

DISPUTAS NOVIEMBRE 2018

EL PROCEDIMIENTO MONITORIO Y LA ACUMULACIÓN EN LA RECLAMACIÓN DE DEUDAS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Por Valentina Vargas

El objeto de este artículo es el análisis breve del procedimiento monitorio, y la valoración de la cuestión de la acumulación de reclamaciones de créditos impagados por parte de una comunidad de propietarios.

I. EL PROCEDIMIENTO MONITORIO

La finalidad y función del procedimiento monitorio es proteger el crédito moroso, intentando crear una seguridad y rapidez ante la reclamación del crédito impagado y como consecuencia de la reclamación obtener un título ejecutivo con el cual se acreditará una deuda vencida, líquida y exigible, y así conseguir la satisfacción del crédito. Destacamos que la cuantía de la reclamación en dicho procedimiento no tiene límites.

La regulación del procedimiento monitorio la encontramos en la ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en los artículos 812 al 818.

Para presentar la petición del procedimiento monitorio no es necesario la representación de procurador y abogado, si la cantidad reclamada es inferior de 2.000 euros. En el supuesto de que la cantidad a reclamar supere dicha cuantía, sí será necesario acudir con procurador y abogado.

La petición inicial se deberá presentar por escrito estableciendo la cuantía y aportando algún documento acreditativo de la deuda, como por ejemplo las facturas, albaranes o algún documento que se establezca la deuda y la firma o una señal que podamos acreditar quien es el deudor. Sólo cabe reclamar mediante monitorio deudas documentadas, y no cabe reclamar indemnizaciones, porque éstas requieren una valoración y reconocimiento judicial que no cabe en un procedimiento sumario como es el monitorio.

La presentación de la petición inicial se deberá dirigir al Juzgado de Primera Instancia del domicilio del deudor, y en el supuesto de no conocer la dirección será el lugar donde pudiera ser localizado y notificado el deudor.

Tras la presentación de la petición se acordará la admisión y posteriormente se requerirá al deudor que en el plazo de 20 días pague, comparezca tanto para oponerse como para cualquier alegación que crea conveniente referente al crédito impagado. En este punto podremos encontrarnos con tres supuestos:

- 1) Que el deudor abone el crédito, por lo que se archivará las actuaciones.
- 2) Que el deudor no abone el crédito y no conteste al requerimiento de pago, por lo que el juzgado dictará un Decreto mediante el cual acordará la finalización del procedimiento y se dará traslado al acreedor para solicitar el despacho de ejecución sin tener que esperar 20 días, como se establece en los procedimientos ordinarios y verbales.
- 3) Que el deudor se oponga por escrito, dándose por finalizado el procedimiento monitorio y se continuará por otra vía, las opciones serían:

DISPUTES NOVEMBER 2018

ENFORCEMENT ORDER PROCEDURE AND ACCRUAL IN OWNERS' ASSOCIATIONS DEBT CLAIMS

By Valentina Vargas

The purpose of this article is to briefly analyse the enforcement order procedure and assess the accrual of defaulted credits by the Owners' Association.

I. THE ENFORCEMENT ORDER PROCEDURE

The purpose of the enforcement order procedure is to protect the defaulting credit, seeking security and quickness in claiming the defaulted credit and after the claim, obtaining an enforceable instrument with which certify a due and payable debt thus achieving the credit satisfaction. We must underline that the amount claimed in such proceedings has no limit.

The enforcement order procedure is regulated in the Civil Procedure Act, particularly, in sections 812 to 818.

No Court Liaison or Lawyer is required to file an enforcement order procedure, provided that the amount claimed does not exceed 2,000 Euros. Otherwise, the Court Liaison and Lawyer shall be required.

The initial request shall be submitted in writing, determining the amount and submitting any supporting document of the debt, such as invoices, delivery notes or any document establishing the debt and the signature or any indication on the debtor. Only documented debts may be claimed under an enforcement order procedure. No compensation may be claimed since they require a court assessment and recognition which do not fall within summary proceedings, such as the enforcement order procedure.

The filing of the initial request shall be addressed to the Court of First Instance of the debtor's domicile and if such address is not known, the address shall be considered as the place where the debtor may be located and notified.

After the request has been filed, the admission shall be agreed and then the debtor shall be required to pay and appear both to object and to submit any allegations the debtor may deem appropriate as regards the defaulted credit. In this stage, three situations may occur:

- 1) That the debtor pays the credit, so that the procedure shall be closed.
- 2) That the debtor does not pay the credit and does not answer the payment order, so that the court shall issue an Order establishing the termination of the procedure and serving the creditor to request the enforcement without being obliged to wait for 20 days, as established in ordinary and oral proceedings.
- 3) That the debtor opposes the claim, thus the enforcement order procedure being terminated and continuing in another channel, where the options would be:

- (a) Si el crédito impagado no supera los 6.000 euros se continuará por juicio verbal.
- (b) Si el crédito impagado superar los 6.000 euros se continuará por juicio ordinario.

II. ACUMULACIÓN DE ACCIONES EN LA RECLAMACIÓN DE CRÉDITOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La doctrina y la jurisprudencia discuten la acumulación de acciones en el monitorio, de modo que, por criterio de prudencia, es aconsejable no acumular acciones de reclamación distintas en una petición de monitorio, aunque el acreedor y el deudor sean la misma persona.

En cambio, no cabe duda de la posibilidad de reclamar los gastos adeudados de la Comunidad de propietarios mediante el procedimiento monitorio, ya que se encuentra regulado expresamente en el artículo 812.2. 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 21 de la Ley de la Propiedad Horizontal.

En dichos artículos lo que se establece es la posibilidad de reclamar las deudas, acreditadas mediante certificado de impago, debidas en concepto de gastos comunes de Comunidad de propietarios de inmuebles urbanos, a través del procedimiento monitorio.

Para iniciar dicha reclamación a través del procedimiento monitorio será necesaria la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados.

III. VALORACIÓN DE LA ACUMULACIÓN SUBJETIVA

Debemos distinguir la acumulación objetiva, que es la acumulación de distintas reclamaciones contra la misma persona en una sola demanda, de la acumulación subjetiva, que es la acumulación de distintas reclamaciones iguales contra distintas personas. En el caso de los créditos de la Comunidad de Propietarios, queda clara la aceptación de la acumulación objetiva, pero se discute la acumulación subjetiva, es decir la posibilidad de demandar en una sola petición de monitorio, a varios propietarios que tengan deudas con la Comunidad.

A este respecto, nos encontramos con dos vertientes de opinión doctrinal y jurisprudencial:

- 1) La primera de ella es la aceptación de la acumulación subjetiva de acciones, en base a que el artículo 72 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula la acumulación subjetiva estableciendo como requisito esencial que entre las acciones exista un nexo por razón del título o causa de pedir. Dicho requisito se cumpliría ya que el origen de la acción proviene del impago de cuotas de la comunidad. Siendo que el artículo 72 es un precepto de carácter general se sobreentiende que es de aplicación general a todos los procedimientos, incluido el monitorio, es más, no existe ningún precepto que prohíba la acumulación de acciones en el procedimiento monitorio por lo que cabría acumular la reclamación de impagos de gastos de una comunidad de propietarios dirigida a varios deudores. Ya que la ausencia de norma específica impone la aplicación de las reglas generales.

La jurisprudencia ha argumentado otro motivo y de gran relevancia que avala la acumulación de acciones subjetiva, escudándose en la economía procesal, ya que no tendría sentido dividir dicha reclamación cuando es posible resolverla a través de un procedimiento y así se evitaría el inicio de múltiples procedimientos.

- (a) If the defaulted credit does not exceed 6.000 Euros, the procedure shall continue under an oral trial
- (b) If the defaulted credit exceeds 6.000 Euros, the procedure shall continue under an ordinary trial.

II. ACCRUAL OF ACTIONS IN CLAIMING CREDITS FROM THE OWNERS' ASSOCIATION

Doctrine and case law discuss the accrual of actions in enforcement order procedures, so that acting prudently, no accrual of different claims in an enforcement order procedure is advisable, although the creditor and the debtor may be the same person.

However, it is out of question whether to claim due expenses from the Owners' Association under the enforcement order procedure, since it is expressly regulated in section 812.2. 2 of the Civil Procedure Act and section 21 of the Condominium Act.

Such regulations set forth the possibility to claim debts, which must be evidenced by means of a default certificate, due under common expenses of the Condominium Owners' Association by means of the enforcement order procedure.

In order to start the claim under the enforcement order procedure, the certification of the Meeting's resolution by the secretary approving the settlement of the debt with the Owners' Association shall be required, with the approval of the chairman, provided that such resolution has been notified to all owners involved.

III. SUBJECTIVE ACCRUAL ASSESSMENT

We must differentiate between objective accrual, which is the accrual of different claims against the same person in one sole complaint, from subjective accrual, which is the accrual of the same claims against different persons. In the case of credits of the Owners' Association, the objective accrual is obviously the option accepted, but the subjective accrual is discussed, i.e., the possibility to file one sole enforcement order procedure to claim against several owners with debts to the Owners' Community.

In this regard, we find two sides of doctrine and case law opinions:

- (1) The first one is the acceptance of the subjective accrual in accordance with section 72 of the Civil Procedure Act, which regulates the subjective accrual establishing the existence of a link on grounds of cause of action and right to relief as a material requirement between actions. Such requirement would be fulfilled since the origin of the action is the non-payment of the Owners' Association shares. To the extent that section 72 is a general provision, it is understood that it may be generally applied to all proceedings, even the enforcement order procedure; what is more, there is no precept forbidding the accrual of actions in the enforcement order procedure, so that the claim of expenses payable to the Owners' Association against several debtors could be accrued to the extent that the non-existence of a specific rule imposes the application of the general rule.

Case law has alleged another reason of great significance which confirms the subjective accrual under procedural economy, since it would make no sense to divide such claim when the same may be settled with one procedure thus avoiding the filing of several proceedings.

Otra cosa distinta es cómo actuar frente las posibles actuaciones de los deudores, es decir, nos podríamos encontrar con que uno de los deudores no se opone al procedimiento monitorio, otro deudor presenta escrito de oposición y que un tercero pague el crédito deudor. En estos supuestos no se crearía indefensión ya que tal y como manifestó la Audiencia Provincial de Murcia, sección 1, sentencia de 21 de enero de 2003, en los supuestos de diversas posturas cabe la posibilidad de abrir piezas separadas para la continuación y resolución de cada supuesto.

Para el tercer supuesto, en el caso que el deudor abone la cantidad que debe, nos encontraríamos frente un allanamiento parcial establecido en el artículo 21.2 de la Lec, en este supuesto se dictaría auto de allanamiento parcial y sería ejecutable en relación a los otros créditos deudores, tal y como se establece en el artículo 517 y siguientes de la Lec, por lo que sería posible un pronunciamiento separado que no prejuzgara las restantes cuestiones no allanadas, en relación de las cuales continúan en el proceso.

Si analizamos el artículo 21 de la LPH veremos que en su punto cuarto establece que "la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente", vemos que la referencia es en plural, a pesar de esta pluralidad reiteramos que la norma general no prohíbe la acumulación subjetiva de acciones, por lo que se sobreentiende su aceptación en nuestro ordenamiento jurídico.

- 2) Como segunda vertiente nos encontramos con la no aceptación de la acumulación subjetiva.

Parte de la doctrina y jurisprudencia entiende la no aceptación de la acumulación subjetiva de acciones basándose en la falta de regulación expresa de la misma.

Encontramos otra argumentación que avala la no aceptación de las acumulaciones subjetivas en nuestro ordenamiento jurídico, concretamente en el artículo 812 de la Lec y siguientes se refieren a la "deuda" y al "deudor", es decir que la referencia es en singular, por lo que no se podría interpretar que la norma haga referencia a varias deudas o varios deudores.

Por lo tanto, se deberían iniciar tantos procedimientos monitorios como deudores existentes.

Esta interpretación sería literal de lo que establece la norma escrita.

Otra argumentación que encontramos en este sentido es que el procedimiento monitorio ha sido diseñado para la agilización de la recuperación de deuda, siendo que la acumulación de acciones es contraria a esa agilización ya que las diferentes posturas de los deudores podrían crear un retraso en el resto de las deudas y atentar a la economía procesal. Pero el punto más relevante es que en ningún momento la norma autoriza a la acumulación de acciones, volviendo al punto de la interpretación literal de la norma.

A modo de conclusión y como hemos explicado anteriormente, nos encontramos en un supuesto con dos vertientes de opinión. A pesar de que la mayoría tiende a aceptar la acumulación subjetiva de acciones, es decir que aceptan la posibilidad de demandar a diversos propietarios pendientes de pagar deudas en un mismo procedimiento monitorio en el cual se reclama el mismo título, no existe una regulación clara para evitar confusión en este sentido y demoras de la reclamación de los créditos pendientes.

A different thing is how to act against debtors' actions, i.e., there is the possibility that one of the debtors does not oppose the enforcement order procedure, another debtor files an opposition claim, and a third debtor pays the defaulted debt. These cases would not result in defencelessness since as stated by the Province Court of Murcia, section 1, judgment of 21 January 2003, in cases of different positions, different proceedings could be brought for continuing and resolving each case.

In the third case where the debtor pays the due amount, we would be dealing with partial acquiescence as set forth in section 21.2 LEC (Civil Procedure Act). In this case, a partial acquiescence ruling would be issued and the same would be enforceable as regards the other pending debts as established in section 517 et seq. of the LEC, so that a separate court decision could be issued without prejudging the other not acquiesced issues, in relation to which the procedure would continue.

If we analyse section 21 of the LPH (Condominium Act), fourth paragraph ("the initial request may be filed against any of the obligors or jointly against all of them"). We can see that the reference in this article is in plural, but despite this plurality we insist on the fact that the general rule does not prevent the subjective accrual, so that we can understand its acceptance in our legal system.

- 2) As the second option, we deal with the non-acceptance of the subjective accrual.

Some doctrine and case law understand that subjective accrual cannot be accepted based on the non-existence of express regulation.

We find another reasoning that confirms the non-acceptance of subjective accrual in our legal system, particularly, section 812 et seq. of the LEC, which refer to the "debt" and the "debtor", i.e., a singular reference, so that the rule could not be understood as referring to several debts or several debtors.

Therefore, as many enforcement order procedures as existing debtors should be filed.

This would be a literal interpretation of that established in the written regulations.

Another argument is that the enforcement order procedure has been designed to streamline the debt collection, the accrual being contrary to such streamlining since the different debtors' positions could delay the other debts and contravene procedural economy. But the most relevant point is that, under a literal interpretation of the rule, in no event does the rule authorise the accrual of actions.

In conclusion, we are dealing with a two-sided issue. Despite the majority accepting the subjective accrual, i.e., they accept the possibility to claim against several defaulting debtors in the same enforcement order procedure in which the same enforceable instrument is claimed, there are no clear regulations to avoid confusion and delays when claiming pending credits.

CONDICIONES CONTRATACIÓN

Por Paloma Calvo

I. CONCEPTO DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de contratación (en adelante LCGC) establece en el apartado primero de su artículo 1 que *“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.”*

Por otro lado, la citada ley establece un listado de tipos de contratos excluidos de dicha normativa, a pesar de que en los mismos se incluyan condiciones generales de contratación (art. 4 LCGC). Éstos son:

- Contratos administrativos.
- Contratos de trabajo.
- Contratos de constitución de sociedades.
- Contratos que regulan las relaciones familiares.
- Contratos sucesorios.
- 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.

Cabe señalar que la figura de las condiciones generales de contratación es independiente al contrato con consumidor. Hay condiciones generales tanto en contratos con consumidor (que es lo más habitual) como en contratos entre empresas y/o profesionales, y se aplica la normativa de igual modo en ambos casos.

II. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ DENTRO DEL CONTRATO

Sentado lo anterior, es de especial relevancia que las condiciones generales de contratación incluidas en los contratos cumplan determinados requisitos para que puedan considerarse válidas y eficaces.

Los mismos vienen recogidos en el art. 5 LCGC y consisten en:

- (a) Que las condiciones generales sean aceptadas por el adherente, estén firmadas y que en el contrato se haga referencia a ellas.
- (b) Que el predisponente informe de su existencia y facilite un ejemplar.
- (c) Que la redacción de las mismas sea transparente, clara, concreta y sencilla.

Asimismo, la citada ley señala que para los contratos que no deban formalizarse por escrito y el predisponente entregue un resguardo justificativo de la contraprestación recibida *“basta 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.”*

GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF CONTRACT

By Paloma Calvo

I. GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF CONTRACTS CONCEPT

Act 7/1998, of 13 April, on general terms and conditions of contract (hereinafter LCGC) establishes in article 1, section one that *“General terms and conditions of contract mean such proposed clauses whose incorporation into the contract may be imposed by any of the parties, regardless of the material authorship thereof, their external appearance, their extension and any other circumstances, the same being drawn up to be incorporated into a plurality of contracts.”*

Furthermore, such Act establishes a list of types of contracts excluded from such regulation, regardless of the fact that such contracts may include general terms and conditions of contract (art. 4 LCGC). They are the following:

- Administrative contracts
- Work contracts
- Corporate incorporation contracts
- Contracts regulating family relationships
- Succession contracts
- Provisions or principles of International Conventions to which the Kingdom of Spain may be a party, or those specifically regulated by a general legal or administrative provision and which may be of mandatory application for the contracting parties.

It is worth mentioning that the concept of terms and conditions of contract is independent from the consumer contracts. There are terms and conditions both in consumer contracts (which is the most common action) and in contracts between companies and/or professionals, and the regulations are equally applied in both cases.

II. REQUIREMENTS FOR THEIR VALIDITY WITHIN THE CONTRACT

It is particularly important that the general terms and conditions of contract included in contracts fulfil certain requirements to be considered valid and effective.

Such requirements are regulated in art. 5 LCGC and consist of:

- (a) That the general terms and conditions are accepted by the subscribing party, are signed and are referred to by the contract.
- (b) That the proposing party informs on their existence and provides a copy.
- (c) That their drawing-up is transparent, clear, specific and simple.

Similarly, the aforementioned Act stipulates that for contracts not to be executed in writing and for which the proposing party delivers a supporting receipt of the consideration received *“it shall be sufficient for the proposing party to announce the general terms and conditions in a visible place within the place where the business is carried out, that the proposing party introduces them in the contract documentation during the execution; or that, the proposing party may otherwise ensure the subscribing party an effective possibility of knowing their existence and contents upon the execution.”*

En contraposición, el art. 7 LCGC señala qué condiciones generales de contratación no quedan incorporadas al contrato, que lógicamente son aquéllas que no cumplan los requisitos antes expuestos:

- (a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer en el momento de la celebración del contrato o no se hayan firmado.
- (b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo que las últimas hayan sido expresamente aceptadas por escrito y sean transparentes de conformidad con la normativa específica de su ámbito.

III. INTERPRETACIÓN DE LAS CONDICIONES

Por otro lado, la LCGC resuelve ciertas situaciones que pueden sobrevenir en el momento de interpretar las condiciones generales de contratación incorporadas en un contrato. En todo caso, la citada ley siempre favorece al adherente de las mismas tal y como detallamos a continuación al señalar las situaciones que pueden surgir:

- (a) En caso de que exista contradicción entre las condiciones generales y las condiciones particulares, prevalecerán las particulares sobre las generales salvo que éstas últimas sean más beneficiosas para el adherente.
- (b) Las dudas de interpretación de las condiciones generales oscuras se resolverán a favor del adherente.

Asimismo, la LCGC de forma genérica acude a las disposiciones de los contratos del Código Civil.

IV. NULIDAD DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

El art. 8 LCGC establece que son nulas de pleno derecho:

- (a) Las condiciones que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en la ley o norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.
- (b) Las que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, atendiendo a la ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

No obstante, la ley establece que la declaración de no incorporación de las condiciones generales de contratación o de nulidad debe ser instada por el adherente de acuerdo con las reglas reguladores de la nulidad contractual (art. 9 LCGC).

Obviamente, la declaración de nulidad tiene el efecto de que se considera que esas condiciones, es decir las obligaciones y derechos previstos en esas condiciones generales, no pueden aplicarse. En su lugar, se aplican las condiciones particulares y, en lo que las mismas no regulen, la ley aplicable, que habitualmente será el Código Civil y el Código de Comercio.

V. PROBLEMÁTICA ACTUAL EN LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

La gran mayoría de los contratos que existen a día de hoy en el tráfico mercantil aplican todos los requisitos de la LCGC para que sus cláusulas sean válidas y se entiendan como incorporadas en el contrato. No obstante, existen contratos que se suscribieron con anterioridad a la citada ley y a la última modificación que es de fecha 28 de marzo de 2014.

In contrast, art. 7 LCGC sets forth the general terms and conditions of contract that are not incorporated into the contract, which logically are those not fulfilling the requirements above:

- (a) Those that the subscribing party had no real opportunity to know upon the execution of the contract or which may have not been signed.
- (b) Those that may be illegible, ambiguous, opaque and incomprehensible, unless they have been expressly accepted in writing and may be transparent pursuant to the applicable specific regulations.

III. TERMS AND CONDITIONS INTERPRETATION

The LCGC solve certain situations that may arise upon interpreting the general terms and conditions of contract incorporated into a contract. In any event, the Act will always favour the subscribing party as we will detail below when explaining the situations arisen:

- (a) In the event of any inconsistency between general terms and conditions and particular terms and conditions, particular terms and conditions shall prevail, unless the general terms and conditions may be more beneficial for the subscribing party.
- (b) Any doubts of interpretation on opaque general terms and conditions shall be resolved in favour of the subscribing party.

Similarly, the LCGC, in general terms, resorts to the provisions on contracts of the Civil Code.

IV. NULLITY OF THE GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF CONTRACT

Article 8 LCGC establishes that the following terms and conditions are null and void:

- (a) Any conditions contravening that set forth in the mandatory or prohibitive law or rule in detriment of the subscribing party, unless a different effect is provided for therein in the event of contravention.
- (b) Any abusive terms, when the contract have been entered into with a consumer under that set forth in General Law 26/1984, of 19 July, for the Defence of Consumers and Users.

However, the law establishes that the declaration of non-incorporation or nullity of general terms and conditions of contract must be requested by the subscribing party pursuant to the standards regulating the contractual nullity (art. 9 LCGC).

Obviously, the declaration of nullity results in considering such terms and conditions, i.e., the rights and obligations provided for in such general terms and conditions, as non-applicable. Instead, the particular terms and conditions shall be applied and, in anything omitted thereby, the applicable law, which shall be usually the Civil Code and the Code of Commerce, shall govern.

V. CURRENT CONTROVERSY IN COURT PROCEEDINGS

The vast majority of contracts in the current commercial trade apply all requirements of the LCGC for their clauses to be valid and be deemed as incorporated into the contract. However, there are contracts subscribed before the Act and the last amendment dated 28 March 2014.

Los contratos que se formalizaron entre las fechas indicadas son los que más discusiones suscitan en un procedimiento judicial.

Frente a dicha situación, los Juzgados hacen cierta distinción entre si las partes contrayentes del contrato son personas físicas o jurídicas, dado que las personas físicas cuentan con mayor protección de conformidad con la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Sin embargo, las personas físicas también pueden ser empresarios y suscribir un contrato a razón de dicha condición, argumento que se debe acreditar en un procedimiento judicial y cuya fuerza probatoria le corresponde al predisponente del contrato, a la vista de la especial protección que se hace a la parte adherente del mismo.

Asimismo, cuando se analiza el contenido de las condiciones generales de un contrato se debe probar que las condiciones no son contrarias a la buena fe, que las mismas no suponen un desequilibrio entre las partes y que la parte suscriptora del contrato conocía perfectamente el contenido del mismo a la hora de formalizar el contrato.

A pesar de ello, en ocasiones los Juzgados siguen posicionándose a favor del adherente del contrato, resultando dicha situación prejudicial a la relación comercial del contratante cuando en un principio la otra parte consintió y aceptó dicho contenido.

En este sentido, hay una situación de inseguridad jurídica porque la jurisprudencia no es uniforme a la hora de interpretar los casos concretos de condiciones generales ni a la hora de definir los efectos de su declaración de nulidad.

A modo de ejemplo, exponemos un caso habitual: la declaración de nulidad de la cláusula de intereses moratorios o de penalización por incumplimiento de la obligación de pago, en las condiciones generales. Hay tribunales que resuelven que el efecto de la nulidad de dicha cláusula es que no se aplique ningún interés ni cargo a la mora, es decir que el deudor sólo debe pagar la deuda principal. Y hay tribunales que resuelven que el efecto debe ser que se aplique la norma general del Código Civil que regula que la deuda dineraria devenga el interés legal del dinero.

Entendemos que la interpretación correcta es la segunda, porque es lo que regula la ley para el caso en que no exista pacto entre las partes respecto a la mora. Pero es una cuestión debatida y discutida, que crea inseguridad jurídica a día de hoy.

Such contracts entered into between the dates above are the most controversial in court proceedings.

In this situation, Courts differentiate whether the contracting parties are natural or legal personal, given that natural persons are more protected under the General Law for the Defence of Consumers and Users and other development laws.

However, natural persons may be also businessmen and enter into the contract in such condition, argument which must be certified in court proceedings and whose evidential value corresponds to the proposing party of the contract, in view of the special protection provided for the subscribing party.

Moreover, when analysing the contents of the general terms and conditions of a contract, the terms must be proven not to be contrary to good faith, that the same do not imply an unbalance between the parties and that the subscribing party of the contract perfectly knew the contents thereof upon its execution.

Despite the foregoing, Courts sometimes still takes position in favour of the subscribing party of the contract, which leads to a damaging situation to the commercial relationship of the contacting party, when the counterparty initially consented and accepted such contents.

In this regard, there is a legal uncertainty situation because the case law is not uniform when interpreting the specific cases of general terms and conditions or defining the effects of the declaration of nullity.

As an example, we set out a usual case: the declaration of nullity of the clause of default or penalty interest for breach of the payment obligation in general terms and conditions. Some Courts rule that the effect of the nullity of such clause is that no default interest or charge is applied, that is, that the debtor must only pay the principal debt. And other Courts rule that the effect must be the application of the general rule of the Civil Code, which regulates that the monetary debt shall accrue the legal interest of money.

We understand that the correct interpretation is the second one, because the law regulates so in the event of non-agreement between the parties as regards default. But it is, however, a litigious and debatable issue that nowadays creates legal uncertainty.

Legal Newsletter se publica para clientes y amigos de la firma. Los artículos publicados no constituyen asesoramiento legal. Si tiene comentarios o preguntas relacionadas con el contenido de la presente Newsletter, le agradeceremos contacte con nosotros por e-mail: newsletter@bartolomebriones.com
Para más información y artículos, por favor consulte nuestra página web: www.bartolomebriones.com

Legal Newsletter is published for clients and friends of the firm. The published articles do not constitute a legal opinion. If you have any comments or questions regarding the content of this Newsletter, we would appreciate contact us by e-mail: newsletter@bartolomebriones.com
For more information and articles, please see our website: www.bartolomebriones.com

©2018 Bartolome & Briones, SLP. Derechos Reservados

