

Id. Cendoj: 28079110012014100560
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Resolución: 557/2014
Fecha de Resolución: 22/10/2014
Nº de Recurso: 2279/2012
Jurisdicción: Civil
Ponente: JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL
Procedimiento: Casación
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Demanda de vendedor en reclamación de cantidad pagada del impuesto de plusvalía en virtud de cláusula contractual que fue estimada en primera instancia y desestimada por la AP al considerar la cláusula nula por abusiva, conforme al artículo 10 de la LGCU en su redacción de 1998, por tratarse de un contrato de adhesión, causar desequilibrio y ser contraria a la buena fe: la Sala confirma esta decisión y desestima el recurso de casación del vendedor: concurren las condiciones del artículo 10 bis LGCU: desequilibrio según la STJUE de 16 de enero de 2014, como lesión en la posición jurídica el consumidor al transferirle una deuda fiscal de la vendedora y ausencia de buena fe. La sentencia diferencia la validez del pacto con carácter general de la nulidad conforme a la normativa especial relativa a la protección de consumidores.

Idioma:

Español

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Octubre de dos mil catorce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por Monthisa Residencial, SA, representada por la procurador de los tribunales doña Fuencisla Martínez Minguez, contra la sentencia dictada el veinticuatro de mayo de dos mil doce, por la Sección Decimosegunda de la Audiencia Provincial de Madrid, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid. Es parte recurrida doña Florinda, representada por el procurador de los tribunales don José María Ruíz de la Cuesta Vacas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por escrito registrado, por el Juzgado Decano de Madrid, el uno de junio de dos mil diez, la Procurador de los Tribunales doña Fuencisla Martínez Minguez,

obrando en representación de Monthisa Residencial, SA, interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Florinda .

En dicha demanda, la representación procesal de Monthisa Residencial, SA alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que, el veintisiete de enero de dos mil diez, dicha sociedad presentó contra doña Florinda demanda de juicio monitorio, la cual fue admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid - con el número 401/2010 -, por providencia de dos de marzo de dos mil diez y que, por providencia de veintisiete de abril de dos mil diez, dicho Juzgado le notificó la oposición de la demandada y le emplazó para interponer, en el plazo de un mes, demanda de juicio ordinario - conforme a lo dispuesto en el artículo 818, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil -.

Además, precisó que se denominó Urpesa, SA - constituida el dieciocho de junio de mil novecientos setenta y uno, para dedicarse a la promoción inmobiliaria de viviendas - hasta que, en junta general de cinco de abril de dos mil seis, la mayoría acordó cambiar esa denominación por la actual de Monthisa Residencial, SA.

También alegó que el veintiséis de febrero de dos mil tres, Urpesa, SA celebró con la demandada un contrato de compraventa de vivienda con anexos, sita en el Paseos DIRECCION000 , que el referido contrato se redactó en documento privado, al cual resultó elevado a escritura pública el quince de marzo de dos mil cinco - documentos aportados con los números 3 y 4 -; que en ese documento privado se pactó - estipulación 7ª de las condiciones particulares - que " *todos los gastos, honorarios, impuestos y arbitrios de cualquier índole que se deriven o relacionen con el presente contrato o con su elevación a escritura, serán a cargo del comprador, incluso el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana* "; y que lo propio sucedió en la escritura de quince de marzo de dos mil cinco - estipulación 8ª -, en la que aparece pactado que " *todos los tributos, honorarios y suplidos notariales y registrales, arbitrios, el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plus valía) y demás gastos que se deriven de la presente escritura, serán satisfechos en su totalidad por la parte compradora* ".

Añadió que, el seis de septiembre de dos mil siete, la Agencia Tributaria del Ayuntamiento de Madrid notificó a Urpesa, SA el importe del incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, reclamándole cuatro mil doscientos noventa y nueve euros, con ochenta y un céntimos (4 299,81 €) por la vivienda, además de doscientos ochenta y tres euros, con sesenta y dos céntimos (283,62 €) y doscientos noventa y seis euros, con veintinueve céntimos (296,29 €), por dos plazas de garaje, esto es, una deuda por el total de cuatro mil ochocientos setenta y nueve euros, con setenta y dos céntimos (4 879,72 €). Y que Urpesa, SA abonó ese importe el veinte de noviembre de dos mil siete, como demostraba con los recibos - aportados como documentos números 6, 7 y 8 -. Así como y que, efectuado el pago, según lo convenido reclamó a la compradora demandada la misma cantidad que había anticipado, por carta de dieciséis de enero de dos mil ocho - como demostraba con el documento aportado con el número 9 -.

Mencionó como normas aplicables la de los artículos 1091 , 1254 , 1255 , 1258 y 1455 del Código Civil , dejando sentado que, en el momento en que se celebró el contrato, no estaba en vigor la Ley 44/2006, de 29 de diciembre.

Con esos antecedentes, la representación procesal de Monthisa Residencial, SA interesó del Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid, una

sentencia que condenase a doña Florinda a pagarle cuatro mil ochocientos setenta y nueve euros, con setenta y dos euros (4 879,72 €), los intereses legales y las costas procesales.

SEGUNDO. El Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid admitió a trámite la demanda por Decreto de veintitrés de junio de dos mil diez, conforme a las normas del juicio ordinario, con el número 1483/2010.

Doña Florinda fue emplazada y se personó en las actuaciones, representada por el procurador de los tribunales don José María Ruiz de la Cuesta Vacas, que contestó la demanda, oponiéndose a su estimación.

En el escrito de contestación, la representación procesal de doña Florinda alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que la cláusula contractual por la que ella venía obligada al pago de la plus valía era abusiva y, como tal, nula, no ya de acuerdo con la Ley de Defensa de los consumidores hoy vigente - artículo 10 bis) -, sino con la vigente en la fecha del contrato, esto es, la Ley 26/1984, de 19 de julio - artículo 10.1.C) 3º y 4 -, siendo que no había podido pactar en plano de igualdad las estipulaciones contractuales y que la referida, carente de concreción - sobre la naturaleza del tributo, el importe y el sujeto pasivo -, generaba un desequilibrio en su perjuicio, ya que el pago carecía de contraprestación y era el vendedor el único que se beneficiaba.

Afirmó que, en conclusión, se trataba de una cláusula abusiva, pues estaba incluida en un contrato de adhesión - artículo 1 de la Ley 7/1998 , de condiciones generales de la contratación -. Que, además, era un contrato celebrado entre una profesional y una consumidora - artículo 1.2 de la Ley 7/1998 -, por lo que estaba sujeto, además de a los límites impuestos legalmente a la autonomía de la voluntad por el artículo 1255 del Código Civil , a los resultantes de los artículos 8, apartado 2, de la Ley 7/1998, de 13 de abril , sobre condiciones generales de la contratación.

En el suplico del escrito de contestación la representación procesal de doña Florinda interesó del Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid una sentencia que desestimara la demanda e impusiera a la demandante las costas procesales.

TERCERO. Celebrados los actos de audiencia previa y del juicio, practicada la prueba que, propuesta, había sido admitida, el Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid dictó sentencia en el juicio ordinario número 1483/2010, con fecha siete de marzo de dos mil once, con la siguiente parte dispositiva: "*Fallo. Que estimando la demanda interpuesta por Monthisa Residencial, SA, representada por la Procurador de los Tribunales doña María Fuencisla Martínez Minguez contra doña Florinda , debo condenar y condeno a doña Florinda a que abone a la actora la suma de cuatro mil ochocientos setenta y nueve euros con setenta y dos céntimos (4 879,72 €), intereses legales de dicha suma, desde la interpelación judicial, hasta su pago y sin imposición de costas*".

CUARTO. La representación procesal de doña Florinda recurrió en apelación la sentencia dictada, el siete de marzo de dos mil once, por el Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid en el juicio ordinario tramitado con el número 1483/2010.

Las actuaciones se elevaron a la Audiencia Provincial de Madrid, en la que se turnaron

a la Sección Decimosegunda de la misma, que tramitó el recurso de apelación con el número 447/2011, y dictó sentencia, con fecha veinticuatro de mayo de dos mil doce , con la siguiente parte dispositiva: " *Fallamos. Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña Florinda , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid con fecha siete de marzo de dos mil once y, en consecuencia, revocamos la expresada resolución, desestimando la demanda interpuesta por la actora Monthisa Residencial, SA, absolviendo a la recurrente de sus pretensiones. No se hace imposición de costas en ninguna de ambas instancias* " .

QUINTO. La representación procesal de Monthisa Residencial, SA interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada, el veinticuatro de mayo de dos mil doce, por la Sección Decimosegunda de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo número 447/2011 .

Las actuaciones se elevaron a la Sala Primera del Tribunal Supremo, que, por auto de dieciocho de junio de dos mil trece , decidió: " *Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Monthisa Residencial, SA, contra la sentencia dictada, el día veinticuatro de mayo de dos mil doce, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Decimosegunda), en el rollo de apelación número 447/2011 , dimanante del juicio ordinario número 1483/2010 del Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta y ocho de Madrid* " .

SEXTO. El recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Monthisa Residencial, SA, contra la sentencia dictada el veinticuatro de mayo de dos mil doce, por la Sección Decimosegunda de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo número 447/2011 , se compone de tres motivos, en los que la recurrente, con apoyo en la norma tercera del apartado 2 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia:

PRIMERO. La infracción de los artículos 318 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en relación con los artículos 1218 y 1281 del Código Civil y 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.

SEGUNDO. La infracción del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio , general para la defensa de los consumidores y usuarios, en relación con el artículo 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril , sobre condiciones generales de la contratación y los artículos 36 y 38 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria .

TERCERO. La infracción, por no haber sido aplicadas, de las normas de los artículos 1089 , 1278 , 1255 y 1455 del Código Civil .

SÉPTIMO. Evacuado el traslado conferido al respecto, el procurador de los tribunales don José María Ruíz de la Cuesta Vacas, en nombre y representación de doña Florinda , impugnó el recurso, solicitando se declarase no haber lugar al mismo.

OCTAVO. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló como día para votación y fallo del recurso el veinticinco de septiembre de dos mil catorce, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los antecedentes.

La vendedora de una vivienda con anexos alegó en la demanda que, por virtud de una cláusula incorporada al contrato de compraventa - según la que "*todos los gastos, honorarios, impuestos y arbitrios de cualquier índole que se deriven o relacionen con el presente contrato o con su elevación a escritura, serán a cargo del comprador, incluso el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana*" - había quedado facultada para exigir a la compradora la suma que abonase a la administración competente por el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana transmitidos, del que era sujeto pasivo a título de contribuyente - de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo -.

La compradora se opuso a la estimación de la demanda, alegando que la referida cláusula era abusiva.

La demanda fue estimada en la primera instancia y desestimada en la segunda.

En efecto, el Tribunal de apelación consideró que la cláusula contractual en que se basaba la pretensión de condena deducida en la demanda era nula, por abusiva, pese a que el contrato de compraventa se había celebrado el veintiséis de febrero de dos mil seis, antes, por lo tanto, de que fuera promulgada la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios - que modificó la disposición adicional primera de la 26/1984, de 19 de julio, e incluyó en el apartado 22, letra c), de la relación de cláusulas abusivas que ésta contenía "*la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional*" - y a que la cuestión debía ser decidida conforme a la legislación vigente en la fecha del contrato - el artículo 10 bis, apartado 1, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios 26/84, de 19 de julio, redactado por la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación, en el que se establecía que "*se considerarán abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de 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*" -, dado que concurrían los requisitos necesarios para aquella calificación: tratarse de un contrato de adhesión y ser evidente el desequilibrio que la litigiosa cláusula ocasionaba a la compradora - ya que la plusvalía no generaba beneficio alguno para ella, que se veía obligada a responder de una carga económica que originariamente recaía sobre la demandada, sin ninguna contraprestación o contrapartida -, así como su oposición a las reglas de la buena fe.

Contra la sentencia de apelación interpuso la vendedora demandante recurso de casación por los motivos que examinamos seguidamente.

SEGUNDO. Enunciados y fundamentos de los tres motivos del recurso de casación de la demandante.

Monthisa Residencial, SA. denuncia, en el primero de los motivos de su recurso de casación, la infracción de los artículos 318 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los artículos 1218 y 1281 del Código Civil y 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios.

Alega que el Tribunal de apelación no había tenido en consideración los documentos

por ella aportados a las actuaciones, que demostraban, según sostiene, que el contrato de compraventa había sido negociado con la compradora, la cual aceptó la cláusula en el curso de las negociaciones.

En el segundo de los motivos Monthisa Residencial, SA señala como norma infringida la del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio , general para la defensa de los consumidores y usuarios, en relación con el 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y los artículos 36 y 38 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria .

Alega que, aunque se entendiera que no había sido negociada individualmente, no era abusiva, ya que no había generado ningún desequilibrio importante en perjuicio de la compradora, insistiendo en que si en los documentos, público y privado, otorgados al contratar no quedó constancia del importe de la plusvalía es porque no lo conocía en las fechas correspondientes.

Y también sostiene que no había actuado de mala fe, dado que, al iniciar los tratos con la futura compradora, le advirtió clara y expresamente de que ella debería pagar el importe de dicha plusvalía.

En el tercer motivo señala la vendedora la infracción, por no haber sido aplicadas, de las normas de los artículos 1089 , 1278 , 1255 y 1455 del Código Civil .

Alega que la cláusula litigiosa fue el resultado del consentimiento de las partes y este del ejercicio por ambas de su autonomía de voluntad.

TERCERO. Desestimación del motivo primero.

El recurso de casación no abre una tercera instancia, pues no permite discutir la valoración de la prueba efectuada por el Tribunal de apelación - sobre ello, sentencia 797/2011, de 18 de noviembre -. Antes bien - como precisaron, entre otras muchas, las sentencias 532/2008, de 18 de julio , 142/2010, de 22 de marzo , y 153/2.010, de 16 de marzo , sentencia 97/2014, de 12 de marzo -, cumple el recurso la función de contrastar la correcta aplicación del ordenamiento sustantivo a la cuestión de hecho, pero no a la reconstruida por la parte recurrente, sino a la que se hubiera declarado probada en la sentencia recurrida, como resultado de la valoración, por el Tribunal que la dictó, de los medios de prueba practicados.

El recurso de casación, en el que se pretende una nueva valoración de la prueba, no debió haber sido admitido, al tener por objeto una cuestión procesal, lo que implica la procedencia de desestimarlos ahora.

CUARTO. Desestimación del motivo segundo.

En contra de lo alegado por la vendedora recurrente concurren las condiciones precisas para aplicar a la cláusula litigiosa, en los términos en que lo hizo el Tribunal de apelación, la norma del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio , general para la defensa de los consumidores y usuarios, en relación con los artículos 3 y 4 de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993 , sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

En la interpretación de la mencionada Directiva destacó el Tribunal de Justicia de la Unión Europea - sentencia de 16 de enero de 2014, C-226/12 - que un desequilibrio

importante en perjuicio del consumidor puede resultar de una lesión suficientemente grave en la situación jurídica en que el mismo se encuentra como parte del contrato.

Pues bien, esa lesión en la posición jurídica del consumidor protegido se produce - como pusimos de relieve en las sentencias 842/2011, de 25 de noviembre , y 97/2014, de 12 de marzo - al transferirle, en su condición de adquirente, una deuda fiscal que, conforme a lo dispuesto en el artículo 104 del Real Decreto Legislativo, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, está a cargo de la vendedora, la cual se beneficia del incremento del valor de la cosa vendida, ya incorporado en el precio, al imponer finalmente a la compradora el pago de un impuesto que tiene como base la misma plusvalía - y cuyo importe, además, éste no conoce en la fecha de celebración del contrato, soportando, por ello, una incertidumbre sobre el alcance de su obligación -.

Además, conforme a una concepción ética y objetiva de la buena fe, en el sentido de modelo de comportamiento exigible y fuente de determinados deberes de conducta, procede valorar la desigualdad de las posiciones de negociación de las partes, el desequilibrio que, en el contenido económico del contrato, la cláusula litigiosa generó y el defecto de información que su aplicación implica - no obstante las razones expuestas por la propia recurrente - para considerarla como un supuesto de ausencia de buena fe en la parte vendedora.

QUINTO. Desestimación del tercer motivo.

La sentencia recurrida no ha negado validez a la litigiosa cláusula por desconocer el principio de autonomía de voluntad que impera en nuestro sistema jurídico privado, sino por ser abusiva al contradecir la normativa de protección de los consumidores.

Como indicamos en la sentencia 842/2011, de 25 de noviembre , una cosa es la validez del pacto con carácter general, conforme a los artículos 1255 y 1455 Código Civil , y otra distinta su posible nulidad a la luz de la normativa especial relativa a la protección de los consumidores.

SEXTO. Régimen de las costas.

La desestimación del recurso de casación determina, en aplicación del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la imposición a la recurrente de las costas causadas.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español su Constitución.

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Monthisa Residencial, SA, contra la sentencia dictada el veinticuatro de mayo de dos mil doce, por la Sección Decimosegunda de la Audiencia Provincial de Madrid .

Las costas del recurso quedan a cargo de la recurrente.

La desestimación del recurso de casación determina la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de

los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Antonio Salas Carceller.-Ignacio Sancho Gargallo.- Sebastian Sastre Papiol.-Firmado y rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.