

## Los compradores de vivienda podrán reclamar las plusvalías pagadas a los promotores

### EL SUPREMO DECLARA ABUSIVA LA CLÁUSULA POR LA QUE LOS PROMOTORES TRASLADABAN A LOS COMPRADORES EL COSTE DE LA PLUSVALÍA

De nuevo, buenas noticias para los consumidores en una reciente Sentencia del Tribunal Supremo. En este caso, los beneficiados son los compradores de vivienda nueva, ya que este tribunal ha declarado abusiva la cláusula por la que los promotores de viviendas nuevas trasladaban a los compradores el coste de la plusvalía (impuesto sobre el incremento de valor de terrenos urbanos), que en realidad les correspondía pagar a ellos.

Ya en el año 2005 un estudio de CECU sobre cláusulas abusivas en contratos de vivienda concluía que el traslado de la plusvalía aparecía en el 44 % de los contratos examinados. Un año después, la Ley 44/2006 prohibió de manera expresa que los compradores de vivienda tuvieran que pagar impuestos que legalmente correspondían a los promotores o vendedores de vivienda, pero, pese a la vigencia de esta legislación, muchas promociones de viviendas nuevas seguían obligando de forma abusiva a que los compradores sufragasen estos gastos propios del vendedor. Para acabar de aclarar esta situación, el Tribunal Supremo ha dictado una sentencia<sup>i</sup> por la cual reconoce que la cláusula que obliga al comprador al pago de la plusvalía del promotor es abusiva, incluso aunque se hubiera pactado antes de la entrada en vigor de la ley del año 2006<sup>ii</sup>.

Ante esta situación, CECU anima a los consumidores compradores de vivienda a que consulten con sus asociaciones de consumidores para comprobar los gastos repercutidos por sus inmobiliarias cuando compraron su vivienda, ya que, además de reclamar las plusvalías, CECU considera que también pueden reclamarse otros gastos comúnmente repercutidos por las promotoras, como los de constitución o cancelación de préstamos hipotecarios destinados a financiar la construcción (no la compra), los enganches de los suministros y, en general, cualquier otro cargo ajeno al precio de la vivienda y/o a su financiación. Además, la reciente reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite que la reclamación pueda ser tramitada en vía judicial sin gastos de abogado ni procurador si es inferior a 2.000 €, como sucede en muchos de estos supuestos.

**Área de Comunicación CECU**

<sup>i</sup> Sentencia del 25 de noviembre de 2011, publicada ya en febrero de 2012.

<sup>ii</sup> La calificación de abusiva de una cláusula dependerá, en cada caso, de si cumple los requisitos establecidos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación, en cada caso concreto: "[...] 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".

