior, la ARRENDATARIA no desaloja la vivienda objeto de arrendamiento, la ARRENDADORA tendrá derecho a percibir de la ARRENDATARIA una indemnización equivalente al triple de la teórica renta vigente diaria en aquel momento, por cada día de retraso o demora en la entrega de la vivienda hasta la fecha en que la ARRENDADORA recupere la posesión efectiva de la misma en las condiciones pactadas en este Contrato, reservándose asimismo la ARRENDADORA, de cuantas acciones procedan con el fin de resarcirse de los perjuicios causados por la meritada ocupación inconsentida (CAIXA-BANK).*
- *Al término de la vigencia del contrato la Arrendataria deberá devolver las llaves, desalojar y dejar completamente libre, vacío y expedito a disposición de la Arrendadora el Inmueble, corriendo con los gastos... El incumplimiento de lo anterior dará lugar al pago de una penalización que expresamente se conviene, como consecuencia del uso y detención indebida del inmueble, por importe equivalen-*

te al triple de la renta diaria vigente en el período mensual inmediatamente anterior a la fecha de extinción del contrato, por día de retraso en dicho desalojo (TEMPORE PROPERTIES SOCIMI SA).

- *Las Partes acuerdan expresamente que el incumplimiento de esta obligación dará lugar al pago de una penalización como consecuencia del uso y posesión indebida de la Vivienda. Esta penalización será por un importe equivalente al triple de la Renta diaria vigente en el período mensual inmediatamente anterior a la fecha de extinción del Contrato, que se devengará por cada día de retraso desde la fecha de terminación del Contrato hasta el efectivo desalojo y entrega de llaves por parte del ARRENDATARIO (VIVENIO).*

» **Inclusión en registros de deudores:**

- *En el caso de impago de la renta y/o de otras obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato, el ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR a que le incluya en un registro de morosos tipo ASNEF- EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPERRIAN o similares. Dicha autorización está condicionada a que, por una parte exista una deuda cierta, vencida, exigible y que haya resultado impagada, y que por otra parte el ARRENDADOR, de forma previa a su inclusión en los indicados ficheros, hubiera requerido de pago de la deuda al ARRENDATARIO (Lazora).*

- *Le informamos que, en caso de impago (...), el Arrendador podrá comunicar este extremo a ficheros, servicios y entidades de información sobre solvencia patrimonial y de crédito de acuerdo con la normativa vigente. Con lo que el Arrendador suscriba cualquier tipo de operación financiera, comercial, de seguro, de auditoría, de tasación, de asesoramiento o representación jurídico o técnica, de ejecución de obras, o de comunidad, que puedan tener relación, directa o indirectamente, con la gestión y/o ejecución de este contrato o la gestión del INMUEBLE (FIDERE).*

- *A ficheros comunes de solvencia patrimonial relativos al cumplimiento e incumplimiento de obligaciones dinerarias. En caso de no producirse el pago por su parte de las rentas mensuales en los términos previstos en el contrato que Vd. formalice con VIVENIO, y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal (existencia de una deuda líquida, vencida y exigible), los datos relativos a impagos podrán ser comunicados a ficheros comunes de solvencia, relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias (VIVENIO).*

- *A ficheros comunes de solvencia patrimonial relativos al cumplimiento e incumplimiento de obligaciones dinerarias. En caso de no producirse el pago por su parte de las rentas mensuales en los términos previstos en el contrato que Vd. formalice con la ENTIDAD, y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal (existencia de una deuda líquida, vencida y exigible), los datos relativos a impagos podrán ser comunicados a ficheros comunes de solvencia, relativos.... (TEMPORE PROPERTIES SOCIMI SA).*

» **Renuncia a derechos en caso de la interrupción de suministro por causa ajena al arrendador:**

- *Las Partes pactan que la interrupción de dichos suministros por causa ajena al Arrendador, no afectará al presente Contrato, y en particular no dará derecho a indemnización a favor de Arrendatario ni a la suspensión, reducción o condonación de las cantidades adeudadas en virtud de este Contrato (Lazora).*

- *El arrendador no asume responsabilidad alguna por las interrupciones que se pudieran producirse en cualquier de los servicios anteriores (ascensor, luz, agua, televisión, etc.) cuando dichas interrupciones se hayan producido por causas ajenas a su voluntad, ni vendrá obligado a efectuar deducciones de renta por dichas interrupciones (FIDERE).*

- *La Arrendadora no acepta ni asume responsabilidad alguna por las interrupciones que pudieran producirse en cualquiera de los servicios como ascensor, luz, agua, televisión, etc., cuando sean motivados por causas ajenas a su voluntad, ni vendrá obligada a efectuar deducciones de renta por las interrupciones aludidas (BUDMAC INVESTMENTS I).*

» Derecho a realizar visitas periódicas a la vivienda para comprobar su estado, previo aviso:

- *Con ánimo de facilitar la conservación y mantenimiento de las instalaciones, ambas partes convienen que el ARRENDADOR podrá realizar visitas periódicas, previo aviso al ARRENDATARIO, al objeto de comprobar el buen estado y funcionamiento de todos los aparatos, instalaciones y utensilios inherentes a la vivienda objeto de este Contrato de Arrendamiento (Lazora y BCN HOUSING PLACE SL).*

- *La ARRENDATARIA se obliga, durante toda la vigencia del contrato, a facilitar el paso y examen a la ARRENDADORA o a las personas designadas por ésta a su vivienda a fin de comprobar el estado de conservación de los mismos o la realización de cualquier obra o reparación consentida por ARRENDADORA o las que sean necesarias en la vivienda o en cualquier elemento del inmueble, así como a comprobar que la ocupación de la vivienda ya enzlos arrendados cumple con los requisitos del presente contrato y el correspondiente Reglamento de Adjudicación (CAIXABANK).*

- *Asimismo, avisando previamente al arrendatario, la Arrendadora, a través de sus representantes o de persona convenientemente autorizada, tendrá derecho a entrar en la vivienda arrendada para inspeccionar el buen uso y estado de la misma por parte del arrendatario y para realizar las reparaciones necesarias y/o urgentes que afecten al conjunto de la finca y/o al resto de los inquilinos (ESPAÑA SA COMPAÑÍA NACIONAL DE SEGUROS).*

» Resolución por incumplimiento no esenciales y la no devolución de cantidades en caso de resolución imputable al arrendador:

- *La resolución del contrato de arrendamiento no generará a favor del arrendatario la devolución de ninguna cantidad desembolsada durante la ejecución del contrato de arrendamiento (Lazora).*

» Imposición de una serie de gastos por incumplimiento:

- *De conformidad con lo establecido en la ley serán por cuenta del arrendatario los gastos extrajudiciales o judiciales por impago de rentas, actualizaciones y cantidades asimiladas, así como las que se devenguen como consecuencia de los referido en este contrato de arrendamiento (Lazora).*

- *Todos los daños y perjuicios a que diera lugar la falta de pago de cualquier cantidad cuyo pago corresponda al Arrendatario, serán de cargo de éste, así como los gastos derivados de posibles devoluciones por la entidad de crédito correspondiente de cualquiera de los recibos domiciliados. Dichas cantidades podrá repercutirlas el Arrendador al Arrendatario, sin necesidad de que medie comu-*

nicación previa al efecto, en el recibo de la mensualidad siguiente adjuntando los oportunos justificantes. En caso de impago o devolución, por causa no imputable al Arrendador, de uno sólo de los recibos, facultará al Arrendador, sin necesidad de que medie comunicación previa al efecto, para dejar de girar los recibos contra la cuenta corriente del Arrendatario, evitando así que se sigan generando nuevos gastos de devolución, obligándose el Arrendatario a ingresar en la cuenta del Arrendador, las cantidades impagadas y restablecer cuanto antes las anterior situación de pago (FIDERE).

» **Cláusulas del contrato han sido negociadas individualmente:**

- *Las partes manifiestan que el presente contrato ha sido convenido de mutuo acuerdo conforme a la normativa para la defensa de consumidores y usuarios, sin que ninguna de sus estipulaciones pueda considerarse como una imposición, renuncia o limitación de los derechos al consumidor (FIDERE).*
- *Las partes manifiestan y el ARRENDATARIO reconoce expresa y específicamente, que la totalidad de las condiciones o estipulaciones del presente Contrato de Arrendamiento han sido negociadas individualmente, comentándose, comprendiéndose y conviniéndose explícitamente todas y cada una de ellas, una por una, con especial detenimiento en aquellas que pudieran ser susceptibles de ser consideradas, por la normativa para la defensa de consumidores y usuarios, como una imposición de renuncia o limitación de los derechos del consumidor (TEMPO-RE PROPERTIES SOCIMI SA).*
- *El ARRENDATARIO reconoce que las condiciones y cláusulas del presente Contrato han sido negociadas individualmente, examinándose, comentándose, comprendiéndose y conviniéndose explícitamente todas y cada una de ellas (VIVENIO).*

» **Imposición del pago del seguro de impago de rentas al arrendatario:**

- *Las partes acuerdan la suscripción de un seguro de impago de rentas en garantía de cumplimiento de las obligaciones de pago del Contrato (el "Seguro de Impago"). El coste de contratar el Seguro de Impago asciende a la cantidad de 299,85 € (doscientos noventa y nueve euros con ochenta y cinco céntimos), que EL ARRENDATARIO abonará junto con el primer recibo de Renta. El Seguro de Impago debe renovarse anualmente y, por ello, el ARRENDATARIO abonará, junto con el correspondiente recibo de la Renta, el gasto correspondiente a la renovación del Seguro de Impago (VIVENO).*

» **Vinculación de la devolución de la fianza a cumplir la totalidad de la duración del contrato:**

Se pueda verificar que han sido cumplidas por el inquilino las estipulaciones dominantes del contrato, a cuya responsabilidad ha quedado afecta la fianza, y en especial a que se haya cumplido en su totalidad la duración del contrato salvo el supuesto de resolución anticipada previsto en la estipulación decimotercera del presente contrato (Agencia Negociadora del Alquiler).

» **Gastos de conservación y reparación de instalaciones y determinados electrodomésticos:**

- *Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los des-*

perfectos que se produzcan como resultado del desgaste por el uso ordinario de la vivienda, ya sean en bombillas, cristales, cerraduras, y demás útiles y utensilios de las instalaciones, así como su adecuado mantenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, cocina, horno, y otros electrodomésticos entregados en la vivienda, baño, bidé, grifos, inodoros, lavabos, calentador, termo o caldera, antenas televisión, vídeo portero, y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, aire acondicionado, y sus tuberías, así como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones (COMPANÍA NACIONAL DE SEGUROS).

- *La arrendadora entrega la vivienda a la arrendataria con la cocina amueblada (con placa de cocción, campana extractora, microondas, horno, nevera, lavavajillas y lavadora/secadora), todos estos elementos y electrodomésticos están en buen estado y funcionamiento. La arrendataria se compromete a utilizarlos correctamente y mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. Transcurridos 4 años de contrato hasta su finalización, prórrogas y tácita reconducción, la sustitución de la lavadora, lavavajillas o nevera irá a cargo de ambas partes, pudiendo la arrendataria abonar su parte de forma fraccionada en un máximo de cinco mensualidades a través del recibo de alquiler mensual.*
- *Régimen de Garantía: El arrendador responderá durante los dos primeros años del correcto funcionamiento de los electrodomésticos entregados con la vivienda, siempre que no se detecte un uso inadecuado, o falta de diligencia y esmero en su mantenimiento por parte del arrendatario. Transcurrido dicho periodo de dos años, el arrendatario será el único responsable de reparar y sustituir los electrodomésticos, en su caso, por unos de igual gama y características. Su pérdida o deterioro a la finalización del contrato facultará a la entidad arrendadora para resarcirse de la fianza y, en su caso del aval, por el coste que le suponga su reparación o sustitución (ESPAÑA SA COMPAÑIA NACIONAL DE SEGUROS).*
- *Desde la firma del presente contrato, será igualmente de cuenta y cargo del Arrendatario el mantenimiento y pequeñas reparaciones que exija el desgaste por uso ordinario del termo eléctrico y/o caldera y/o sistema de climatización, en tanto que es quien lo usa, también será de cuenta y cargo del Arrendatario, en su caso, el coste de las inspecciones obligatorias de la revisión de la caldera, si este coste fuera soportado por el Arrendador, éste se le repercutirá al Arrendatario en el recibo de alquiler junto con la renta. El arrendatario se obliga a suscribir un seguro de mantenimiento de la caldera (FIDERE).*

» Resolución sin preaviso a la finalización de la duración mínima del contrato y exclusión de la tácita reconducción:

- *A la fecha del vencimiento de la última prórroga obligatoria, el contrato quedará extinguido de pleno derecho y el Arrendatario estará obligado a devolver las llaves y la libre posesión y disposición de la finca objeto del mismo (PROPERTIES).*
- *Finalizada la cuarta prórroga (siete (7) años en total de duración), el Contrato quedará extinguido de pleno derecho y el ARRENDATARIO estará obligado a devolver al ARRENDADOR las llaves y la libre posesión y disposición de la Vivienda (VIVENIO).*
- *Transcurrido el plazo de la duración inicial y, en su caso, el de las prórrogas legalmente obligatorias para la ARRENDADORA, este Contrato quedará resuelto y extinguido a todos los efectos, quedando expresamente excluida desde este momento la prórroga voluntaria prevista en el artículo 10 de la Ley 29/19994 de Arrendamientos Urbanos, así como cualesquiera otras prórrogas legales que no*

sean de carácter imperativo (Buildingcenter).

- *Transcurrido el plazo de duración del contrato la Arrendataria deberá poner el Inmueble a disposición de la Arrendadora haciéndole entrega de la posesión, no siendo necesario el previo requerimiento expreso de la Arrendadora (BUDMAC INVESTMENTS II).*
- *Las partes acuerdan que a la finalización del presente Contrato no será de aplicación al arrendamiento la “tácita reconducción” prevenida en el artículo 1.566 del Código Civil o en la Ley de Arrendamientos Urbanos (CAIXABANK).*

» **Imposición de un sistema de arbitraje:**

- *En consecuencia, las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Derecho y Equidad u organismo que pudiera sustituirle, de conformidad con el convenio arbitral que se incorpora a este contrato como anexo (CONTRATO AGENCIA NEGOCIADORA ALQUILER).*

» **Prohibición de colgar carteles ni señales en balcones:**

- *Además de las obligaciones contenidas en el resto de cláusulas de este contrato y de las que se derivan de la ley, la Arrendataria se obliga a: 1. No colocar en la fachada anuncios o rótulos (BUDMAC INVESTMENTS II).*
- *Tampoco podrán instalarse rótulos indicadores ni luminosos, carteles ni señales de ningún tipo que den al exterior sin previa autorización de la arrendadora (CEVASA).*

» **Efecto retroactivo de la actualización del IPC:**

- *Dada la demora con que se publica el IPC, las partes convienen que las revisiones anuales tendrán efectos retroactivos a la fecha en que se hubiera correspondido aplicarlas. En ningún caso, la demora en aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma (CAIXABANK).*

» **Domiciliación bancaria:**

- *Con esta finalidad, la ARRENDATARIA autoriza irrevocablemente a: i) “la ARRENDADEORA” a enviar instrucciones a “CAIXABANK” o la entidad depositaria del “depósito asociado” para efectuar los adeudos domiciliados correspondientes y ii) a “CAIXABANK” o la entidad depositaria para atender dichos adeudos domiciliados. A tal efecto, se acompaña al presente Contrato un Anexo de Orden de Domiciliación de Adeudo Directo SEPA para consignar los datos del depósito designado, asumiendo la ARRENDATARIA el compromiso de mantener operativo dicho depósito designado, asumiendo la ARRENDATARIA el compromiso de mantener operativo dicho depósito durante el periodo de vigencia del presente Contrato, siendo su cancelación sobrevenida causa de resolución del Contrato (Buildingcenter).*

