



#### INMOBILIARIA. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDAD

### Una consumidora anula el pacto de exclusividad para vender un piso durante un año

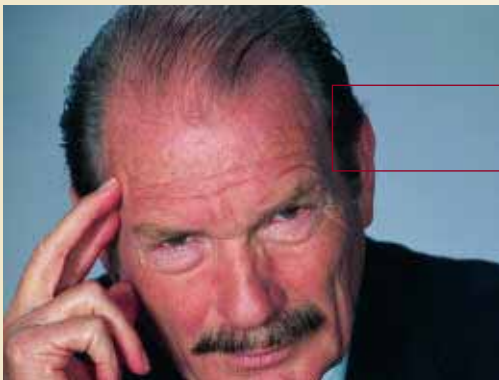
Una consumidora pactó con un inmobiliaria la venta de un piso con carácter de exclusividad durante un año, haciendo constar que si no se realizaba la operación por causas achacables al propietario, éste debería indemnizar al agente con el 1'5% del precio estipulado (150.253 euros), en concepto de gastos de gestión. Con posterioridad, la consumidora comunicó a la inmobiliaria mediante fax la anulación del citado pacto aduciendo no estar de acuerdo con sus condiciones, pero ofreciendo el pago de los gastos ocasionados. La inmobiliaria demandó a la consumidora en reclamación de 2.253 euros correspondientes al 1'5% del precio fijado para la venta de la vivienda. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Alicante, en sentencia de 5 de mayo de 2006, falló en su contra. Argumentó que la cláusula de exclusividad que incluía la renuncia expresa del consumidor-vendedor a realizar la venta de forma personal durante el año de vigencia del encargo no fue legal. Además, como la inmobiliaria no acreditó gasto alguno, se desestimó la demanda sin la necesidad de pagar ninguna indemnización.



#### COMPRA DE VIVIENDA NUEVA. CLÁUSULAS ABUSIVAS

### Pagó por la compra de una vivienda gastos ajenos al precio

Un hombre adquirió una vivienda en construcción. Finalizada la obra, firmó la escritura, pagó el precio pactado y una serie de gastos ajenos al precio que le reclamaba el promotor en virtud de varias cláusulas contractuales. Con posterioridad demandó al promotor reclamando la devolución de esos gastos por considerar que las cláusulas que los justificaban eran abusivas y nulas. Y ganó el juicio. La Audiencia Provincial de Cantabria, en sentencia de 11 de abril de 2006, declaró nula la cláusula que obligaba al comprador a pagar los intereses del préstamo hipotecario concedido al promotor por el tiempo comprendido desde la fecha de certificación final de obra hasta la entrega de la vivienda. Afirmó que es un desequilibrio entre los derechos de las partes obligar al comprador al pago de los intereses del préstamo antes de la escritura de compra.



#### RESPONSABILIDAD MÉDICO-ESTÉTICA. IMPLANTES CAPILARES

### Un implante de pelo genera nefastas secuelas físicas y psíquicas

Un cliente suscribió un contrato con un centro de dermatología capilar para un implante. Como consecuencia de esta operación y del tratamiento posterior, le quedaron secuelas físicas y psíquicas: lesiones dermatológicas crónicas y piel adelgazada e hiperreactiva. Desde el punto de vista psicológico, se mostraba deprimido, con ideas obsesivas y delirio moderado. Por estas razones, reclamó al centro y a los doctores los gastos de la intervención y el daño moral. La sentencia inicial condenó a los demandados a indemnizar solidariamente al usuario con 10.818 euros y obligó al centro capilar a la devolución de los 3.936 euros abonados en su día. Los demandados recurrieron al Tribunal Supremo, pero éste, en sentencia de 4 de octubre de 2006, volvió a dar la razón al usuario. Para el Supremo el cliente no fue informado con la exhaustiva y exacta información que es exigible en estos casos sobre los riesgos o complicaciones usuales de estas intervenciones.

## SENTENCIAS

### Un caso similar puede merecer una sentencia distinta

> Esta sección recoge sentencias de nuestros tribunales que, por su contenido, afectan a los consumidores y usuarios de todo tipo de productos y servicios. No olvide que ante hechos similares, las cuestiones de prueba, las circunstancias concretas de las partes implicadas e incluso el tribunal que sea competente en la causa puede determinar fallos distintos.