
Les 9 clàusules anul·lades

Arguments de la sentència que deixen sense efecte 9 de les 10 clàusules abusives

La demanda interposada per Col·lectiu Ronda a instàncies del Sindicat de Llogateres assenyalava fins a 10 clàusules vulneradores de drets dins el contracte de lloguer de Lazora Sociedad de Inversión Inmobiliaria, filial d'Azora. La sentència determina ara que cal declarar la nul·litat de 9 d'aquestes 10 clàusules per abusives i perquè causen un desequilibri en contra dels interessos de la part arrendatària.

A continuació detallem quines són aquestes clàusules i l'argumentació que les anul·la i les deixa sense efecte.

Bonificació de la renda

Una de les clàusules abusives més destacades és la de les anomenades “bonificacions”, que afecta directament el preu i que permetia a Azora aplicar pujades interanuals que superen l'IPC. Concretament, la clàusula preveu una pujada del 30% un cop superats els 3 primers anys de contracte (en contractes de 7 anys).

ANUL·LADA

Per infringir el contingut legal de la nova regulació de la LAU per mitjà del Decret Llei de març de 2019 que prohibeix explícitament increments o modificacions de la renda durant la vigència del contracte que superin l'IPC. A banda, considera que la clàusula no aconsegueix el principi de transparència pel seu redactat ambigu, poc clar i poc comprensible, ja que parteix d'un preu inicial a partir d'una suposada «bonificació» a l'addenda del contracte d'arrendament que no explicita la càrrega real econòmica que cal acabar pagant al cap de 36 mesos. Una rúbrica que, segons la sentència és «una maquinació» per «sortejar o evitar l'aplicació de la normativa legal» del fet que la renda mensual respecte de la inicial no pot superar l'increment de l'IPC en contractes que tenen una vigència mínima de 7 anys, com és el cas.

Assegurança d'impagament

Clàusula que obliga a l'arrendatari a fer-se càrrec d'una assegurança per impagament de rendes. I fer-ho, a més, amb una asseguradora imposada per l'arrendador. Segons Azora, el pagament d'una assegurança és més beneficiós econòmicament per a l'arrendatari que no el pagament d'una fiança personal o aval bancari.

ANUL·LADA

Es considera que vulnera tots els drets reconeguts legislativament perquè grava a l'arrendatari una despesa que beneficia i respon als interessos de l'arrendador, «trencant el just equilibri i proporcionalitat entre els drets i deures de les parts en una relació

contractual». I en aquest cas, l'arrendador és un gran tenidor. «En la legislació d'arrendaments de caràcter tuitiu, en cap cas es disposa o estableix la possibilitat d'exigir o si més no de repercutir les despeses que puguin generar mesures que garanteixin la solvència de l'arrendatari» ja que «l'arrendador disposa de mecanismes que permeten consultar [aquesta solvència] amb caràcter previ» Però fins i tot així, la sentència recorda que una situació de risc per impagament o insolvència «és inherent a qualsevol contracte d'arrendament». I en el supòsit que es contracti una assegurança, és el consumidor qui té dret d'escollir la companyia asseguradora i en cap cas aquesta pot ser imposada per l'arrendador.

Declaració de negociació de les clàusules del contracte com una imposició, o renúncia o limitació de drets al consum

Una de les clàusules controvertides dins del contracte és la que afirma que cada una d'elles ha estat negociada individualment entre l'empresa arrendadora i l'arrendatari.

ANUL·LADA

A banda que cap de les clàusules ni elements contractuals van poder ser negociades ni tampoc contrastades amb l'opinió de cap advocat i expert, atès que Lazora s'hi va negar, el fet d'incloure aquesta clàusula suposa un reconeixement tàcit de la pròpia abusivitat de la part arrendadora, ja que la normativa comunitària estableix l'exclusió de control judicial d'aquelles clàusules negociades individualment però imposen la càrrega de la prova a l'empresari que l'al·lega. Aquesta clàusula doncs pretén excloure «aquesta càrrega probatòria que la legislació imposa, assegurant una prova abstracta i genèrica en tots els contractes» i imposa la càrrega de la prova de la no negociació individual en el consumidor, contravenint la legislació en aquesta matèria.

Possibilitat de retenció de fiança

L'empresa es reserva el dret de retenir la totalitat de la fiança si no es compleix amb alguna de les condicions de retorn de l'habitatge, per molt ínfima que sigui, per exemple, haver pintat les parets d'un color diferent al blanc.

ANUL·LADA

Es considera que aquesta clàusula limita de manera desproporcionada els drets de l'arrendatari, atès que «aspectes com una variació cromàtica de l'habitatge no suposa un desgast ordinari» i en aquest cas, obliga a l'arrendatari a tenir l'habitatge pintat de blanc. La sentència considera que en el cas que aquesta limitació cromàtica no es respecti, l'habitatge «no es torna en un estat de desgast ordinari, suposa implícitament restituir-lo en un estat millorat», ja que el mer transcurs de temps suposa un deteriorament i no es poden exigir a l'arrendatari les despeses que exclouen el deteriorament ordinari.

Penalització per demora en el desallotjament del pis i entrega de claus

Imposició del pagament de fins al 300% del preu del lloguer per dia, per cada dia de retard en l'entrega de les claus o ocupació i ús del pis a la finalització del contracte. Això vol dir que si un lloguer és de 900€ (que correspondria a uns 30€ per dia) la penalització per aquesta demora seria de 90€ per cada dia suplementari.

ANUL·LADA

Per establir indemnitzacions o penalitzacions a un consumidor desproporcionades. D'entrada, considera errònia la redacció atenent que no explicita que aquesta ocupació es faci «sense pagar la renda pactada», ja que essent així el perjudici exigít per la propietat (pagament de renda, pèrdua d'oportunitat de lloguer, pagament de despeses de comunitat, etc) deixa de tenir sentit. Així mateix, ni que es fes constar a la clàusula aquesta imposició en el cas que no es pagués el lloguer, aquesta igualment es desproporcionada pel fet que l'arrendatari està obligat a pagar el lloguer per tot el temps que segueixi al pis (i si no és així, un judici per falta de pagament ja permet a l'arrendador recuperar aquestes despeses). Per altra banda, la fiança prèvia entregada ja permet compensar els possibles perjudicis un cop acabat el contacte.

Renúncia a drets en cas d'interrupció dels subministres

Aquesta clàusula exonera de responsabilitat a Azora en cas d'interrupció dels subministres per causa aliena a l'arrendador, impedit a l'arrendatari cap indemnització al seu favor, ni suspensió, reducció o condonació de les condicions degudes del contracte.

ANUL·LADA

Perquè vulnera els principis rectors que regulen la matèria. La LAU estableix l'obligació de l'arrendador de garantir «l'habitabilitat de l'habitatge» i especialment quan en aquesta clàusula es permet la possibilitat que el subministres vagin a nom de l'arrendador, sense possibilitat que es puguin contractar de manera individualitzada. A banda, hi ha un principi de no reciprocitat ja que en el cas que l'arrendador no compleixi amb la seva obligació contractual de garantir l'habitabilitat de l'immoble, es nega a l'arrendatari el dret, reconegut també legalment, respecte a la possibilitat de demanar resolució del contracte per manca d'aquesta habitabilitat.

Dret de l'arrendador a fer visites periòdiques a l'habitatge per comprovar el seu estat

Clàusula que estableix que l'arrendador podrà accedir a l'habitatge, previ avís a l'arrendatari, amb l'objectiu de comprovar el bon estat i funcionament dels aparells, instal·lacions i utensilis inherents a l'habitatge.

ANUL·LADA

Per no respectar els principis d'igualtat de drets i deures d'ambdues parts i esdevenir contrària a la normativa, ja que la llei obliga a l'arrendatari a respondre de la bona conservació i manteniment de l'immoble en el moment d'extingir-se la relació contractual (punt que explicita el mateix contracte d'Azora) i per tant no està obligat a permetre visites periòdiques de l'arrendador. «Només amb la restitució de la possessió [de l'habitatge] al finalitzar el contracte, és quan l'arrendador pot comprovar que l'arrendatari ha acomplert amb el seu deure [de conservació]»

No devolució de despeses en cas que l'arrendador incompleixi el contracte

En cap cas es preveu la devolució de cap quantitat desemborsada durant l'execució del contracte per part de l'arrendatari ni tampoc el dret a rebre cap compensació encara que sigui l'arrendador (per exemple per mal manteniment de l'habitatge) qui incompleixi el contracte.

ANUL·LADA

Perquè és contrària a la legislació, que estableix la possibilitat que l'arrendatari pugui resoldre el contracte o sol·licitar la restitució de la renda pagada quan l'arrendador no compleixi amb els deures de realitzar les obres necessàries i de conservació de l'habitatge. A banda que incompleix els principis jurídics de qualsevol contracte, on recíprocament, l'incompliment per qualsevol de les parts (i no només de l'arrendatari) de les obligacions del contracte dona dret a l'altra part a exigir el compliment d'aquesta obligació o a promoure'n la resolució.

Despeses per incompliment

S'estipula que davant qualsevol incompliment (impagament o actualitzacions de quantitat) serà l'arrendatari qui haurà d'assumir les despeses judicials o extrajudicials.

ANUL·LADA

Perquè no respecta el contingut de la Llei d'Enjudiciament Civil, ja que recull el criteri general de condemna en costes d'un procediment civil sense tenir en compte altres matisos que es puguin considerar i sobrepasant les competències del legislador o el jutge.

L'única clàusula no declarada nul·la ni abusiva

Autorització per inclusió al registre de morosos

Obliga als llogaters a donar el seu consentiment perquè l'empresa els pugui incorporar al registre de morosos en el cas d'impagament de la renda i altres obligacions.

No nul·litat: La sentència considera que no es pot declarar nul·la ja que es limita a transcriure disposicions legals en aquesta matèria, especialment quan la pròpia clàusula «condiciona aquesta autorització a l'existència de deute cert, vençut i exigible i amb el requeriment previ de l'arrendador a l'arrendatari», seguint el redactat i contingut de la normativa existent. Tot i així, des de Col·lectiu Ronda argumentàvem que no es limita a reproduir el contingut normatiu sinó que també incorpora una autorització fictícia per part de l'arrendatària.