



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

**INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL**

**TEMA: CONTRATOS CON CONDICIONES GENERALES**

**SUMARIO:**

**1. DOCTRINA**

- a. Definición y Características
- b. Condiciones generales del contrato y las condiciones generales de la contratación
- c. Contratos Aplicables
- d. Sujetos
- e. Condiciones Generales de acuerdo al Derecho Español
  - a. Definición
  - b. Mecanismos de defensa utilizados frente a las condiciones generales ilegales
  - c. Acción Declarativa
  - d. Procedimiento para ejercerlas

**2. NORMATIVA**

- a. Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor
- b. Código Civil de Costa Rica
- c. Ley sobre condiciones generales de la contratación de España

**3. JURISPRUDENCIA**

- a. Cláusula de carácter general en relaciones contractuales
- b. Condición General en los contratos de seguros
- c. Cláusulas Abusivas
- d. Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa
- e. Resolución
- f. Ejecución forzosa



## DESARROLLO

### 1. DOCTRINA

#### a. Definición y Características

"Autores como Alfonso de Cassio definen las condiciones generales de la contratación como aquellas cláusulas elaboradas unilateralmente por un empresario, a las que ha de ajustarse necesariamente el contenido de todos los contratos que en el futuro se propone celebrar, condiciones que son impuestas a todos los ulteriores contratantes, que ven la necesidad de aceptarlas si quieren celebrar el contrato de las misma formas que se acatan las normas generales y abstractas de una ley."<sup>1</sup>

"Estas C.G.C. en sentido estricto pueden ser definidas entonces como aquellas en las que el contenido preestablecido no es la determinación de un empresario singular, sino el producto de la voluntad conjunta de un grupo de éstos, dedicados a una misma actividad, o bien de un tercero independiente de las partes, logrando de este modo uniformar el contenido de todos los contratos de una determinada actividad. Este propósito puede lograrse tanto mediante la inclusión de cláusulas uniformes en los mismos contratos, tanto como por medio de la redacción de instrumentos "normativos" externos y previos a los contratos a los que sirvan de base."<sup>2</sup>

"Las condiciones generales han producido grandes ventajas para el predisponente (Empresa) y desventaja para el adherente (cliente) a las mismas. Debido a que las condiciones generales de la contratación se encuentran pre-redactadas, se eliminan así los tratos precontractuales y simplifican al máximo el procedimiento de formación y conclusión del contrato, pues al que desea contratar sólo le queda la opción de adhesión a lo previamente formulado, dando como consecuencia la aceleración o rapidez en la celebración de los negocios."<sup>3</sup>

#### b. Condiciones generales del contrato y las condiciones generales de la contratación

"para determinar la naturaleza jurídica y la validez de estas condiciones conviene distinguir entre las condiciones generales del contrato y las condiciones generales de la contratación. Las primeras no se elevan del plano contractual supuesto que el impreso en que se contienen se somete al conocimiento y a la aprobación del cliente que contrata con la empresa (...) mientras que las condiciones generales de la contratación aparecen cuando las



empresas dictan como contenido básico inderogable de toda relación contractual con sus clientes, porque se extienden a un gran número de personas, porque su obligatoriedad es indiscutible para las partes, porque suplen las lagunas de la ley en sectores enteros de la contratación y, además, en ocasiones, porque estas condiciones generales son debidamente publicadas y difundidas por las empresas.”<sup>4</sup>

### **c. Contratos Aplicables**

“Por ser muy extenso el ámbito de aplicación nos limitaremos a mencionar solo algunos de los contratos en donde la misma se aplica:

1.- Contratos bancarios.

La actividad bancaria se presenta de dos maneras: una individual, concertando singularmente operaciones particulares, y la otra en atención al público.

(...)

2.- Espectáculos públicos, como sería: la asistencia a corridas de toros, cine, fútbol, teatro, conciertos.

3.- Contratos de publicidad.

4.- Contratos de Garaje y alquiler de vehículos.

5.- Contratos de telecomunicaciones.

6.- Contratos cinematográficos.

7.- Contrato de transporte en sus diversas modalidades: marítimas, terrestres (carreteras, fluvial y ferrocarril).

8.- Contrato de suministro: gas, cerveza, electricidad, carbón y toda clase de bebidas.

9.- Contratos sobre la vivienda: arrendamiento, venta y construcción.

10.- Contratos de hospedaje.

11.- En todas las ramas de los seguros privados como serían, los de incendio, responsabilidad civil, de equipajes, de robo, materia cinematográfica, de accidentes de viajeros, de asistencia sanitaria. También cabe mencionar el seguro obligatorio.

12.- Contratos de adición, distribución y adquisición de libros.

13.- Contratos suscripciones de revistas y periódicos.

14.- Contrato de lavandería, hoteles y restaurantes.”<sup>5</sup>

### **d. Sujetos**

“Las condiciones generales no se encuentran destinadas a un negocio en particular, sino que se aplican a un sin número de negocios, sin tomar en cuenta ninguno en especial. Por ello se encuentran preelaborados en forma abstracta, pues prescinden de las particularidades de cada negocio y de los sujetos contratantes que



lo celebren.

Existe un sujeto activo y otro pasivo en cuanto a los sujetos que intervienen en este tipo de contratación. El sujeto activo es el que interviene en la prerredacción de las reglas o normas de organización, a las que se deberá ajustar el futuro adherente.

(...)

Por su parte el sujeto pasivo no interviene para nada en la prerredacción del contrato, no puede modificar ninguna de las cláusulas conocidas ni desconocidas, sólo puede adherirse si desea contratar.”<sup>6</sup>

## **e. Condiciones Generales de acuerdo al Derecho Español**

### **a. Definición**

“En definitiva, son aquellas cláusulas de contenido contractual que son establecidas por una de las partes contratantes e impuesta a la otra parte. Las condiciones generales de la contratación suelen estar presentes en la contratación de servicios (teléfono, luz, gas, electricidad,...) y también en la contratación bancaria (préstamos, depósitos de cualquier tipo, cuentas corrientes,...). En ocasiones el contrato que se firma contiene dichas cláusulas, que es lo que habitualmente se conoce como la "letra pequeña" de dichos contratos, y en otras ocasiones el contrato se remite a cláusulas y condiciones que no constan en el propio contrato sino en otros documentos.

La Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación se aplica a cualquier contrato que contenga tales condiciones y haya sido celebrado entre un profesional (predisponente) y una persona física o jurídica (adherente), entendiéndose por profesional a cualquier persona física o jurídica que actúa dentro de su actividad profesional o empresarial.

Esta Ley no se aplica a los contratos administrativos, de trabajo, de constitución de sociedades, ni a los familiares y sucesorios.

Se entiende que las condiciones generales son parte integrante de un contrato cuando han sido aceptadas por el adherente y el contrato ha sido firmado. No se entienden aceptadas cuando el predisponente no ha informado al adherente de la existencia de dichas condiciones generales, ni le ha entregado un ejemplar de las mismas.



Si se trata de contratos que no es necesario celebrar por escrito, bastará que el predisponente anuncie las condiciones generales del contrato en cualquier sitio visible dentro del lugar donde se celebra el contrato, o bien que las inserte en la documentación del contrato, o bien que de cualquier otra forma garantice al adherente la posibilidad de conocerlas al tiempo de celebrar el contrato.

**No quedan incorporadas** al contrato y, por tanto, no obligan al adherente las condiciones siguientes:

- a) las que no hayan podido ser conocidas por el adherente al tiempo de celebrar el contrato o cuando no hayan sido firmadas si la Ley impone ese requisito.
- b) las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras o incomprensibles, salvo que aunque sean incomprensibles hayan sido aceptadas expresamente por escrito por el adherente y deriven de normativa específica que las regule.

Por otra parte, **son nulas** las condiciones generales que:

- a) contradigan lo que establece la Ley en perjuicio del adherente.
- b) sean abusivas para el consumidor.

La no incorporación o la nulidad debe declararse por sentencia judicial, que debe determinar si el resto del contrato es válido o no.

La Ley establece que las condiciones generales de la contratación deben ser **transparentes, claras, concretas y sencillas**. Sin embargo, en aquellos casos en que deba hacerse una interpretación de las mismas por existir contradicción entre lo que dicen las condiciones generales de un contrato y lo que dicen las condiciones particulares del mismo, deben prevalecer siempre lo que resulta de las condiciones particulares, salvo que las condiciones generales sean más ventajosas para el adherente."<sup>7</sup>

#### **b. Mecanismos de defensa utilizados frente a las condiciones generales ilegales**

"Pueden ejercitarse los siguientes **tipos de acciones judiciales**, las dos primeras de las cuales son acciones individuales y las dos últimas son acciones colectivas:



- a) La acción de nulidad.
- b) La acción de no incorporación.
- c) La acción de cesación.
  
- d) La acción de retractación.

La **acción de nulidad** es una acción individual que tiene por objeto declarar que una cláusula contractual que tiene el carácter de condición general de la contratación, es nula de pleno derecho por concurrir una de las causas de nulidad que establece el artículo 8 de la Ley 7, de 13 de abril de 1.998, y que fueron mencionadas anteriormente.

La **acción de no incorporación** es una acción individual que tiene por objeto declarar que una cláusula contractual que tiene el carácter de condición general de la contratación, no queda incorporada al contrato y, en consecuencia, no obliga a los contratantes, porque concurre alguna de las causas de no incorporación señaladas en el artículo 7 de la Ley 7, de 13 de abril de 1.998, y que fueron mencionadas anteriormente.

La **acción de cesación** es una acción colectiva que tiene por objeto obtener una sentencia judicial que obligue al demandado a eliminar las condiciones generales que se consideren nulas y a abstenerse de utilizarlas en el futuro, y que al propio tiempo determine o aclare qué parte o qué cláusulas del contrato se consideran válidas y eficaces. Además, el demandante podrá solicitar la devolución de las cantidades que haya abonado como consecuencia de cláusulas declaradas nulas, así como obtener una indemnización por los daños y perjuicios que se le hayan causado.

La **acción de retractación** es una acción colectiva que tiene por objeto obtener una sentencia judicial que imponga al demandado la obligación de retractarse de la recomendación que haya efectuado de utilizar condiciones generales nulas y de abstenerse de seguir recomendándolas en el futuro.

Por otra parte, el Ministerio de Justicia puede **imponer multas** cuando no se inscriban las condiciones generales en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, cuando dicha inscripción sea obligatoria, así como en aquellos casos en se persista en la



utilización o en la recomendación de utilización de condiciones generales respecto de las cuales haya prosperado la acción de cesación o la de retractación.”<sup>8</sup>

### **c. Acción Declarativa**

“Es una acción judicial colectiva, distinta de las mencionadas anteriormente, que tiene por objeto declarar que una determinada cláusula contractual tiene el carácter de condición general de la contratación e instar su inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación cuando dicha inscripción sea procedente conforme a la Ley.”<sup>9</sup>

### **d. Procedimiento para ejercerlas**

“Se sustancian ante la **jurisdicción civil** por el juicio de menor cuantía y se interponen ante el **Juez de Primera Instancia** del lugar donde el demandado tenga su establecimiento, y a falta de éste, donde el demandado tenga su domicilio. Si el demandado tuviera su domicilio fuera de España, la demanda se interpondrá ante el Juez de Primera Instancia del lugar donde el consumidor se haya adherido a la cláusula cuestionada.

Antes del ejercicio de las acciones de cesación, retractación o declarativa puede solicitarse un **dictamen no vinculante** del Registrador de Condiciones Generales acerca de la adecuación a la Ley de la cláusula controvertida, pudiendo el Registrador proponer una redacción alternativa de dicha cláusula.

Las acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa pueden ser ejercitadas por las siguientes entidades:

- a) Las asociaciones o corporaciones de empresarios, profesionales y agricultores que estatutariamente tenga encomendada la defensa de los intereses de sus miembros.
- b) Las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.
- c) Las asociaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas y que tengan estatutariamente encomendada la defensa de éstos.
- e) El Instituto Nacional de Consumo y los órganos correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores.
- f) Los colegios profesionales legalmente constituidos.
- g) El Ministerio Fiscal.





Cualquiera de las entidades citadas podrá personarse en el procedimiento instado por otra para defender en él los intereses que representa.”<sup>10</sup>

## **2. NORMATIVA**

### **a. Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor<sup>11</sup>**

ARTÍCULO 42.- Cláusulas abusivas en los contratos de adhesión.

En los contratos de adhesión, sus modificaciones, anexos o adenda, la eficacia de las condiciones generales está sujeta al conocimiento efectivo de ellas por parte del adherente o a la posibilidad cierta de haberlas conocido mediante una diligencia ordinaria.

(Así reformado este primer párrafo por el artículo 1º, inciso b), de la ley No.7854 de 14 de diciembre de 1998) Son abusivas y absolutamente nulas las condiciones generales de los contratos de adhesión, civiles y mercantiles, que:

- a) Restrinjan los derechos del adherente, sin que tal circunstancia se desprenda con claridad del texto.
- b) Limiten o extingan la obligación a cargo del predisponente.
- c) Favorezcan, en forma excesiva o desproporcionada, la posición contractual de la parte predisponente o importen renuncia o restricción de los derechos del adherente.
- d) Exoneren o limiten la responsabilidad del predisponente por daños corporales, cumplimiento defectuoso o mora.
- e) Faculten al predisponente para rescindir unilateralmente el contrato, modificar sus condiciones, suspender su ejecución, revocar o limitar cualquier derecho del adherente, nacido del contrato, excepto cuando tal rescisión, modificación, suspensión, revocación o limitación esté condicionada al incumplimiento imputable al último.
- f) Obliguen al adherente a renunciar con anticipación a cualquier derecho fundado en el contrato.
- g) Impliquen renuncia, por parte del adherente, a los derechos procesales consagrados en el Código Procesal Civil o en leyes especiales conexas.
- h) Sean ilegibles.
- i) Estén redactadas en un idioma distinto del español.
- j) Los que no indiquen las condiciones de pago, la tasa de interés anual por cobrar, los cargos e intereses moratorios, las comisiones, los sobrepagos, los recargos y otras obligaciones que el usuario quede comprometido a pagar a la firma del contrato.

(Así adicionado este inciso por el artículo 2º, inciso a), de la ley No.7854 de 14 de diciembre de 1998) Son abusivas y





relativamente nulas, las cláusulas generales de los contratos de adhesión que:

a) Confieran, al predisponente, plazos desproporcionados o poco precisos para aceptar o rechazar una propuesta o ejecutar una prestación.

b) Otorguen, al predisponente, un plazo de mora desproporcionado o insuficientemente determinado, para ejecutar la prestación a su cargo.

c) Obliguen a que la voluntad del adherente se manifieste mediante la presunción del conocimiento de otros cuerpos normativos, que no formen parte integral del contrato.

d) Establezcan indemnizaciones, cláusulas penales o intereses desproporcionados, en relación con los daños para resarcir por el adherente.

En caso de incompatibilidad, las condiciones particulares de los contratos de adhesión deben prevalecer sobre las generales.

Las condiciones generales ambiguas deben interpretarse en favor del adherente.

*(Así modificada su numeración por el artículo 80 de la ley N° 8343 de 27 de*

*diciembre del 2002, Ley de Contingencia Fiscal, que lo pasó del 39 al 42)*

#### **b. Código Civil de Costa Rica<sup>12</sup>**

**ARTÍCULO 692.-** En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios.

*(Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 16 del 12 de diciembre de 1887)*

#### **TÍTULO II**

#### **Efecto de las obligaciones**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones generales**

**ARTÍCULO 693.-** Toda obligación civil confiere al acreedor el derecho de compeler al deudor a la ejecución de aquello a que está obligado.

**ARTÍCULO 694.-** Si la obligación de entregar se refiere a una cosa cierta y determinada que se halle en poder del deudor, el acreedor puede pedir siempre el cumplimiento de la obligación y debe ser puesto en posesión de la cosa.



**ARTÍCULO 695.-** Cuando la obligación de hacer no exige para su cumplimiento la acción personal del deudor, si éste se negare a realizarla, podrá el acreedor ser autorizado para hacerla ejecutar por cuenta del deudor, o ejecutar la autoridad.

**ARTÍCULO 696.-** El acreedor puede pedir que lo que ha sido hecho en contravención a lo pactado sea destruido, y también podrá ser autorizado para destruirlo a costa del deudor, con derecho además a daños y perjuicios.

**ARTÍCULO 697.-** La obligación de dar lleva consigo la de conservar la cosa hasta la entrega.

**ARTÍCULO 698.-** La obligación de velar por la conservación de una cosa, derívese de una principal de dar o de una de hacer, compele al deudor a emplear en la conservación los cuidados de un buen padre de familia, salvo los casos en que la ley especialmente tempera o agrava la responsabilidad.

**ARTÍCULO 699.-** Desde que se ha transferido la propiedad de la cosa, corre ésta por cuenta del adquirente, aunque no se haya verificado la tradición real, salvo si la entrega no se ha hecho por morosidad o culpa del deudor.

**ARTÍCULO 700.-** Toda obligación de hacer que exige indispensablemente la acción del deudor, lo mismo que la obligación de no hacer, se convierte en indemnización de daños y perjuicios en caso de falta de cumplimiento.

## **CAPÍTULO II**

### **Daños y perjuicios**

**ARTÍCULO 701.-** El dolo no se presume, y quien lo comete queda siempre obligado a indemnizar los daños y perjuicios que con él ocasione, aunque se hubiere pactado lo contrario.

**ARTÍCULO 702.-** El deudor que falte al cumplimiento de su obligación, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito.

**ARTÍCULO 703.-** El deudor no está obligado al caso fortuito, sino cuando ha contribuido a él o ha aceptado expresamente esa responsabilidad.



**ARTÍCULO 704.-** En la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse

**ARTÍCULO 705.-** Cuando el deudor por una cláusula penal se ha comprometido a pagar una suma determinada como indemnización de daños y perjuicios, el acreedor no puede, salvo si hubiere dolo, exigir por el mismo título una suma mayor; pero tampoco podrá el deudor pedir reducción de la suma estipulada.

**ARTÍCULO 706.-** Si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida, contados desde el vencimiento del plazo.

**ARTÍCULO 707.-** La responsabilidad por daños y perjuicios prescribe con la obligación cuya falta de cumplimiento la produce.

## **CAPÍTULO V**

### **De la nulidad y rescisión**

**ARTÍCULO 835.-** Hay nulidad absoluta en los actos o contratos:

- 1.- Cuando falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia.
- 2.- Cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige que en ellos interviene.
- 3.- Cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces.

**ARTÍCULO 836.-** Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

- 1.- Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular.
- 2.- Cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes; y
- 3.- Cuando se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces.

**ARTÍCULO 837.-** La nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ella y debe, cuando conste de autos, declararse de oficio, aunque las partes no la aleguen: y no puede subsanarse por



la confirmación o ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria.

**ARTÍCULO 838.-** La nulidad relativa no puede declararse de oficio ni alegarse más que por la persona o personas en cuyo favor la han establecido las leyes o por sus herederos, cesionarios o representantes; y puede subsanarse por la confirmación o ratificación del interesado o interesados, y por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria.

**ARTÍCULO 839.-** La ratificación necesaria para subsanar la nulidad relativa, puede ser expresa o tácita. La expresa debe hacerse con las solemnidades a que por la ley esta sujeto el acto o contrato que se ratifica. La tácita resulta de la ejecución de la obligación contraída.

**ARTÍCULO 840.-** Para que la ratificación expresa o tácita sea eficaz es necesario que se haga por quien tiene derecho de pedir la rescisión y que el acto de ratificación se halle exento de todo vicio de nulidad.

**ARTÍCULO 841.-** El plazo para pedir la rescisión será el de cuatro años que se contarán:

En el caso de violencia desde que hubiere cesado.

En los actos y contratos ejecutados o celebrados por el menor, desde que el padre, madre o tutor tuvieren conocimiento del acto o contrato, y a falta de ese conocimiento, desde que el menor fuere emancipado o mayor.

En los demás casos, desde la fecha de celebración del acto o contrato.

Todo lo cual se entiende y se observara cuando la ley no hubiere señalado especialmente otro plazo.

**ARTÍCULO 842.-** La prescripción de que habla el artículo anterior, se refiere únicamente a las acciones relativas al patrimonio y sólo puede oponerse entre las partes que han intervenido en el acto o contrato y las que de ellas tuvieron su derecho.

**ARTÍCULO 843.-** La nulidad, ya sea absoluta o relativa, puede oponerse siempre como excepción.

**ARTÍCULO 844.-** La nulidad absoluta, lo mismo que la relativa, declaradas por sentencia firme, dan derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese



existido el acto o contrato nulo, siempre que la nulidad no sea por lo ilícito del objeto o de la causa, en cuyo caso no podrá repetirse lo que se ha dado o pagado a sabiendas.

**ARTÍCULO 845.-** Si la nulidad procede de incapacidad de una de las partes, la otra sólo tendrá derecho a que se le restituya lo que hubiere dado o pagado con motivo del acto o contrato, en cuanto ello haya aprovechado al incapaz.

**ARTÍCULO 846.-** Sin la previa entrega o consignación de lo que debe devolver con motivo de la nulidad, no puede una parte exigir que se compela a la otra parte a la devolución de lo que le corresponde.

**ARTÍCULO 847.-** Los efectos de la nulidad comprenden también a los terceros poseedores de la cosa, objeto del acto o contrato nulo, salvo lo dispuesto en los Títulos de Prescripción y de Registro de la Propiedad.

Cuando dos o mas personas han contratado con un tercero, la nulidad declarada a favor de una de ellas no aprovecha a las otras.

Las acciones rescisorias no podrán hacerse efectivas contra terceros poseedores de buena fe sino en los casos expresamente señalados por la ley

**(Así reformado por Ley No. 4327 del 17 de febrero de 1969).**

**ARTÍCULO 848.-** Aunque su crédito estuviere sujeto a condición o a término, el acreedor puede demandar judicialmente que se decrete la ineficacia a su respecto, de los actos de disposición del patrimonio mediante los cuales su deudor cause perjuicio a sus derechos, si concurren las siguientes condiciones:

- a) Que el deudor conozca el perjuicio que su acto causa a los derechos del acreedor, o bien, si dicho acto fuese anterior al nacimiento del crédito, que hubiera sido preordenado dolosamente para frustrar la satisfacción de éste;
- b) Que además, tratándose de acto o título oneroso, el tercero conozca el perjuicio, y si el acto fue anterior al nacimiento del crédito, que participará en la preordenación dolosa.

Para los efectos de la presente norma se consideran actos a título oneroso las prestaciones de garantía aun por deudas ajenas, siempre y cuando sean contextuales al crédito garantizado.

No está sujeto a revocación el cumplimiento de una deuda vencida.

La ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por terceros de buena fe. Quedan a salvo los efectos de la inscripción de la demanda de revocación en el Registro



Público

**(Así reformado Ley No. 4327 deL 17 de febrero de 1969).**

**ARTÍCULO 849.-** Obtenida la declaración de ineficacia, el acreedor puede promover frente a los terceros adquirentes las acciones ejecutivas o cautelares que correspondieren en relación con los bienes que fueron objeto del acto impugnado.

El tercero que tenga contra el deudor derechos derivados del ejercicio de la acción revocatoria, no puede concurrir a hacerse pago con los bienes objeto del acto declarado ineficaz sino una vez que el acreedor haya sido enteramente pagado.

La acción revocatoria prescribe en cinco años a partir de la fecha del acto.

**(Así reformado por Ley No. 4327 deL 17 de febrero de 1969).**

### **CAPÍTULO III**

#### **Efecto de los contratos**

**ARTÍCULO 1022.-** Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

#### **ARTÍCULO 1023.-**

1.- Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta.

2.- A solicitud de parte los tribunales declararán la nulidad absoluta de las siguientes cláusulas contractuales:

- a) Las de conformidad con las cuales el vendedor u oferente se reserva el derecho de modificar unilateralmente el contrato o de determinar por sí sólo si el bien vendido es conforme al mismo;
- b) La de fijación por el vendedor u oferente de un plazo excesivo para decidir si acepta o no la oferta de compra hecha por el consumidor;
- c) La cláusula según la cual, los bienes pueden no corresponder a su descripción, al uso normal o al uso especificado por el vendedor u oferente y aceptado por el comprador o adherente;
- d) La de reenvío a una ley extranjera para aplicarla a la ejecución o interpretación del contrato, con el fin de impedir que rijan los preceptos nacionales que protegen al consumidor;
- e) Las que excluyen o restringen el derecho del comprador o adherente para recurrir a los tribunales comunes;
- f) Las de renuncia por el comprador o adherente al derecho de rescisión del contrato en caso de fuerza mayor o en caso fortuito;



- g) Las que reservan al vendedor u oferente el derecho de fijar la fecha de entrega del bien;
- h) La que impone a una de las partes del contrato la carga de la prueba, cuando ello corresponde normalmente al otro contratante;
- i) La que prohíbe al comprador o adherente la rescisión del contrato, cuando el vendedor u oferente tiene la obligación de reparar el bien y no la ha satisfecho en un plazo razonable;
- j) La que obliga al comprador o adherente a recurrir exclusivamente al vendedor u oferente, para la reparación del bien o para la obtención y reparación de los repuestos o accesorios, especialmente fuera del período de garantía;
- k) La que imponga al comprador o adherente plazos excesivamente cortos para formular reclamos al vendedor u oferente;
- l) La que autorice al vendedor u oferente, en una venta a plazos, para exigir del comprador o adherente garantías excesivas a juicio de los tribunales;
- m) La que excluya o limite la responsabilidad del vendedor u oferente;
- n) La que faculta al vendedor u oferente para sustraerse de sus obligaciones contractuales, sin motivo justificado o sin la contraprestación debida;
- o) La que establezca renuncia del comprador o adherente a hacer valer sus derechos por incumplimiento del contrato o por defectuosa ejecución de éste;
- p) La que no permita determinar el precio del bien, según criterios nítidamente especificados en el contrato mismo;
- q) Las que autoricen al vendedor u oferente para aumentar unilateralmente el precio fijado en el contrato, sin conceder al comprador o adherente la posibilidad de rescindirlo;
- r) Las que permiten al vendedor u oferente o al prestatario de un servicio, eximirse de responsabilidades para que sea asumida por terceros;
- s) La que imponga al comprador o adherente, por incumplimiento del contrato, obligaciones de tipo financiero sin relación con el perjuicio real, sufrido por el vendedor u oferente.

3) Toda persona interesada u organización representativa de los consumidores podrá demandar la nulidad de las cláusulas abusivas de los contratos tipo o de adhesión enumeradas en este artículo.

4) Para demandar la nulidad de una cláusula abusiva de un contrato tipo o de adhesión, quienes carecieren de asistencia legal y de recursos económicos para pagarla tienen derecho a ser asistidos por los defensores públicos.

**(Así reformado por Ley No. 6015 del 7 de diciembre de 1976).**





**c. Ley sobre condiciones generales de la contratación de España<sup>13</sup>**

La presente Ley tiene por objeto la transposición de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, así como la regulación de las condiciones generales de la contratación, y se dicta en virtud de los títulos competenciales que la Constitución Española atribuye en exclusiva al Estado en el artículo 149.1.6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup>, por afectar a la legislación mercantil y civil.

Se ha optado por llevar a cabo la incorporación de la Directiva citada mediante una Ley de Condiciones Generales de la Contratación, que al mismo tiempo, a través de su disposición adicional primera, modifique el marco jurídico preexistente de protección al consumidor, constituido por la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

La protección de la igualdad de los contratantes es presupuesto necesario de la justicia de los contenidos contractuales y constituye uno de los imperativos de la política jurídica en el ámbito de la actividad económica. Por ello la Ley pretende proteger los legítimos intereses de los consumidores y usuarios, pero también de cualquiera que contrate con una persona que utilice condiciones generales en su actividad contractual.

Se pretende así distinguir lo que son cláusulas abusivas de lo que son condiciones generales de la contratación.

Una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene por qué ser abusiva. Cláusula abusiva es la que en contra de las exigencias de la buena fe causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales y puede tener o no el carácter de condición general, ya que también puede darse en contratos particulares cuando no exista negociación individual de sus cláusulas, esto es, en contratos de adhesión particulares.

Las condiciones generales de la contratación se pueden dar tanto en las relaciones de profesionales entre sí como de éstos con los



consumidores. En uno y otro caso, se exige que las condiciones generales formen parte del contrato, sean conocidas o –en ciertos casos de contratación no escrita– exista posibilidad real de ser conocidas, y que se redacten de forma transparente con claridad, concreción y sencillez. Pero, además, se exige, cuando se contrata con un consumidor, que no sean abusivas.

El concepto de cláusula contractual abusiva tiene así su ámbito propio en la relación con los consumidores. Y puede darse tanto en condiciones generales como en cláusulas predispuestas para un contrato particular al que el consumidor se limita a adherirse. Es decir, siempre que no ha existido negociación individual.

Esto no quiere decir que en las condiciones generales entre profesionales no pueda existir abuso de una posición dominante. Pero tal concepto se sujetará a las normas generales de nulidad contractual. Es decir, nada impide que también judicialmente pueda declararse la nulidad de una condición general que sea abusiva cuando sea contraria a la buena fe y cause un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, incluso aunque se trate de contratos entre profesionales o empresarios. Pero habrá de tener en cuenta en cada caso las características específicas de la contratación entre empresas.

En este sentido, sólo cuando exista un consumidor frente a un profesional es cuando operan plenamente la lista de cláusulas contractuales abusivas recogidas en la Ley, en concreto en la disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que ahora se introduce. De conformidad con la Directiva transpuesta, el consumidor protegido será no sólo el destinatario final de los bienes y servicios objeto del contrato, sino cualquier persona que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional.

En el artículo 10 bis y en la disposición adicional primera de la misma Ley, que lo desarrolla, se han recogido las cláusulas declaradas nulas por la Directiva y además las que con arreglo a nuestro Derecho se han considerado claramente abusivas.

Con ello se ejercita la facultad del Estado obligado a transponer la Directiva comunitaria de poder incrementar el nivel de protección más allá de las obligaciones mínimas que aquélla impone.



La Ley se estructura en siete capítulos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

I

El capítulo I relativo a «Disposiciones generales», recoge el concepto de condición general de la contratación basado en la predisposición e incorporación unilateral de las mismas al contrato. En su formulación se han tenido en cuenta orientaciones jurisprudenciales anteriores, las aportaciones doctrinales sobre la materia y los criterios utilizados por el Derecho comparado.

Se regula también su ámbito de aplicación tanto desde un punto de vista territorial como objetivo, siguiendo, en lo primero el criterio de inclusión no sólo de los contratos sometidos a la legislación española sino también de aquellos contratos en los que, aun sometidos a la legislación extranjera, la adhesión se ha realizado en España por quien tiene en su territorio la residencia o domicilio. En definitiva, cuando la declaración negocial se haya producido en territorio español regirá (en cuanto a las condiciones generales) la ley española, conforme al Convenio sobre la Ley aplicable a las Obligaciones Contractuales, abierto a la firma en Roma el 19 de junio de 1980, ratificado por Instrumento de 7 de mayo de 1993 («Boletín Oficial del Estado» de 19 de julio), al atribuirle el carácter de disposición imperativa (artículos 3 y 5.2 de dicho Convenio).

Desde el punto de vista objetivo se excluyen ciertos contratos que por sus características específicas, por la materia que tratan y por la alienidad de la idea de predisposición contractual, no deben estar comprendidos en la Ley, como son los administrativos, los de trabajo, los de constitución de sociedades, los que regulen relaciones familiares y los sucesorios. Tampoco se extiende la Ley—siguiendo el criterio de la Directiva— a aquellos contratos en los que las condiciones generales ya vengán determinadas por un Convenio internacional en que España sea parte o por una disposición legal o administrativa de carácter general y de aplicación obligatoria para los contratantes. Conforme al criterio del considerando décimo de la Directiva, todos estos supuestos de exclusión deben entenderse referidos no sólo al ámbito de las condiciones generales, sino también al de cláusulas abusivas regulados en la Ley 26/1984, que ahora se modifica.



La Ley regula además en este capítulo los requisitos para que la incorporación de una cláusula general se considere ajustada a Derecho y opta por la interpretación de las cláusulas oscuras en la forma más ventajosa para el adherente.

## II

El capítulo II sanciona con nulidad las cláusulas generales no ajustadas a la Ley, determina la ineficacia por no incorporación de las cláusulas que no reúnan los requisitos exigidos en el capítulo anterior para que puedan entenderse incorporadas al contrato. Esta nulidad, al igual que la contravención de cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, podrá ser invocada, en su caso, por los contratantes conforme a las reglas generales de la nulidad contractual, sin que puedan confundirse tales acciones individuales con las acciones colectivas de cesación o retractación reconocidas con carácter general a las entidades o corporaciones legitimadas para ello en el capítulo IV y que tienen un breve plazo de prescripción.

## III

En el capítulo III la Ley crea un Registro de Condiciones Generales de la Contratación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Directiva y conforme a los preceptos legales de otros Estados miembros de la Unión Europea. Registro que se estima sumamente conveniente como medio para hacer efectivo el ejercicio de acciones contra las condiciones generales no ajustadas a la Ley. Se trata de un Registro jurídico, regulado por el Ministerio de Justicia, que aprovechará la estructura dispensada por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Ello no obstante, las funciones calificadoras nunca se extenderán a lo que es competencia judicial, como es la apreciación de la nulidad de las cláusulas, sin perjuicio de las funciones estrictamente jurídicas encaminadas a la práctica de las anotaciones preventivas reguladas en la Ley, a la inscripción de las resoluciones judiciales y a la publicidad de las cláusulas en los términos en que resulten de los correspondientes asientos. La inscripción en este Registro, para buscar un equilibrio entre seguridad jurídica y agilidad en la contratación, se configura como voluntaria, si bien legitimando ampliamente para solicitar su inscripción a cualquier persona o entidad interesada, como fórmula para permitir la posibilidad efectiva de un conocimiento de las condiciones generales. Ello no



obstante, se admite que en sectores específicos el Ministerio de Justicia, a instancia de parte interesada o de oficio, y en propuesta conjunta con otros departamentos ministeriales, pueda configurar la inscripción como obligatoria.

El carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos «erga omnes» que la inscripción va a atribuir a la declaración judicial de nulidad, los efectos prejudiciales que van a producir los asientos relativos a sentencias firmes en otros procedimientos referentes a cláusulas idénticas, así como del cómputo del plazo de prescripción de las acciones colectivas, además del dictamen de conciliación que tendrá que emitir su titular.

En definitiva, el Registro de Condiciones Generales va a posibilitar el ejercicio de las acciones colectivas y a coordinar la actuación judicial, permitiendo que ésta sea uniforme y no se produzca una multiplicidad de procesos sobre la misma materia descoordinados y sin posibilidad de acumulación.

#### IV

El capítulo IV regula las acciones colectivas encaminadas a impedir la utilización de condiciones generales que sean contrarias a la Ley, como son la acción de cesación, dirigida a impedir la utilización de tales condiciones generales; la de retractación, dirigida a prohibir y retractarse de su recomendación, siempre que en algún momento hayan sido efectivamente utilizadas, y que permitirá actuar no sólo frente al predisponente que utilice condiciones generales nulas, sino también frente a las organizaciones que las recomienden, y la declarativa, dirigida a reconocer su cualidad de condición general e instar la inscripción de las mismas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de ejercitar las acciones individuales de nulidad conforme a las reglas comunes de la nulidad contractual o la de no incorporación de determinadas cláusulas generales.

La Ley parte de que el control de la validez de las cláusulas generales tan sólo corresponde a Jueces y Tribunales, sin perjuicio de la publicidad registral de las resoluciones judiciales relativas a aquéllas a través del Registro regulado en el capítulo III y del



deber de colaboración de los profesionales ejercientes de funciones públicas.

Este capítulo IV también regula la legitimación activa para la interposición de las acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa, incluyendo entre las entidades legitimadas a las asociaciones de consumidores y usuarios, aunque sin ser las únicas por ser mayor el campo de actuación que tiene la Ley.

También se regula la legitimación pasiva, el plazo de prescripción (considerándose suficiente a efectos de seguridad jurídica dos años desde la inscripción de las condiciones generales en el correspondiente Registro, sin perjuicio de su posible ejercicio en todo caso si no hubiera transcurrido un año desde que se dictase una resolución judicial declarativa de la nulidad de las cláusulas), las reglas de su tramitación y la eficacia de las sentencias, que podrán ser no sólo invocadas en otros procedimientos sino que directamente vincularán al Juez en otros procedimientos dirigidos a obtener la nulidad contractual de cláusulas idénticas utilizadas por el mismo predisponente.

#### V

El capítulo V regula la publicidad, por decisión judicial, de las sentencias de cesación o retractación (aunque limitando la publicidad al fallo y a las cláusulas afectadas para no encarecer el proceso) y su necesaria inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

#### VI

El capítulo VI regula la obligación profesional de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en orden al cumplimiento de esta Ley, así como de los Corredores de Comercio en el ámbito de sus respectivas competencias.

#### VII

El capítulo VII regula el régimen sancionador por el incumplimiento de la normativa sobre condiciones generales de la



contratación, en particular la persistencia en la utilización o recomendación de cláusulas generales nulas.

#### VIII

La disposición adicional primera de la Ley está dirigida a la modificación de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

En la línea de incremento de protección respecto de los mínimos establecidos en la Directiva, la Ley mantiene el concepto amplio de consumidor hasta ahora existente, abarcando tanto a la persona física como a la jurídica que sea destinataria final de los bienes y servicios, si bien debe entenderse incluida también –según el criterio de la Directiva– a toda aquella persona que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional aunque no fuera destinataria final de los bienes o servicios objeto del contrato.

A diferencia de las condiciones generales, se estima procedente que también las Administraciones públicas queden incluidas, como estaban hasta ahora, en el régimen de protección de consumidores y usuarios frente a la utilización de cláusulas abusivas.

La Ley introduce una definición de cláusula abusiva añadiendo un artículo 10 bis a la Ley 26/1984, considerando como tal la que en contra de las exigencias de la buena fe cause, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones contractuales.

Al mismo tiempo se añade una disposición adicional primera a la citada Ley 26/1984, haciendo una enumeración enunciativa de las cláusulas abusivas, extraídas en sus líneas generales de la Directiva, pero añade también aquellas otras que aún sin estar previstas ella se estima necesario que estén incluidas en el Derecho español por su carácter claramente abusivo.

La regulación específica de las cláusulas contractuales en el ámbito de los consumidores, cuando no se han negociado individualmente (por tanto también contratos de adhesión particulares), no impide que cuando tengan el carácter de condiciones generales se rijan también por los preceptos de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación.





IX

La disposición adicional segunda modifica la Ley Hipotecaria para acomodar las obligaciones profesionales los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos de las labores de calificación, información y publicidad formal. Dentro del ámbito de la seguridad jurídica extrajudicial, bajo la autoridad suprema y salvaguardia de Jueces y Tribunales, las normas registrales, dirigidas a la actuación profesional del Registrador, dados los importantes efectos de los asientos que practican, deben acomodarse a los nuevos requerimientos sociales, con la garantía añadida del recurso gubernativo contra la calificación, que goza de la naturaleza jurídica de los actos de jurisdicción voluntaria, todo cual contribuirá a la desjudicialización de la contratación privada y del tráfico jurídico civil y mercantil, sobre la base de que la inscripción asegura los derechos, actos y hechos jurídicos objeto de publicidad.

X

La disposición transitoria prevé la inscripción voluntaria de los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, salvo que norma expresa determine la obligatoriedad de su inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y ello sin perjuicio de la inmediata aplicación de los preceptos relativos a las acciones de cesación y retractación.

XI

La disposición derogatoria deja sin efecto el punto 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 36/1988 de 5 de diciembre, de Arbitraje, como consecuencia de la reforma del artículo 10, número 3, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

XII

La disposición final primera regula el título competencial, atribuyendo aplicación plena a los preceptos de la Ley por tratarse



de materias afectantes al Derecho civil y mercantil, y por la regulación de un Registro jurídico estatal.

XIII

La disposición final segunda regula la autorización al Gobierno para el desarrollo reglamentario de la Ley.

XIV

La disposición final tercera determina la fecha de entrada en vigor de la Ley.

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

Artículo 1. *Ámbito objetivo.*

1. Son condiciones generales de la contratación las 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.

2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un contrato de adhesión.

Artículo 2. *Ámbito subjetivo.*

1. La presente Ley será de aplicación a los contratos que contengan condiciones generales celebrados entre un profesional – predisponente– y cualquier persona física o jurídica –adherente.

2. A los efectos de esta Ley se entiende por profesional a toda persona física o jurídica que actúe dentro del marco de su actividad profesional o empresarial, ya sea pública o privada.



3. El adherente podrá ser también un profesional, sin necesidad de que actúe en el marco de su actividad.

Artículo 3. *Ámbito territorial. Disposiciones imperativas.*

La presente Ley se aplicará a las cláusulas de condiciones generales que formen parte de contratos sujetos a la legislación española.

También se aplicará a los contratos sometidos a legislación extranjera cuando el adherente haya emitido su declaración negocial en territorio español y tenga en éste su residencia habitual, sin perjuicio de lo establecido en Tratados o Convenios internacionales.

Artículo 4. *Contratos excluidos.*

La presente Ley no se aplicará a los contratos administrativos, a los contratos de trabajo, a los de constitución de sociedades, a los que regulan relaciones familiares y a los contratos sucesorios.

Tampoco será de aplicación esta Ley a las condiciones generales que reflejen las disposiciones o los principios de los Convenios internacionales en que el Reino de España sea parte, ni las que vengan reguladas específicamente por una disposición legal o administrativa de carácter general y que sean de aplicación obligatoria para los contratantes.

Artículo 5. *Requisitos de incorporación.*

1. Las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo y sea firmado por todos los contratantes. Todo contrato deberá hacer referencia a las condiciones generales incorporadas.

No podrá entenderse que ha habido aceptación de la incorporación de las condiciones generales al contrato cuando el predisponente no haya informado expresamente al adherente acerca de su existencia y no le haya facilitado un ejemplar de las mismas.

2. Los adherentes podrán exigir que el Notario autorizante no transcriba las condiciones generales de la contratación en las escrituras que otorgue y que se deje constancia de ellas en la matriz, incorporándolas como anexo. En este caso el Notario



comprobará que los adherentes tienen conocimiento íntegro de su contenido y que las aceptan.

[Se añade este nuevo apartado aprobado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE núm. 313, de 31-12-2001), art. 99].

3. Cuando el contrato no deba formalizarse por escrito y el predisponente entregue un resguardo justificativo de la contraprestación recibida, bastará con que el predisponente anuncie las condiciones generales en un lugar visible dentro del lugar en el que se celebra el negocio, que las inserte en la documentación del contrato que acompaña su celebración; o que, de cualquier otra forma, garantice al adherente una posibilidad efectiva de conocer su existencia y contenido en el momento de la celebración.

4. En los casos de contratación telefónica o electrónica será necesario que conste en los términos que reglamentariamente se establezcan la aceptación de todas y cada una de las cláusulas del contrato, sin necesidad de firma convencional. En este supuesto, se enviará inmediatamente al consumidor justificación escrita de la contratación efectuada, donde constarán todos los términos de la misma.

5. La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez.

#### Artículo 6. *Reglas de interpretación.*

1. Cuando exista contradicción entre las condiciones generales y las condiciones particulares específicamente previstas para ese contrato, prevalecerán éstas sobre aquéllas, salvo que las condiciones generales resulten más beneficiosas para el adherente que las condiciones particulares.

2. Las dudas en la interpretación de las condiciones generales oscuras se resolverán a favor del adherente.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, y en lo no previsto en el mismo, serán de aplicación las disposiciones del Código Civil sobre la interpretación de los contratos.

#### CAPÍTULO II



## **No incorporación y nulidad de determinadas condiciones generales**

### Artículo 7. *No incorporación.*

No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

- a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5.
- b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.

### Artículo 8. *Nulidad.*

1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

### Artículo 9. *Régimen aplicable.*

1. La declaración judicial de no incorporación al contrato o de nulidad de las cláusulas de condiciones generales podrá ser instada por el adherente de acuerdo con las reglas generales reguladoras de la nulidad contractual.

2. La sentencia estimatoria, obtenida en un proceso incoado mediante el ejercicio de la acción individual de nulidad o de declaración de no incorporación, decretará la nulidad o no incorporación al contrato de las cláusulas generales afectadas y



aclarará la eficacia del contrato de acuerdo con el artículo 10, o declarará la nulidad del propio contrato cuando la nulidad de aquellas o su no incorporación afectara a uno de los elementos esenciales del mismo en los términos del artículo 1261 del Código Civil.

3. El Juez competente será el del domicilio del demandante.

[Este apartado tercero ha sido derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición derogatoria única, apartado 2.]

Artículo 10. *Efectos.*

1. La no incorporación al contrato de las cláusulas de las condiciones generales o la declaración de nulidad de las mismas no determinará la ineficacia total del contrato, si éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo sobre el que deberá pronunciarse la sentencia.

2. La parte del contrato afectada por la no incorporación o por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil y disposiciones en materia de interpretación contenidas en el mismo.

CAPÍTULO III

### **Del Registro de Condiciones Generales de la Contratación**

Artículo 11. *Registro de Condiciones Generales.*

1. Se crea el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil, conforme a las normas de provisión previstas en la Ley Hipotecaria.

La organización del citado Registro se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente.

2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a, instancia de cualquier interesado,



conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. No obstante, el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las condiciones generales en determinados sectores específicos de la contratación.

3. Serán objeto de anotación preventiva la interposición de las demandas ordinarias de nulidad o de declaración de no incorporación de cláusulas generales, así como las acciones colectivas de cesación, de retractación y declarativa previstas en el capítulo IV, así como las resoluciones judiciales que acuerden la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general.

Dichas anotaciones preventivas tendrán una vigencia de cuatro años a contar desde su fecha, siendo prorrogable hasta la terminación del procedimiento en virtud de mandamiento judicial de prórroga.

4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. También podrán ser objeto de inscripción, cuando se acredite suficientemente al Registrador, la persistencia en la utilización de cláusulas declaradas judicialmente nulas.

5. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación será público.

6. Todas las personas tienen derecho a conocer el contenido de los asientos registrales.

7. La publicidad de los asientos registrales se realizará bajo la responsabilidad y control profesional del Registrador.

8. La inscripción de las condiciones generales podrá solicitarse:

a) Por el predisponente.

b) Por el adherente y los legitimados para la acción colectiva, si consta la autorización en tal sentido del predisponente. En caso contrario, se estará al resultado de la acción declarativa.





c) En caso de anotación de demanda o resolución judicial, en virtud del mismo mandamiento, que las incorporará.

9. El Registrador extenderá, en todo caso, el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia de requisitos establecidos.

10. Contra la actuación del Registrador podrán interponerse los recursos establecidos en la legislación hipotecaria.

#### CAPÍTULO IV

### **Acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa de condiciones generales**

Artículo 12. *Acciones de cesación, retractación y declarativa.*

1. Contra la utilización o la recomendación de utilización de condiciones generales que resulten contrarias a lo dispuesto en esta Ley, o en otras leyes imperativas o prohibitivas, podrán interponerse, respectivamente acciones de cesación y retractación.

2. La acción de cesación se dirige a obtener sentencia por medio de la cual se condene al demandado a eliminar de sus condiciones generales las que se reputen nulas y a abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo. Declarada judicialmente la cesación, el actor podrá solicitar del demandado la devolución de las cantidades cobradas en su caso, con ocasión de cláusulas nulas, así como solicitar una indemnización por los daños y perjuicios causados. En caso de no avenirse a tal solicitud, podrá hacerse efectiva en trámite de ejecución de sentencia.

[Este apartado segundo ha sido modificado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición final sexta, apartado 1. Para ver la nueva redacción haga click aquí.]

3. Por medio de la acción de retractación se insta la imposición al demandado, sea o no el predisponente, de la obligación de retractarse de la recomendación que haya efectuado de utilizar las cláusulas de condiciones generales que se consideren nulas y de abstenerse de seguir recomendándolas en el futuro, siempre que



hayan sido efectivamente utilizadas por el predisponente en alguna ocasión.

[Este apartado tercero ha sido modificado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición final sexta, apartado 2. Para ver la nueva redacción haga click aquí.]

4. La acción declarativa tendrá por objeto el reconocimiento de una cláusula como condición general de contratación e instar su inscripción únicamente cuando ésta sea obligatoria conforme al artículo 11.2, inciso final, de la presente Ley.

[Este apartado cuarto ha sido modificado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición final sexta, apartado 3.]

Artículo 13. *Sometimiento a dictamen de conciliación.*

Previamente a la interposición de las acciones colectivas de cesación, retractación o declarativa, podrán las partes someter la cuestión ante el Registrador de Condiciones Generales en el plazo de quince días hábiles sobre la adecuación a la Ley de las cláusulas controvertidas, pudiendo proponer una redacción alternativa a las mismas. El dictamen del Registrador no será vinculante.

Artículo 14. *Competencia material y tramitación del proceso.*

1. Las acciones declarativa, de cesación y de retractación se sustanciarán en todo caso ante la jurisdicción civil u ordinaria por los trámites del juicio de menor cuantía.

2. Los juicios en que se sustancien la acción de nulidad o de declaración de no incorporación, y las acciones declarativa, de cesación o retractación se tramitarán separadamente, sin perjuicio de las acumulaciones de estas últimas entre sí.

[Este artículo ha sido derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición derogatoria única, apartado 2.]

Artículo 15. *Competencia territorial.*



1. En los juicios promovidos por las acciones declarativa, de cesación o retractación será Juez competente el de Primera Instancia del lugar donde el demandado tenga su establecimiento, y a falta de éste, de su domicilio.

2. En caso de que el demandado carezca de establecimiento y domicilio en el territorio español, será competente el Juez del lugar en que se hubiera realizado la adhesión.

[Este artículo ha sido derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición derogatoria única, apartado 2.]

Artículo 16. *Legitimación activa.*

Las acciones previstas en el artículo 12 podrán ser ejercitadas por las siguientes entidades:

1. Las asociaciones o corporaciones de empresarios, profesionales y agricultores que estatutariamente tengan encomendada la defensa de los intereses de sus miembros.

2. Las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación.

3. Las asociaciones de consumidores y usuarios que reúnan los requisitos establecidos en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, o, en su caso, en la legislación autonómica en materia de defensa de los consumidores.

4. El Instituto Nacional del Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores.

5. Los colegios profesionales legalmente constituidos.

6. El Ministerio Fiscal.

7. Las entidades de otros Estados miembros de la Comunidad Europea constituidas para la protección de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores que estén habilitadas mediante su inclusión en la lista publicada a tal fin en el "Diario Oficial de las Comunidades Europeas".

Los Jueces y Tribunales aceptarán dicha lista como prueba de la capacidad de la entidad habilitada para ser parte, sin perjuicio de



examinar si la finalidad de la misma y los intereses afectados legitiman el ejercicio de la acción.

Todas las entidades citadas en este artículo podrán personarse en los procesos promovidos por otra cualquiera de ellas, si lo estiman oportuno, para la defensa de los intereses que representan.

[Este artículo ha sido modificado por la Ley 39/2002, de 28 de octubre, de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios (BOE núm. 259, de 29-10-2002, pp. 37922-37933)]

Artículo 17. *Legitimación pasiva.*

1. La acción de cesación procederá contra cualquier profesional que utilice condiciones generales que se reputen nulas.

2. La acción de retractación procederá contra cualquier profesional que recomiende públicamente la utilización de determinadas condiciones generales que se consideren nulas o manifieste de la misma manera su voluntad de utilizarlas en el tráfico, siempre que en alguna ocasión hayan sido efectivamente utilizadas por algún predisponente.

3. La acción declarativa procederá contra cualquier profesional que utilice las condiciones generales.

4. Las acciones mencionadas en los apartados anteriores podrán dirigirse conjuntamente contra varios profesionales del mismo sector económico o contra sus asociaciones que utilicen o recomienden la utilización de condiciones generales idénticas que se consideren nulas.

Artículo 18. *Intervinientes en el proceso y recurso de casación.*

1. Las entidades legitimadas de conformidad con el artículo 16 de la presente Ley podrán personarse en los procesos promovidos por otra cualquiera de ellas, si lo estiman oportuno, para la defensa de los intereses que representan.

2. El interviniente será tenido por parte sin que se retroceda en las actuaciones, pero podrá utilizar en adelante los medios de defensa o recursos con independencia del actor o demandado.



3. En las acciones de cesación, retractación o declarativa, cualquiera que sea su cuantía, se admitirá siempre recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

[Este artículo ha sido derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición derogatoria única, apartado 2.]

#### Artículo 19. Prescripción.

1. Las acciones colectivas de cesación y retractación son, con carácter general, imprescriptibles.

2. No obstante, si las condiciones generales se hubieran depositado en el Registro General de Condiciones Generales de la Contratación, dichas acciones prescribirán a los cinco años, computados a partir del día en que se hubiera practicado dicho depósito y siempre y cuando dichas condiciones generales hayan sido objeto de utilización efectiva.

3. Tales acciones podrán ser ejercitadas en todo caso durante los cinco años siguientes a la declaración judicial firme de nulidad o no incorporación que pueda dictarse con posterioridad como consecuencia de la acción individual.

4. La acción declarativa es imprescriptible.

[Este artículo ha sido modificado por la Ley 39/2002, de 28 de octubre, de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios (BOE núm. 259, de 29-10-2002, pp. 37922-37933)]

#### Artículo 20. *Efectos de la sentencia.*

1. La sentencia estimatoria obtenida en un proceso incoado mediante el ejercicio de la acción de cesación, impondrá al demandado la obligación de eliminar de sus condiciones generales las cláusulas que declare contrarias a lo prevenido en esta Ley o en otras leyes imperativas, y la de abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo. Por otra parte, aclarará la eficacia del contrato.

2. Si la acción ejercitada fuera la de retractación, la sentencia impondrá al demandado la obligación de retractarse de la recomendación efectuada y de abstenerse de su recomendación futura,



de aquéllas cláusulas de condiciones generales que hayan sido consideradas contrarias a Derecho.

3. Si la acción ejercitada fuera la declarativa, la sentencia declarará el carácter de condición general de la cláusula o cláusulas afectadas y dispondrá su inscripción en el Registro de Condiciones Generales.

4. La sentencia dictada en recurso de casación conforme al artículo 18, apartado 3 de esta Ley, una vez constituya doctrina legal, vinculará a todos los jueces en los eventuales posteriores procesos en que se inste la nulidad de cláusulas idénticas a las que hubieran sido objeto de la referida sentencia, siempre que se trate del mismo predisponente.

[Este artículo ha sido derogado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición derogatoria única, apartado 2.]

## CAPÍTULO V

### **Publicidad de las sentencias**

#### Artículo 21. *Publicación.*

El fallo de la sentencia dictada en el ejercicio de una acción colectiva, una vez firme, junto con el texto de la cláusula afectada, podrá publicarse por decisión judicial en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o en un periódico de los de mayor circulación de la provincia correspondiente al Juzgado donde se hubiera dictado la sentencia, salvo que el Juez o Tribunal acuerde su publicación en ambos, con los gastos a cargo del demandado y condenado, para lo cual se le dará un plazo de quince días desde la notificación de la sentencia.

#### Artículo 22. *Inscripción en el Registro de Condiciones Generales.*

En todo caso en que hubiere prosperado una acción colectiva o una acción individual de nulidad o no incorporación relativa a condiciones generales, el Juez dictará mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo.

## CAPÍTULO VI



## **Información sobre condiciones generales**

### Artículo 23. *Información.*

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles advertirán en el ámbito de sus respectivas competencias de la aplicabilidad de esta Ley, tanto en sus aspectos generales como en cada caso concreto sometido a su intervención.

2. Los Notarios, en el ejercicio profesional de su función pública, velarán por el cumplimiento, en los documentos que autoricen, de los requisitos de incorporación a que se refieren los artículos 5 y 7 de esta Ley. Igualmente advertirán de la obligatoriedad de la inscripción de las condiciones generales en los casos legalmente establecidos.

3. En todo caso, el Notario hará constar en el contrato el carácter de condiciones generales de las cláusulas que tengan esta naturaleza y que figuren previamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, o la manifestación en contrario de los contratantes.

4. Los Corredores de Comercio en el ámbito de sus competencias, conforme a los artículos 93 y 95 del Código de Comercio, informarán sobre la aplicación de esta Ley.

## CAPÍTULO VII

### **Régimen sancionador**

#### Artículo 24. *Régimen sancionador.*

La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen, en función del volumen de contratación, del número de personas afectadas y del tiempo transcurrido desde su utilización.





No obstante, las sanciones derivadas de la infracción de la normativa sobre consumidores y usuarios, se regirá por su legislación específica.

Disposición adicional primera. Modificación de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios:

Uno. El párrafo b) del apartado 1 del artículo 2 queda redactado de la forma siguiente:

«La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular, frente a la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.»

Dos. El artículo 10 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10.

1. Las cláusulas, condiciones o estipulaciones que se apliquen a la oferta o promoción de productos o servicios, y las cláusulas no negociadas individualmente relativas a tales productos o servicios, incluidos los que faciliten las Administraciones públicas y las entidades y empresas de ellas dependientes, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, y a los que, en todo caso, deberán hacerse referencia expresa en el documento contractual

b) Entrega, salvo renuncia expresa del interesado, de recibo justificante, copia o documento acreditativo de la operación, o en su caso, de presupuesto debidamente explicado.



c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.

2. En caso de duda sobre el sentido de, una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor.

3. Si las cláusulas tienen el carácter de condiciones generales, conforme a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, quedarán también sometidas a las prescripciones de ésta.

4. Los convenios arbitrales establecidos en la contratación a que se refiere este artículo serán eficaces si, además de reunir los requisitos que para su validez exigen las leyes, resultan claros y explícitos. La negativa del consumidor o usuario a someterse a un sistema arbitral distinto del previsto en el artículo 31 de esta Ley no podrá impedir por sí misma la celebración del contrato principal.

5. Las cláusulas, condiciones o estipulaciones que utilicen las empresas públicas o concesionarios de servicios públicos, estarán sometidas a la aprobación y control de las Administraciones públicas competentes, cuando así se disponga como requisito de validez y con independencia de la consulta prevista en el artículo 22 de esta Ley. Todo ello sin perjuicio de su sometimiento a las disposiciones generales de esta Ley.

6. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales.

Los Notarios, los Corredores de Comercio y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, informarán a los consumidores en los asuntos propios de su especialidad y competencia.

Tres. Se añade un nuevo artículo 10 bis con la siguiente redacción:



«Artículo 10 bis.

1. Se considerarán cláusulas 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. En todo caso se considerarán cláusulas abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente Ley.

El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de este artículo al resto del contrato.

El profesional que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.

El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo 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.

2. Serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas, condiciones y estipulaciones en las que se aprecie el carácter abusivo. La parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil. A estos efectos, el Juez que declara la nulidad de dichas cláusulas integrará el contrato y dispondrá de facultades moderadoras respecto de los derechos y obligaciones de las partes, cuando subsista el contrato, y de las consecuencias de su ineficacia en caso de perjuicio apreciable para el consumidor o usuario. Sólo cuando las cláusulas subsistentes determinen una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada podrá declarar la ineficacia del contrato.

3. Las normas de protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas serán aplicables, cualquiera que sea la Ley que las partes hayan elegido para regir el contrato, en los términos previstos en el artículo 5 del Convenio de Roma de 1980, sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales.»



Cuatro. Se añade un último párrafo al artículo 23 en los siguientes términos:

«Los poderes públicos asimismo velarán por exactitud en el peso y medida de los bienes y productos, la transparencia de los precios y las condiciones de los servicios postventa de los bienes duraderos.»

Cinco. Se añade un nuevo apartado 9 al artículo 34 con la siguiente redacción:

«9. La introducción de cláusulas abusivas en los contratos.»

El actual apartado 9 pasa a numerarse como 10, con el mismo contenido.

Seis. Se añade una disposición adicional primer con esta redacción:

«Disposición adicional primera. *Cláusulas abusivas.*

A los efectos previstos en el artículo 10 bis, tendrán el carácter de abusivas al menos las cláusulas o estipulaciones siguientes:

I. Vinculación del contrato a la voluntad del profesional.

1.<sup>a</sup> Las cláusulas que reserven al profesional que contrata con el consumidor un plazo excesivamente largo o insuficientemente determinado para aceptar o rechazar una oferta contractual o satisfacer la prestación debida, así como las que prevean la prórroga automática de un contrato de duración determinada si el consumidor no se manifiesta en contra, fijando una fecha límite que no permita de manera efectiva al consumidor manifestar su voluntad de no prorrogarlo.

2.<sup>a</sup> La reserva a favor del profesional de facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato sin motivos válidos especificados en el mismo, así como la de resolver anticipadamente un contrato con plazo determinado si al consumidor no se le reconoce la misma facultad o la de resolver en un plazo desproporcionadamente breve o si previa notificación con antelación



razonable un contrato por tiempo indefinido, salvo por incumplimiento del contrato o por motivos graves que alteren las circunstancias que motivaron la celebración del mismo.

En los contratos referidos a servicios financieros lo establecido en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las cláusulas por las que el prestador de servicios se reserve la facultad de modificar sin previo aviso el tipo de interés adeudado por el consumidor o al consumidor, así como el importe de otros gastos relacionados con los servicios financieros, cuando aquéllos se encuentren adaptados a un índice, siempre que se trate de índices legales y se describa el modo de variación del tipo, o en otros casos de razón válida, a condición de que el profesional esté obligado a informar de ello en el más breve plazo a los otros contratantes y éstos puedan resolver inmediatamente el contrato. Igualmente podrán modificarse unilateralmente las condiciones de un contrato de duración indeterminada, siempre que el prestador de servicios financiero esté obligado a informar al consumidor con antelación razonable y éste tenga la facultad de resolver el contrato, o, en su caso, rescindir unilateralmente sin previo aviso en el supuesto de razón válida, a condición de que el profesional informe de ello inmediatamente a los demás contratantes.

3.<sup>a</sup> La vinculación incondicionada del consumidor al contrato aun cuando el profesional no hubiera cumplido con sus obligaciones, o la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor que no cumpla sus obligaciones.

4.<sup>a</sup> La supeditación a una condición cuya realización dependa únicamente de la voluntad del profesional para el cumplimiento de las prestaciones, cuando al consumidor se le haya exigido un compromiso firme.

5.<sup>a</sup> La consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del profesional.

6.<sup>a</sup> La exclusión o limitación de la obligación del profesional de respetar los acuerdos o compromisos adquiridos por sus mandatarios o representantes o supeditar sus compromisos al cumplimiento de determinadas formalidades.



7.<sup>a</sup> La estipulación del precio en el momento de la entrega del bien o servicio, o la facultad del profesional para aumentar el precio final sobre el convenido, sin que en ambos casos existan razones objetivas o sin reconocer al consumidor el derecho a rescindir el contrato si el precio final resultare muy superior al inicialmente estipulado.

Lo establecido en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la adaptación de precios a un índice, siempre que sean legales y que en ellos se describa explícitamente el modo de variación del precio.

8.<sup>a</sup> La concesión al profesional del derecho a determinar si el bien o servicio se ajusta a lo estipulado en el contrato.

## II. Privación de derechos básicos del consumidor.

9.<sup>a</sup> La exclusión o limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del profesional.

En particular las cláusulas que modifiquen, en perjuicio del consumidor, las normas legales sobre vicios ocultos, salvo que se limiten a reemplazar la obligación de saneamiento por la de reparación o sustitución de la cosa objeto del contrato, siempre que no conlleve dicha reparación o sustitución gasto alguno para el consumidor y no excluyan o limiten los derechos de éste a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por los vicios y al saneamiento conforme a las normas legales en el caso de que la reparación o sustitución no fueran posibles o resultasen insatisfactorias.

10. La exclusión o limitación de responsabilidad del profesional en el cumplimiento del contrato, por los daños o por la muerte o lesiones causados al consumidor debidos a una acción u omisión por parte de aquél, o la liberación de responsabilidad por cesión del contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma de las garantías de éste.

11. La privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos, así como de la de retención o consignación.



12. La limitación o exclusión de forma inadecuada de la facultad del consumidor de resolver el contrato por incumplimiento del profesional.

13. La imposición de renunciaciones a la entrega de documento acreditativo de la operación.

14. La imposición de renunciaciones o limitación de los derechos del consumidor.

### III. Falta de reciprocidad.

15. La imposición de obligaciones al consumidor para el cumplimiento de todos sus deberes y contraprestaciones, aun cuando el profesional no hubiere cumplido los suyos.

16. La retención de cantidades abonadas por el consumidor por renuncia, sin contemplar indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional.

17. La autorización al profesional para rescindir el contrato discrecionalmente, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o la posibilidad de que aquél se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas cuando sea él mismo quien rescinda el contrato.

### IV. Sobre garantías.

18. La imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido. Se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica.

19. La imposición de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor en los casos en que debería corresponder a la otra parte contratante.

### V. Otras.

20. Las declaraciones de recepción o conformidad sobre hechos ficticios, y las declaraciones de adhesión del consumidor a





cláusulas de las cuales no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato.

21. La transmisión al consumidor de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.

22. La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponda al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

23. La imposición al consumidor de bienes servicios complementarios o accesorios no solicitados.

24. Los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos por indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresadas con la debida claridad o separación.

25. La negativa expresa al cumplimiento de obligaciones o prestaciones propias del productor o suministrador, con reenvío automático a procedimientos administrativos o judiciales de reclamación.

26. La sumisión a arbitrajes distintos del consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para sector o un supuesto específico.

27. La previsión de pactos de sumisión expresa a Juez o Tribunal distinto del que corresponda al domicilio del consumidor, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquél en que se encuentre bien si fuera inmueble, así como los de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor a la elección de fedatario competente según la Ley para autorizar el documento público en que inicialmente o posteriormente haya de formalizarse el contrato.



28. La sumisión del contrato a un Derecho extranjero con respecto al lugar donde el consumidor emita su declaración negocial o donde el profesional desarrolle la actividad dirigida a la promoción de contratos de igual o similar naturaleza.

29. La imposición de condiciones de crédito que para los descubiertos en cuenta corriente superen los límites que se contienen en el artículo 19.4 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

Las cláusulas abusivas referidas a la modificación unilateral de los contratos y resolución anticipada de los de duración indefinida, y al incremento del precio de bienes y servicios, no se aplicarán a los contratos relativos a valores, con independencia de su forma de representación, instrumentos financieros y otros productos y servicios cuyo precio está vinculado a una cotización, índice bursátil, o un tipo del mercado financiero que el profesional no controle, ni a los contratos de compraventa de divisas, cheques de viaje, o giros postales internacionales en divisas.

Se entenderá por profesional, a los efectos de esta disposición adicional, la persona física o jurídica que actúa dentro de su actividad profesional, ya sea pública o privada.»

Siete. Se añade una disposición. adicional segunda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional segunda. *Ámbito de aplicación.*

Lo dispuesto en la presente Ley será de aplicación a todo tipo de contratos en los que intervengan consumidores, con las condiciones y requisitos en ella establecidos, a falta de normativa sectorial específica, que en cualquier caso respetará el nivel de protección del consumidor previsto en aquélla.»

Disposición adicional segunda. *Modificación de la legislación hipotecaria.*

Se modifican los artículos 222, 253 y 258 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, en los siguientes términos:



Uno. El artículo 222 bajo el epígrafe «Sección 1.<sup>a</sup> De la información registral» queda con la siguiente redacción:

«1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.

Se prohíbe a estos efectos al acceso directo, por cualquier medio físico o telemático, a los archivos de los Registradores de la Propiedad, que responderán de su custodia, integridad y conservación, así como la incorporación de la publicidad registral obtenida a bases de datos para su comercialización.

3. En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

4. La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la misma se exprese con claridad y sencillez sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interesado.

5. La nota simple tiene valor puramente informativo y consiste en un extracto sucinto del contenido de los asientos relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma, y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o derechos inscritos.

6. Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal.



7. Los Registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten.

8. Los interesados podrán elegir libremente el Registrador a través del cual obtener la información registral relativa a cualquier finca, aunque no pertenezca a la demarcación de su Registro, siempre que deba expedirse mediante nota simple informativa, o consista en información sobre el contenido del Índice General Informatizado de fincas y derechos. La llevanza por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del citado Índice General no excluye la necesidad de que las solicitudes de información acerca de su contenido se realicen a través de un Registrador.

Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y estarán interconectados por telefax o correo electrónico a los efectos de solicitud y remisión de notas simples informativas.»

Dos. A continuación del artículo 222, se añadirá el siguiente epígrafe: «Sección 2.<sup>a</sup> De las certificaciones».

Tres. El artículo 253 queda redactado así:

«1. Al pie de todo título que se inscriba en el .Registro de la Propiedad pondrá el Registrador una nota, firmada por él, que exprese la calificación realizada, y en virtud de la misma el derecho que se ha inscrito, la persona a favor de quien se ha practicado, la especie de inscripción o asiento que haya realizado, el tomo y folio en que se halle, el número de finca y el de la inscripción practicada, y los efectos de la misma, haciendo constar la protección judicial del contenido del asiento. Asimismo se expresarán los derechos que se han cancelado como menciones o por caducidad, al practicar la inscripción del título.

2. Simultáneamente a la nota de inscripción, extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al derecho inscrito.



3. En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, si lo solicita el interesado en la práctica del asiento, en un apartado denominado "observaciones", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado. En este supuesto, si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho.»

Cuatro. El artículo 258, que irá precedido del epígrafe «Información y protección al consumidor, queda redactado así:

«1. El Registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su colegio profesional, garantizará a cualquier persona interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado al efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción.

2. El Registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

3. Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación, podrán exigir que antes de extenderse estos asientos en los libros se les dé conocimiento de su minuta.

Si los interesados notaren en la minuta de inscripción realizada por el Registrador algún error u omisión, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Juzgado de Primera Instancia en el caso de que el Registrador se negare a hacerlo.



El Juez, en el término de seis días, resolverá lo que proceda sin forma de juicio, pero oyendo al Registrador.

4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil.

5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.»

Disposición adicional tercera.

Existirá un Registro de Condiciones Generales de la Contratación al menos en la cabecera de cada Tribunal Superior de Justicia.

[Se añade una disposición adicional cuarta por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición final sexta, apartado 5. Para ver la nueva redacción haga click [aquí](#).]

Disposición transitoria única. *Aplicación y adaptación.*

Los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de esta Ley, que contengan condiciones generales, podrán inscribirse en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, salvo que por norma expresa se determine la obligatoriedad de la inscripción, en cuyo caso deberán hacerlo en el plazo que indique dicha norma.

Desde la entrada en vigor de esta Ley, podrán ejercitarse las acciones de cesación, de retractación y declarativa reguladas en la misma.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Todo el contenido de la presente Ley es, conforme al artículo 149.1, 6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> de la Constitución Española, de competencia



exclusiva del Estado.

Disposición final segunda. *Autorizaciones.*

Se autoriza al Gobierno para dictar las disposiciones de desarrollo o ejecución de la presente Ley, en las que podrán tomarse en consideración las especialidades de los distintos sectores económicos afectados, así como para fijar el número y la residencia de los Registros de Condiciones Generales de la Contratación.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 13 de abril de 1998.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

### **3. JURISPRUDENCIA**

#### **a. Cláusula de carácter general en relaciones contractuales**

“IX.- Por haberlo así solicitado, y como se indicó en el Considerando anterior, debe analizarse el extremo petitorio referido a la indemnización de perjuicios por lucro cesante. Sobre el particular, y refiriéndose siempre al numeral 692 del Código Civil ya analizado en considerandos anteriores, éste contempla una cláusula contractual implícita que se encuentra en todos los negocios jurídicos precisamente porque en éstos un sub conjunto obligacional está conformado por la voluntad de las partes y otro por el ordenamiento jurídico en cuanto a las normas generales referidas a todos los contratos y las específicas de los contratos concretos, siendo la de la resolución contractual una cláusula de carácter general. El 692 constituye la regla para las relaciones contractuales en los mismos términos que el 1045 lo es para las relaciones extracontractuales. Dentro de este orden de ideas, y por





tratarse de una cláusula implícita, no es necesario que las partes lo consignen expresamente pues va a ser parte del acuerdo por disposición de la Ley (sobre esto último véase la sentencia de la Sala de Casación N 61 de las 14 horas y 15 minutos del 27 de junio de 1973). Una interpretación inicial del artículo 692 muestra las posibilidades que tiene el contratante que ha cumplido frente al incumpliente: la primera de ellas es el derecho que le asiste para reclamar del contratante que ha incurrido en la falta de cumplimiento en la satisfacción contractual de lo que se ha obligado, es decir, obligarlo a cumplir, solo que en este caso la ejecución de esa obligación va a depender de la naturaleza misma de ella pues podría estarse en el caso de una imposibilidad obligacional; pero también, en segundo lugar, y es el del subjuice, el contratante puede exigir la resolución contractual y la indemnización correspondiente de daños y perjuicios. En esta segunda opción otorgada por el ordenamiento jurídico se pretende que las partes vuelvan al estado inicial, como si el contrato no se hubiera realizado, para lo cual además de la resolución debe indemnizarse al acreedor en los eventuales daños y perjuicios que el incumpliente lo ha hecho incurrir, lo que significa igualmente condenar al deudor o culpable contractual. Naturalmente estas dos opciones otorgadas por el ordenamiento ofrecen como límite a la resolución contractual una serie de aspectos establecidos por la jurisprudencia como cuando el contrato no puede ejecutarse, o bien cuando tratándose de un incumplimiento el acreedor acepta lo cumplido aún cuando ello ocurra en forma tardía, o bien suceda en forma parcial o defectuosa, dependiendo todo ello de las circunstancias, de la utilidad práctica de la resolución e incluso del interés jurídico que pueda justificarla (sobre esto último véase la sentencia de la Sala de Casación N 61 de las 14 horas 15 minutos del 27 de junio de 1973). En el presente caso en que el vendedor pretendiendo cumplir una obligación económica y social en su contrato -como fue objeto de análisis en el Considerando V- para la constitución de una empresa agraria bajo la titularidad del deudor, y no habiendo sido satisfecho en las cláusulas contractuales establecidas, lo dable es no solo resolver el contrato sino además condenar al incumpliente a la correspondiente indemnización en cuanto al perjuicio del lucro cesante, solo que esta Sala no puede establecer una condena específica por no haberse evacuado elemento probatorio suficiente, lo cual corresponderá al trámite de ejecución de sentencia donde deberá indemnizarse con base en parámetros ciertos al monto justo que corresponda.”<sup>14</sup>

#### **b. Condición General en los contratos de seguros**

“V.- El contrato de seguro, es aquel mediante el cual una persona



(asegurador), se obliga a cambio de una suma de dinero (prima), a indemnizar a otra (asegurado) o a un tercero designado, del daño o perjuicio derivado de un suceso incierto y futuro, o bien cierto pero que no se sabe cuando va a acontecer, como es el caso de la muerte. Se caracteriza por ser un negocio comercial, solemne, bilateral, oneroso, aleatorio, de ejecución continuada y de adhesión. El que aquí interesa, contiene una condición general, cual es el artículo 15, punto 14, por el cual se establece que el Instituto Nacional de Seguros no amparará cualquier reclamación, si el asegurado ha ocultado, informado o expuesto con falsedad o inexactitud, cualquier hecho o circunstancia que se relacione con el seguro, "... o con los bienes cubiertos por el mismo, así como su reticencia, disimulo, falsedad o inexactitud relacionada con la forma, hechos o circunstancias en que ocurrió el siniestro amparado por esta póliza ..." Disimular es " Encubrir con astucia la intención (...) Ocultar, encubrir algo que uno siente y padece (...) Disfrazar, desfigurar las cosas, representándolas con artificio distintas de lo que son ..." (Diccionario de la Lengua Española, Vigésima edición, página 506) y simular "Representar una cosa, fingiendo o imitando lo que no es" (ibidem, página 1247). En resumen, se prohíbe la disconformidad intencional y consciente entre la información que se brinda al asegurador y la realidad, con el propósito de dar una apariencia que no existe. La prueba de lo anterior es difícil, porque las personas involucradas procurarán darle una impresión de normalidad, por lo que se hace necesario en ocasiones, acudir a indicios."<sup>15</sup>

### **c. Cláusulas Abusivas**

**"III.-** La moderna doctrina se ha ocupado sistemáticamente del problema de las llamadas cláusulas abusivas. Al respecto se ha dicho: "Concretamente, se puede entender por cláusulas abusivas, las impuestas unilateralmente por el empresario, que perjudiquen de manera inequitativa a la otra parte, o determinen una posición de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de los contratantes, en perjuicio, por lo común, de los consumidores y usuarios (aunque también de cualquier otro contratante que no llegue a revestir el carácter de consumidor, como puede suceder, p. ej., en el contrato celebrado entre una empresa monopólica y una que deba someterse a las condiciones impuestas por aquella)". (Así: Juan M. Farina, Contratos comerciales modernos. Buenos Aires, Editorial Astrea, 1994, p. 138). Por otra parte, la misma doctrina reconoce que las cláusulas abusivas, en última instancia, entrañan una lesión del principio de la buena fe contractual. En este sentido se sostiene: "Podemos decir que, en síntesis, todo el problema referido a las cláusulas abusivas debe hallar su adecuado



remedio en la necesaria observancia de la buena fe en la celebración de estos contratos..." (Farina, op.cit., p. 149). En efecto, el problema de las cláusulas abusivas, tanto en los contratos de libre discusión como de adhesión, no puede analizarse con independencia del principio de la buena fe que debe regir en toda relación contractual. En este sentido, es de resaltar que el recurrente no cita como infringido ni el artículo 21 del Código Civil, de conformidad con el cual "Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe", ni el 22 del citado Código, que al hacer referencia al abuso del derecho, brinda la posibilidad de enfocar desde esta óptica el problema de las cláusulas abusivas, ni tampoco señala como quebrantado el artículo 1023 del Código de referencia, el cual, en el párrafo primero, hace alusión a la equidad como fuente de consecuencias jurídicas en todo contrato, lo que permite el análisis de las cláusulas abusivas de esta perspectiva. Por esta razón el recurso, al no citar pertinentemente las normas jurídicas que podrían haber resultado infringidas en el fallo impugnado, resulta omiso e impreciso, por lo que debe ser declarado sin lugar."<sup>16</sup>

#### **d. Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa**

"VII.- En virtud de las nulidades pretendidas mediante la demanda formulada, es del caso hacer referencia al concepto de nulidad y sus alcances y así destacar que: <sup>2</sup> En su más general concepto, nulidad es el estado o condición de un acto jurídico o de un convenio que por contener algún vicio en su esencia o en su forma, no es apto para producir en derecho los efectos que produciría a no existir el vicio de que adolece...Siendo, como son, los vicios productores de nulidad más o menos graves según su condición y los actos en que puedan ocurrir, se distinguen dos categorías: *absolutas y relativas*. Nulidad Absoluta es aquella que se produce: a) cuando en los actos o contratos se falta a alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia; b) cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza del acto o contrato en sí mismo y no a la calidad o estado de la persona que en ellos interviene; y c) cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces. En las condiciones esenciales para la formación o existencia de un acto jurídico o de un contrato, se comprenden todas aquellas que el derecho preceptúa como absolutamente necesarias para la validez de las obligaciones en general, a saber: capacidad de parte de quien se obliga; objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación; y causa justa...También figura como condición indispensable en los



actos o contratos, el consentimiento de la parte o partes otorgantes...Las formalidades o requisitos esenciales...son los que las leyes suelen establecer de modo especial como de todo punto necesarios para la validez de ciertos actos o contratos, atendiendo exclusivamente a la naturaleza de éstos y para mejor garantizar su legitimidad...Nulidad relativa es la que sobreviene en los actos o contratos: a) cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular; b) cuando faltan algunos requisitos o formalidades que la ley exige teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes; y c) cuando se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces...Como medios de protección para las partes contra posibles lesiones a sus derechos, suele establecer el legislador formas y requisitos a que deben ajustarse las operaciones contractuales o los actos jurídicos que se verifiquen. Esto mira únicamente a los derechos privados, a lo que no tiene carácter trascendente al orden público o a los intereses generales; de modo que como asunto de condición particular al individuo, la inobservancia, en un caso dado, de la forma o ritualidad prescrita, sólo tiene importancia secundaria, que si bien suficiente para ocasionar la nulidad si fuere reclamada, no la produce de pleno derecho, y es convalidable. Así, la falta de notificación de una demanda ordinaria, entraña nulidad de las actuaciones posteriores; con todo, si el demandado, lejos de reclamar la nulidad consintiere expresa o tácitamente en tener por buenos los procedimientos, el defecto desaparece. La incapacidad relativa tampoco produce nulidad irremediable: afecta sí, la validez del acto, pero de manera atenuada. El vicio, como en los casos anteriores, es posible desaparezca por convalidación...La nulidad absoluta y la relativa difieren en los siguientes puntos: La obligación viciada con nulidad absoluta nunca, para la ley, ni por un momento, ha tenido existencia; nada puede convalidarla, ningunos efectos producir en favor o en contra de persona alguna; la viciada con nulidad relativa tiene, por el contrario, efectividad legal mientras la rescisión no se produzca; de tal modo, que nada impediría que en ese estado fuera susceptible de novación; y es convalidable expresa o tácitamente por quien tuviere derecho a demandar la rescisión...Otra diferencia entre ambas nulidades se nota con relación a la mayor o menor facilidad que se concede para la declaratoria: la absoluta es declarable de oficio o a instancia de cualquiera que tenga algún interés respecto al asunto; no así la relativa, pues en cuanto a ella nunca el juzgador está autorizado para pronunciarla por su propia determinación, y únicamente puede ser reclamada por el perjudicado, su representante, o por quien o quienes le sucedan en su derecho como herederos... <sup>2</sup> (Tratado de



las Obligaciones. Alberto Brenes Córdoba. Ediciones Juricentro S.A. Quinta Edición, 1977, San José, Costa Rica, Págs. 191 a 199). (El subrayado no es del original).- Por su parte el autor también nacional Luis Guillermo Herrera Castro en su obra <sup>2</sup> Las nulidades procesales <sup>2</sup> nos expresa: <sup>2</sup>La nulidad, como sanción o como consecuencia lógica de la inobservancia de formas del procedimiento, no se aplica siempre en forma irrestricta. Deben tomarse en cuenta una serie de principios, que la doctrina expone y las legislaciones incluyen en sus códigos procesales. Es en la práctica donde estos principios toman importancia, tendientes siempre a evitar la nulidad del acto. Hay un común denominador a todos estos principios: la economía procesal. Existe un principio que no es propiamente de este tema, sino más bien común a todo el Derecho Procesal Civil: el principio de la preclusión. Enorme importancia adquiere en el campo de las nulidades, pues cuando se viola, el acto procesal puede devenir en nulo...Eduardo Pallares, refiriéndose a lo anterior, ha dicho: <sup>2</sup> Finalmente, en los actos procesales el principio de preclusión tiene efectos decisivos sobre las nulidades hasta el extremo de convertir a casi todas ellas en nulidades relativas. La casi totalidad de los actos procesales nulos, lo son con nulidad relativa porque se revalidan en virtud del principio de preclusión, cuando el interesado no impugna la nulidad en tiempo hábil, y también por los efectos de la cosa juzgada <sup>2</sup> (Del autor Herrera Castro, obra citada, Pág. 67)."<sup>17</sup>

#### **e. Resolución**

"IV.- Dispone el artículo 463 del Código de Comercio, que una vez perfeccionado el contrato de compraventa mercantil, el contratante que cumpliera tendrá derecho a exigir del que no lo hiciera, la "rescisión" del contrato o el cumplimiento del mismo, y además, la indemnización de los daños y perjuicios. Por "rescisión" como es bien sabido, debe entenderse más bien la "resolución" del vínculo, o sea su rompimiento retroactivo hasta dejar a los contratantes en la situación de que nunca hubo contrato entre ellos, porque conviene mantener el primero de esos términos como referente a la nulidad relativa, lo que no es el caso de autos. Esa regla debe entenderse en armonía con el numeral 457 del mismo Código, a cuyo tenor, cuando el convenio se resolviera, deberá el vendedor restituir las sumas recibidas por concepto del precio, pero tendrá derecho a deducir indemnización por el uso que se haya hecho del bien mueble durante la vigencia del contrato y el deterioro que éste haya sufrido. Y ambas, a su vez, guardan estrecha relación con los artículos 692 y 702 del Código Civil. El primero de ellos, el citado artículo 692, dispone que en los contratos bilaterales, se



sobreentendiendo una cláusula resolutoria en virtud del incumplimiento de la otra parte, que da derecho a la no incumpliente de pedir la resolución del vínculo o su ejecución forzosa con daños y perjuicios. La segunda regla, el numeral 702, ordena al que no cumpla con sus obligaciones contractuales el pago de daños y perjuicios, salvo que su incumplimiento sea debido al incumplimiento de la otra parte, a caso fortuito, o a fuerza mayor. Estos últimos, porque el caso fortuito y la fuerza mayor son, en general, eximentes de responsabilidad civil en armonía con el principio de que "nadie esta obligado a lo imposible".<sup>18</sup>

#### **f. Ejecución forzosa**

"XI.- Ante el incumplimiento de cualquier contrato y por el carácter forzoso de los compromisos asumidos entre los contratantes *-pacta sunt servanda*, artículo 1022 del Código Civil- la parte cumplidora puede pedir su producción forzosa (693 *ibídem*) o indemnización de daños y perjuicios, poniendo así en juego las reglas de la responsabilidad civil contractual (702 *ibídem*). No obstante, en los contratos bilaterales la regla es más específica, pudiendo el cumplidor solicitar además de la ejecución forzosa, la resolución contractual, una u otra a su elección (692 *ibídem*), y en ambos casos con la indemnización de los daños y perjuicios causados. La resolución viene a ser la supresión de los compromisos contractuales en contratos sinalagmáticos como el presente, en tanto existe un defecto funcional de la causa pues al incumplirse una de las obligaciones recíprocas, la otra queda sin sustento. Por ello, quien pide la resolución, como sucede en este caso, debe haber cumplido con su prestación. Además, el incumplimiento ha de ser grave e imputable a la contraparte.

XII.- Sabido es que las obligaciones principales que nacen del contrato de compraventa son la entrega de la cosa por parte del vendedor y el pago del precio que le corresponde al comprador. En el subjúdice, el señor Francisco Díaz Oporta cumplió, incluso otorgando la escritura de la finca objeto de compraventa. No obstante, Chávez Arroyo, aunque dio en pago simultáneamente los derechos de posesión mencionados y se comprometió a pagar el saldo del precio dos días después, sabía que el ejercicio de aquellos derechos era a título distinto del de dueño, lo que le impedía transmitirlos, incumpliendo así con su obligación de pagar el precio. De conformidad con el artículo 764 del Código Civil, el pago debe hacerse conforme el tenor de la obligación, lo que obliga a cumplir con cánones de identidad e integridad. El último refiere





a la necesidad de que el deudor preste todo lo que debe, sin que se pueda admitir, en principio, un pago parcial, salvo que, el negocio lo autorice expresamente, los usos del tráfico lo admitan o el acreedor se oponga al pago de mala fe, a pesar de verse satisfecho casi absolutamente. La identidad, en cambio, implica la prestación de aquella cosa o conducta que fue pactada, sin que el valor económico de la prestación sea lo trascendental. Es precisamente aquí, donde se aprecia la falta principal en el incumplimiento del demandado Chávez, pues prometió pagar no sólo en numerario, sino también con la entrega de la posesión de los lotes de Hatillo. La gravedad del incumplimiento es clara, y se fundamenta precisamente en la falta de identidad del pago. Por ello cabe, sin duda alguna, la resolución contractual solicitada por la actora."<sup>19</sup>

#### FUENTES CITADAS

- 
- <sup>1</sup> De Cassio A. citado por Monteil Vidal C. (1999). *Cláusulas abusivas y Contratos por adhesión en el Comercio Internacional*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, p.56. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3452).
  - <sup>2</sup> Carvajal Fernández A. citado por Valladares Vega O. y Zuñiga Sibaja M. (1996). *Crédito Documentario, Condiciones Generales de la Contratación y Cláusulas Abusivas*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, pp.86-87. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 2944).
  - <sup>3</sup> Stephens Blackwood D. (1989). *Las Condiciones Generales de la Contratación y la Protección al Consumidor*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, p. 17. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 2173.C).
  - <sup>4</sup> Garrigues citado por Monteil Vidal C. (1999). *Cláusulas abusivas y Contratos por adhesión en el Comercio Internacional*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciada en Derecho,





---

Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, pp.56-57. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3452).

- <sup>5</sup> García Amigo citados por Stephens Blackwood D. (1989). *Las Condiciones Generales de la Contratación y la Protección al Consumidor*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, pp. 21, 22 y 23.. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 2173.C).
- <sup>6</sup> Stephens Blackwood D. (1989). *Las Condiciones Generales de la Contratación y la Protección al Consumidor*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, pp. 23 y 24. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 2173.C).
- <sup>7</sup> TuGuíaLegal.com. (2002). *Las condiciones generales de la contratación*. [en línea]. España. Recuperado el 14 de junio de 2006 de: <http://www.tuguialegal.com/condiciograles.htm>
- <sup>8</sup> TuGuíaLegal.com. (2002). *Las condiciones generales de la contratación*. [en línea]. España. Recuperado el 14 de junio de 2006 de: <http://www.tuguialegal.com/condiciograles.htm>
- <sup>9</sup> TuGuíaLegal.com. (2002). *Las condiciones generales de la contratación*. [en línea]. España. Recuperado el 14 de junio de 2006 de: <http://www.tuguialegal.com/condiciograles.htm>
- <sup>10</sup> TuGuíaLegal.com. (2002). *Las condiciones generales de la contratación*. [en línea]. España. Recuperado el 14 de junio de 2006 de: <http://www.tuguialegal.com/condiciograles.htm>
- <sup>11</sup> Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Ley N° 7472 de 20 de diciembre de 1994.
- <sup>12</sup> Código Civil. Ley N° 63 de 28 de setiembre de 1887.
- <sup>13</sup> Ley sobre condiciones generales de la contratación. Ley 7/1998, de 13 de abril de 1998, España. [en línea]. Recuperada el 14 de junio de 2006 de: <http://civil.udg.es/NORMACIVIL/estatal/contract/lcgc.htm>



---

<sup>14</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Resolución N° 217-F-90.AGR de las dieciséis horas del veintisiete de junio de mil novecientos noventa.

<sup>15</sup> TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución N° 063-2006 de las once horas del veintidós de febrero del dos mil seis.

<sup>16</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 65 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintiocho de junio de mil novecientos noventa y seis.

<sup>17</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA .Resolución N° 293 de las nueve horas quince minutos del veintiuno de agosto del dos mil dos.

<sup>18</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA .Resolución N° 135 de las nueve horas veinte minutos del dieciocho de abril del dos mil uno.

<sup>19</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Resolución N° 000473-F-03 de las diez horas cuarenta minutos del seis de agosto del año dos mil tres.