

LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN CUANTO A LA OFERTA, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD DIRIGIDAS A LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

La vivienda, nadie lo pone en duda, es un bien de primera necesidad que, ya sea en régimen de propiedad o de alquiler, exige una transparencia y unas garantías mínimas por lo que hace al derecho de los consumidores en acceder a su uso.

Garantías reconocidas y amparadas por el artículo 51 de la Constitución española, cuando establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos, promoviendo asimismo su información y educación.

Con el fin de dar cumplimiento al citado mandato constitucional, se aprobó la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de 19 de julio de 1984, que consagra como un derecho básico de los consumidores y usuarios *“la información correcta sobre los diferentes productos o servicios”* y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute, señalando expresamente que éste, junto con los demás derechos de los consumidores y usuarios, serán protegidos prioritariamente cuando guarden relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado, de los que la vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Motivos por el que su art. 8.1 señala que *“La oferta, promoción y publicidad de los productos, actividades o servicios, se ajustarán a su naturaleza, características, condiciones, utilidad o finalidad, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones sobre publicidad y de acuerdo con el principio de conformidad con el contrato regulado en su legislación específica”*.

En su desarrollo normativo y con objeto de salvaguardar los derechos del posible comprador o arrendatario fue por lo que se aprobó el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores, por el que se regula la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, excluyéndose tan solo las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa. Como advierte su preámbulo, la norma *“surge así ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda”*.

La trascendencia que tiene informar acerca de las características de la vivienda es notoria cuando el art. 8.3 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios dice que *“La oferta, promoción y publicidad falsa o engañosa de productos, actividades o servicios, será perseguida y sancionada como fraude. Las asociaciones de consumidores y usuarios estarán legitimadas para iniciar e intervenir en los procedimientos administrativos tendentes a hacerla cesar”* .

Seguidamente, desmenuzaremos el contenido de la citada norma dando respuesta a las preguntas más básicas en torno a su regulación.

1. ¿Qué condiciones deben reunir la oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas?.

- Deberá adaptarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.
- Deberá hacerse de manera que no induzca, ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. ¿Cuál es la información que los vendedores o arrendadores de viviendas han de tener a disposición del público, y, en su caso, de las autoridades competentes?.

- El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
- El plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

Se trata de una información sobre los datos más relevantes de la vivienda, evitando que el que pretende comprarla o arrendarla se forme una imagen equivocada sobre ella.

Cuando se promocionan viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

- a) Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

- b) Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad.
- c) Si la Comunidad de propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.
- d) Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda:
 - Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.)
 - Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- e) Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:
 - Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.
 - Los artículos 1280.1º y 1279 del Código Civil (referidos a la obligación de que los contratos consten y se otorguen en documento público).
 - El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio.
 - En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.
 - Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

Debe advertirse que todos los contratos deben expresarse con concreción, claridad y sencillez en su 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 y que en caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor.

3. ¿Cuál es la Información que debe facilitar el vendedor?

La información a facilitar por el vendedor o el arrendador de la vivienda será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá los siguientes datos:

- Precio total de la venta incluyendo los honorarios de agente y el IVA, si la venta está sujeta a este impuesto o la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Forma de pago. En caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha del vencimiento de unos y otros.
- Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponda a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
- Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte del aplazado.
- Se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente antes de la formalización de la operación.
- En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de Julio.

4. ¿Qué ocurre si el constructor no comienza la construcción o no la finaliza en el plazo señalado?.

Implica una opción para el comprador, que puede optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el 6 por 100 de interés anual, o conceder una prórroga.

5. ¿Qué circunstancias deben hacerse constar en los folletos o documentos similares que se entreguen para promover la venta o el arrendamiento de una vivienda?.

Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y además los siguientes:

- El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- Datos identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.
- Los artículos 6 y 7 del Real Decreto 515/1989 de 21 de Abril de 1989, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas (esto es, importe del precio, forma y medios de pago y garantías a constituir por el comprador; y en el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio).
- Los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la referida información.

6. ¿Queda obligado el vendedor a entregar una copia de los citados documentos informativos?.

Sí. En el momento de la firma del contrato todo adquirente de vivienda tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los referidos documentos informativos. Su contenido, las prestaciones y servicios y las condiciones y garantías ofrecidas, serán exigibles por los compradores y arrendatarios, aún cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido (art. 8.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios

Pedro Tuset del Pino
Abogado