

# Declaradas nulas por abusivas varias cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda

Manuel Bernárdez  
Professional Support Lawyer  
GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

<b>I. Introducción</b>	<b>100</b>
<b>II. Concepto de cláusula abusiva y consecuencias de la declaración de una cláusula como abusiva</b>	<b>100</b>
<b>III. Las cláusulas impugnadas</b>	<b>103</b>
1. Cláusula que permite la posibilidad de retener el importe de la fianza	103
2. Cláusula que impone una penalización por demora en la entrega de llaves y desalojo consistente en el triple de la renta diaria	104
3. Cláusula de renuncia a derechos en caso de interrupción de suministros por causa ajena al arrendador	105
4. Cláusula que faculta al arrendador a realizar visitas periódicas a la vivienda para comprobar su estado con previo aviso	105
5. Cláusula de resolución por incumplimientos no esenciales y la no devolución de cantidades en caso de resolución, sin que excluya la resolución por causas imputables al arrendador	105
6. Cláusula que impone a la arrendataria una serie de gastos judiciales y extrajudiciales por incumplimiento	106
7. Cláusula que dispone que las cláusulas han sido negociadas individualmente	106
8. Cláusula que impone el pago del seguro de impago de rentas a la arrendataria en una adenda del contrato	106
9. Cláusula de renta y en adenda separada cláusula de bonificación de renta hasta el tercer año como promoción comercial que, en conjunto, determinan un incremento de la renta superior al IPC (en torno a un 25%), que vulnera la prohibición de incremento de la renta conforme al IPC (artículo 18 de la LAU)	107
10. Cláusula que autoriza para la inclusión en un registro de morosos	108
<b>IV. Conclusión</b>	<b>108</b>



**Resumen:** Analizamos en el presente artículo la reciente sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº31 de Barcelona que declara nulas por abusivas determinadas cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda.

**Abstract:** In this article, we analyse the recent judgment issued by the Barcelona Court of First Instance No. 31, which held that certain clauses in a residential lease contract were null and void due to their abusive nature.



**Palabras clave:** Arrendamiento de vivienda; gran tenedor; consumidor; cláusulas abusivas; control de transparencia; control de abusividad.

**Keywords:** Residential lease; large holder; consumer; abusive clauses; control of transparency; control of abusiveness.

# Declaradas nulas por abusivas varias cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda

## I. Introducción

El Juzgado de Primera Instancia nº31 de Barcelona, en su sentencia nº3/2023, de 9 de enero, ha declarado nulas por abusivas determinadas cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en enero de 2020 entre un fondo (como arrendador) y una persona física (como arrendataria), teniéndolas por no puestas.

La parte actora (arrendataria) considera que las cláusulas impugnadas son condiciones generales de la contratación, que no fueron negociadas individualmente por la arrendataria, generan un desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes, limitan los derechos de los consumidores y usuarios y que no respetan la reciprocidad del contrato.

El fondo se opone, si bien reconoce la condición de consumidor de la arrendataria y la naturaleza jurídica de que las cláusulas impugnadas constituyen condiciones generales de la contratación, considera que éstas son válidas al ser consecuencia del principio de libertad de pactos y que su contenido fue informado con carácter previo a la celebración del contrato de arrendamiento.

## II. Concepto de cláusula abusiva y consecuencias de la declaración de una cláusula como abusiva

Con carácter previo al análisis de las cláusulas impugnadas, es necesario repasar el concepto de cláusula abusiva. Para ello debemos analizar el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (el "TRLGDCU") y tener en cuenta que cuando las cláusulas afecten a elementos esenciales del contrato, con anterioridad deberá realizarse el control de transparencia y solo si no se supera este control de transparencia podrá abordarse la posible abusividad de estas cláusulas en aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. (la "Directiva").

En este sentido, el artículo 82.1 del TRLGDCU, que proviene del artículo 3.1 de la Directiva que establece los parámetros generales para apreciar el carácter abusivo de las cláusulas, señala que "se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato."

Por su parte, el apartado 4 de este artículo 82 del TRLGDCU contiene seis indicadores generales de abusividad, desarrollados en los artículos siguientes. Así, en todo caso serán consideradas abusivas las cláusulas que: (i) vinculen el contrato a la voluntad del empresario; (ii) limiten los derechos del consumidor y usuario; (iii) determinen la falta de reciprocidad en el contrato; (iv) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba; (v) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato; o (vi) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.

En este punto es preciso realizar un breve análisis de los dos parámetros que se contienen en la descripción general de cláusula abusiva del artículo 82.1 del TRLGDCU: la contravención de la buena fe y el desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes.

(a) *El desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes*

Según el TJUE, corresponde al juez nacional determinar si una cláusula en particular es abusiva. En todo caso, el TJUE, en sucesivas resoluciones, ha concretado algo más el quehacer del juez nacional y los términos de la comparación<sup>1</sup>. Por ejemplo, según la STJUE de 14 de marzo de 2013 en el asunto C-415/11, “han de tenerse en cuenta las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si –y, en su caso, en qué medida– el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente”. Además, el desequilibrio importante puede resultar “del solo hecho de una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que el consumidor se encuentra, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere dicho contrato, o bien de un obstáculo al ejercicio de éstos, o también de que se le imponga una obligación adicional no prevista por las normas nacionales” (STJUE de 16 de enero de 2014 en el asunto C-226/12).

En nuestro Derecho, los artículos 85 a 90 del TRLGDCU contienen una serie de criterios para apreciar la concurrencia de un desequilibrio importante conforme a la norma general del artículo 82.1 del mismo texto legal.

(b) *La contravención de la buena fe*

El TJUE ha precisado que en lo que se refiere a la cuestión de en qué circunstancias se causa un desequilibrio contrario a las exigencias de la buena fe, “el juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual” (STJUE de 14 de marzo de 2013 en el asunto C-415/11).

---

1 González Pacanowska, Isabel. *Comentario del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*. 2ªed., julio 2015.

El trato "equitativo" remite a las "circunstancias del caso concreto"<sup>2</sup>. La apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual exige tener en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato, todas las circunstancias que concurran en el momento de su celebración y todas las demás cláusulas del contrato o de otro contrato del que dependa (artículo 4.1 de la Directiva y artículo 82.3 del TRLGDCU).

Por último, es importante destacar que la falta de transparencia ha servido como argumento de nuestros tribunales para declarar la nulidad de determinadas cláusulas. Según el TS, el defecto de información que la redacción de una cláusula implica, comporta desequilibrio y ausencia de buena fe.

Por otro lado, el artículo 4.2 de la Directiva dispone que "la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, de otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible".

Este artículo ha generado debate, ya que es dudoso si cabe el control de contenido sobre las cláusulas que definen el objeto principal del contrato (los conocidos como *core terms*). El TJUE parece estar a favor, mientras que nuestro TS no, si bien admite su nulidad por falta de transparencia.

Por último, antes de entrar a analizar las cláusulas declaradas nulas por abusivas por el Juzgado de Primera Instancia nº31 de Barcelona en la sentencia objeto de análisis del presente artículo, es preciso recordar brevemente cuáles son las consecuencias de la declaración de una cláusula como abusiva.

El artículo 83 del TRLGDCU establece que "las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho".

Según el TS, la declaración de una cláusula como abusiva "lleva consigo la nulidad de la cláusula controvertida, la pervivencia del contrato sin esa cláusula y la restitución de lo que el predisponente haya percibido como consecuencia de la aplicación de la cláusula abusiva" (STS 367/2017, de 8 de junio).

Además, el TS ha confirmado que "la consecuencia de la declaración de abusividad de una cláusula (previa su declaración de falta de transparencia, por afectar a un elemento esencial del contrato, como es el precio), es su nulidad de pleno derecho, como establecen inequívocamente los artículos 8.2 de la LCGC y 83 del TRLGDCU. Y esta nulidad de pleno derecho es insubsanable, porque el

---

2 González Pacanowska, Isabel. *Comentario del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*. 2ª ed., julio 2015.

consumidor no puede quedar vinculado por la cláusula abusiva, según determina el artículo 6.1 de la Directiva 93/13” (STS 454/2020, de 23 de junio).

Señala igualmente esta STS 454/2020, de 23 de junio, que “no es posible otorgar al consumidor una protección menor que la que otorga la institución de la nulidad de pleno derecho en otros campos del ordenamiento jurídico pues, de otorgar una protección inferior, se infringiría el principio de equivalencia del Derecho de la Unión Europea”.

Por otro lado, puede ocurrir que la nulidad de la cláusula por falta de transparencia suponga la nulidad total del contrato y ello genere un serio perjuicio para el consumidor, en cuyo caso se podrá sustituir la cláusula abusiva por un régimen contractual previsto en el contrato, evitando así la nulidad del contrato y el perjuicio al consumidor (STS 608/2017, de 15 de noviembre).

Sobre esto último se ha pronunciado el TJUE señalando que de su jurisprudencia no se desprende que, en una situación en la que un contrato concluido entre un profesional y un consumidor no pueda subsistir tras la supresión de una cláusula abusiva, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva se oponga a que el juez nacional, en aplicación de principios del Derecho de los contratos, suprima la cláusula abusiva sustituyéndola por una disposición supletoria de Derecho nacional en aquellos casos en que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto así el consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, que representen para este una penalización (STJUE de 30 de abril de 2014 en el asunto C-26/13).

### **III. Las cláusulas impugnadas**

A continuación, se analizarán las cláusulas del contrato de arrendamiento de vivienda impugnadas por la parte actora (arrendataria). Todas ellas, salvo una, han sido declaradas nulas por abusivas en virtud de la sentencia.

#### **1. Cláusula que permite la posibilidad de retener el importe de la fianza**

La primera cláusula impugnada por la parte actora es el segundo párrafo de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, que señala que “las paredes se entregan sin agujeros y pintadas en color blanco. En caso, que el arrendatario devuelva la vivienda con las paredes pintada 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”.

Se declara abusiva por vulnerar el artículo 82.4 b) y f) del TRLGDCU porque “limita de forma desproporcionada los derechos del arrendatario, cuando es evidente

que el legislador establece que el arrendador debe soportar los gastos que deba hacer al concluir el arriendo consecuencia de un uso ordinario, por el mero transcurso de tiempo”.

En este sentido, recordemos que el artículo 1561 del Código Civil (el “CC”) dispone que “el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”, y el art. 21.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”) dispone que “las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario”.

## **2. Cláusula que impone una penalización por demora en la entrega de llaves y desalojo consistente en el triple de la renta diaria**

El contenido del párrafo impugnado señala que “al término de la vigencia del contrato, la arrendataria deberá devolver las llaves, desalojar y dejar completamente libre, vacuo 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 detentación 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”.

La Magistrada declara esta cláusula como abusiva conforme a los artículos 82.4 d) y e) y 85.6 del TRLGDCU por establecer indemnizaciones o penalizaciones desproporcionadas a la arrendataria. El fondo aporta un informe pericial para justificar la proporcionalidad de la indemnización pactada en esta cláusula que la califica como cláusula penal en el hecho de que al arrendador le reporta unos gastos el que la arrendataria siga ocupando la vivienda, compensando esta cláusula dichos gastos. Sin embargo, la Magistrada considera que para ello debería haberse introducido explícitamente en esta cláusula que esta penalización aplicaría solo en caso de que la arrendataria siguiese ocupando la vivienda sin pagar la renta pactada, ya que de lo contrario no se causaría ningún perjuicio al arrendador. Es más, la Magistrada considera que ni siquiera introduciendo esta matización en la cláusula la penalización sería proporcional, ya que el juicio de desahucio por falta de pago o expiración del plazo ya permite al arrendador resarcirse de estos gastos.

Además, la Magistrada también tiene en cuenta para declarar esta cláusula como abusiva la existencia de fianza y la existencia de otra cláusula por la que se pacta una indemnización por resolución contractual por incumplimiento de la arrendataria.

### **3. Cláusula de renuncia a derechos en caso de interrupción de suministros por causa ajena al arrendador**

El apartado sexto de la cláusula sexta establece que “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 del arrendatario ni a la suspensión, reducción o condonación de las condiciones adeudadas en virtud de este contrato”.

Se estima abusiva conforme al artículo 82.4 f) del TRLGDCU porque “implícitamente exonera al arrendador de cumplir con la obligación contractual, prevista legalmente, de garantizar la habitabilidad del inmueble y niega a la arrendataria el derecho, reconocido legalmente, a resolver el contrato por falta de habitabilidad del inmueble”.

A este respecto, el artículo 1554.2 del CC en congruencia con el artículo 21.1 de la LAU obliga al arrendador a hacer en la vivienda durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y el artículo 1556 del CC prevé que ante el incumplimiento de las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, se podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o solo esto último, dejando el contrato subsistente.

### **4. Cláusula que faculta al arrendador a realizar visitas periódicas a la vivienda para comprobar su estado con previo aviso**

La cláusula en cuestión dispone que “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”.

Se declara abusiva en aplicación del artículo 82.4 b) y f) del TRLGDCU porque implícitamente obliga a la arrendataria a conservar de modo constante la vivienda, cuando el artículo 1561 del CC solo exige que la vivienda esté en estado de conservación similar al recibido en el momento de la extinción del contrato.

### **5. Cláusula de resolución por incumplimientos no esenciales y la no devolución de cantidades en caso de resolución, sin que excluya la resolución por causas imputables al arrendador**

La cláusula decimosegunda impugnada dice que “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”.

La Magistrada declara esta cláusula como abusiva conforme al artículo 82.4 f) del TRLGDCU por excluir los efectos jurídicos vinculados a la resolución contractual (artículo 1124 del CC). Considera que esta cláusula, al prohibir que la arrendataria pueda recuperar rentas o cantidades ya desembolsadas en virtud de la resolución contractual, es una cláusula *contra legem*.

#### **6. Cláusula que impone a la arrendataria una serie de gastos judiciales y extrajudiciales por incumplimiento**

La cláusula impugnada establece que “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 referidos en este contrato de arrendamiento”.

Esta cláusula es declarada abusiva porque no respeta el régimen de gastos judiciales (artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y porque se limita a recoger el criterio general objetivo de condena en costas por vencimiento sin tener en cuenta matices que pueden excepcionar la regla general que se limita a recoger la cláusula impugnada, como son la posibilidad de allanamiento de la arrendataria, la necesidad de reclamaciones extrajudiciales del arrendador, valorar la posible mala fe o no de la arrendataria, etc.

#### **7. Cláusula que dispone que las cláusulas han sido negociadas individualmente**

Se declara abusiva porque contraviene las reglas de la prueba sobre el carácter negociado de las cláusulas, carga que la ley impone al empresario (artículos 82.2 del TRLGDCU y 3.2 de la Directiva).

La Magistrada considera que esta cláusula “pretende excluir esta carga probatoria que la legislación le impone al empresario, asegurándose una prueba abstracta y genérica en todos los contratos”.

#### **8. Cláusula que impone el pago del seguro de impago de rentas a la arrendataria en una adenda del contrato**

Se estima abusiva conforme al artículo 82.4 e) del TRLGDCU porque hace asumir a la arrendataria un gasto consistente en pagar una prima de un seguro que ha sido contratado no por la arrendataria sino por el arrendador, y que beneficia exclusivamente al arrendador, “quebrantando con ello el justo equilibrio y proporcionalidad entre los derechos y deberes de las partes en una relación contractual”.

Considera abusivo que esta cláusula no se limite a obligar a la arrendataria a suscribir un seguro de impagos, sino a pagar la prima de un seguro contratado por

el arrendador, y señala que la validez de los contratos vinculados se condiciona a que se otorgue la prerrogativa al consumidor de contratar el seguro que considere más oportuno y no el que le imponga el empresario.

**9. Cláusula de renta y en adenda separada cláusula de bonificación de renta hasta el tercer año como promoción comercial que, en conjunto, determinan un incremento de la renta superior al IPC (en torno a un 25%), que vulnera la prohibición de incremento de la renta conforme al IPC (artículo 18 de la LAU)**

En primer lugar, a la hora de analizar la posible abusividad de esta cláusula, hay que tener en cuenta que se trata de una cláusula distinta al resto de cláusulas impugnadas, en el sentido de que afecta a un elemento esencial del contrato como es el precio y, por lo tanto, debe hacerse un doble control, de transparencia y de abusividad:

(a) *Control de transparencia*

La cláusula quinta del contrato relativa a la renta y sus actualizaciones señala en su párrafo primero que “la renta inicial estipulada por las partes, en el plazo de duración pactado es una renta anual de 10.764.-euros a pagar en mensualidades anticipadas de 897.-euros cada una, y en su párrafo decimotercero que durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas la renta del arrendamiento, se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia, aplicando la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo a fecha de cada revisión (...)”.

Y es en la adenda al contrato en donde se hace constar que la arrendataria se acoge a una bonificación de la renta por 36 meses por un importe mensual de 207 euros. Se añade que una vez finalizado el plazo de bonificación, la renta será la que figura en el contrato sin bonificación, con los incrementos de actualización del IPC aplicables.

La Magistrada considera que el precio no fue fijado de forma clara y transparente para que pudiera ser comprendido por un consumidor medio y señala que “el hecho que se regule la renta de los primeros meses en una adenda aparte, separada del contrato, y bajo la promoción comercial de bonificación al contrato de arrendamiento, pudo provocar confusión en el arrendatario e induce a error en el consumidor medio”. Y, no superando el control de transparencia, se procede a realizar el segundo control de abusividad.

(b) *Control de abusividad*

La parte actora sostiene la nulidad de esta cláusula por abusiva porque según la LAU la duración mínima de este tipo de contratos de arrendamiento es de 7 años (3 años de duración inicial con prórrogas obligatorias hasta los 7 años) y como el artículo 18 de la LAU prohíbe modificar la renta durante la

vigencia del contrato más allá del incremento del IPC, considera que se trata de una maquinación para sortear esta prohibición legal.

La Magistrada comparte esta interpretación de la parte actora y declara esta cláusula nula por abusiva "porque la bonificación del contrato, trata de sortear o evitar la aplicación de la normativa legal, y es que según la última modificación los contratos de alquiler con personas jurídicas, necesariamente tienen una vigencia mínima de 7 años, y durante esos 7 años la renta mensual respecto de la inicial no puede superar el incremento del IPC".

#### **10. Cláusula que autoriza para la inclusión en un registro de morosos**

En el último párrafo de la cláusula quinta del contrato se señala que "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 se le incluya en un registro de morosos tipo ASNEF, EQUIFAX, RAI, BADEXCUG, EXPERIAN o similares".

Esta es la única cláusula de las impugnadas que no se reputa nula porque se limita a transcribir el contenido de una norma nacional (artículo 20.1 de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre).

### **IV. Conclusión**

Se trata de la primera sentencia dictada en España que declara nulas por abusivas determinadas cláusulas de un contrato de arrendamiento de vivienda entre un gran tenedor (fondo) y un consumidor. A fecha de cierre de este artículo, la sentencia no es firme ya que el fondo tiene 20 días hábiles para apelar ante la Audiencia Provincial de Barcelona.