



Universitat
de les Illes Balears

LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDAS

ANTONIA PANIZA FULLANA
CATEDRÁTICA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DE LAS ILLES BALEARS

I.- MARCO NORMATIVO: COMPRAVENTA DE VIVIENDA CON CONSUMIDORES.

II.- CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.

III.- PLATAFORMAS DIGITALES: PUBLICIDAD Y OFERTA

IV.- CUESTIONES EN RELACIÓN A LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN Y CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA



Universitat
de les Illes Balears

I. MARCO NORMATIVO

NORMAS

- CÓDIGO CIVIL
- REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL
- TRLGDCU
- LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

ART. 64
TRLGDCU

Artículo 64. Documentación complementaria en la compraventa de viviendas.

En el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de la entrada en vigor de esta norma, se facilitará además la documentación prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación o norma autonómica que resulte de aplicación.

ART. 148 TRLGDCU

Artículo 148. Régimen especial de responsabilidad.

Se responderá de los daños originados en el correcto uso de los servicios, cuando por su propia naturaleza, o por estar así reglamentariamente establecido, incluyan necesariamente la garantía de niveles determinados de eficacia o seguridad, en condiciones objetivas de determinación, y supongan controles técnicos, profesionales o sistemáticos de calidad, hasta llegar en debidas condiciones al consumidor y usuario.

En todo caso, se consideran sometidos a este régimen de responsabilidad los servicios sanitarios, los de reparación y mantenimiento de electrodomésticos, ascensores y vehículos de motor, servicios de rehabilitación y reparación de viviendas, servicios de revisión, instalación o similares de gas y electricidad y los relativos a medios de transporte.

Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones legales, las responsabilidades derivadas de este artículo tendrán como límite la cuantía de 3.005.060,52 euros.

Artículo 149. Responsabilidad por daños causados por la vivienda.

ART. 149
TRLGDCU

Será aplicable el régimen de responsabilidad establecido en el artículo anterior a quienes construyan o comercialicen viviendas, en el marco de una actividad empresarial, por los daños ocasionados por defectos de la vivienda que no estén cubiertos por un régimen legal específico.

**ART. 13.i)
TRLGDCU**

Artículo 13

i) La prohibición de utilizar ingredientes, materiales y demás elementos susceptibles de generar riesgos para la salud y seguridad de las personas. En particular, la prohibición de utilizar tales materiales o elementos en la construcción de viviendas y locales de uso público.

**LEY 12/2023,
DE 24 DE MAYO,
POR EL DERECHO
A LA VIVIENDA**

Art. 9 d): En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en el título IV y demás normativa aplicable en dichas operaciones.

Título IV: Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda:

- **Art. 30:** Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades. *Remite a TRLGDCU*

- **Art. 31:** Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

**LEY 12/2023,
DE 24 DE MAYO,
POR EL DERECHO
A LA VIVIENDA**

Art. 30.3: Definición información o publicidad

“Toda forma de comunicación dirigida a demandantes de vivienda, usuarios o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas. Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omita datos esenciales o los contenga en términos capaces de inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso”.



Universitat
de les Illes Balears

II. CLÁUSULAS ABUSIVAS

Art. 89.3 TRLGDCU

- Imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que correspondan por ley al empresario.
- La cláusula que imponga la obligación de subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones si no lo hace.
- La cláusula que obligue al pago de tributos que recaen sobre el empresario.
- La cláusula que impone al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda.

Art. 89.3 TRLGDCU

- La imposición al consumidor de los gastos de constitución, división o cancelación de hipotecas dirigidas a financiar la construcción.
- Si se diera una subrogación voluntaria: es abusiva la cláusula de imposición de intereses del préstamo hipotecario antes de la subrogación, por ejemplo, desde la obtención de la cédula de habitabilidad o cualquier momento anterior.
- Es abusiva la imposición al adquirente de los gastos de declaración de obra nueva y división horizontal: son actos de preparación que corresponden al empresario.

Art. 89.3 TRLGDCU

- Es abusiva la cláusula que impone al consumidor el coste de las certificaciones que el vendedor ha de entregar con la vivienda. En concreto el Certificado de Eficiencia Energética (RD 390/2021, para la Certificación Energética de Edificios). [No entregarlo supone infracción grave].
- En relación al pago del IBI corresponde a la propiedad/ devengo 1 de enero: quien sea el propietario el primer día del año en que se produce la transmisión. Pero: podrá repercutirlo en proporción al tiempo que cada uno ostente la titularidad, pero solo si se ha informado previamente.

**Art. 85 a 90
TRLGDCU**

Todas las circunstancias que produzcan
desequilibrio.

+ Régimen general: cláusulas no
transparentes/ control de inclusión

Art. 85
TRLGDCU

- Son abusivas las cláusulas en las que el promotor se reserva la posibilidad de modificar las obras plasmadas en el plano, que ha de estar a disposición del comprador, salvo algunos casos.
- La cláusula que atribuye al promotor, en caso de discrepancia, si el cumplimiento ha sido correcto o no.

OTRAS

- Es abusiva la cláusula que declara que el comprador está conforme con la vivienda entregada, cuando todavía no ha tenido oportunidad de comprobarlo.
- Es abusiva la cláusula en la que el promotor se exime de responsabilidad por los defectos que traigan causa de los agentes de la edificación (LOE).
- Cláusulas que imponen bienes accesorios o servicios no solicitados o incrementan el precio de prestaciones incluidas en la principal.
- Cláusulas con garantías o penalizaciones desproporcionadas en caso de incumplimiento.



Universitat
de les Illes Balears

III. PLATAFORMAS DIGITALES Y VIVIENDA

**PLATAFORMAS
DIGITALES**

INTERMEDIARIOS

versus

**PRESTADORES DE SERVICIOS DE LA
SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN**

- LSSICE
- Reglamento de Servicios Digitales.



¿Qué es www.idealista.com?

Nuestra página web, alojada bajo el dominio www.idealista.com y sus subdominios, contiene una plataforma tecnológica que ponemos a disposición de nuestros usuarios para que puedan publicar anuncios de venta o alquiler de inmuebles, o buscar un inmueble (en adelante, los **"Servicios Principales"**).

idealista se limita a facilitar el contacto entre aquellos usuarios que ofrecen un inmueble y aquellos que lo buscan. No intervenimos en las transacciones que puedan surgir de dichos contactos. No somos una agencia inmobiliaria ni nos dedicamos a la compraventa y/o alquiler de inmuebles. En este contexto, ofrecemos algunos servicios adicionales relacionados (en adelante, los **"Servicios Adicionales"** y junto con los **"Servicios Principales"**, los **"Servicios"**). Puedes obtener más información sobre nuestros Servicios Adicionales en la cláusula 7 de estas Condiciones Generales.

CONDICIONES GENERALES

En cualquier momento nos reservamos el derecho de ampliar, modificar, sustituir y/o cancelar nuestros Servicios y/o las presentes Condiciones Generales, sin aviso previo y sin que dé lugar a responsabilidad o indemnización alguna por parte de idealista. Haremos lo posible por avisarte de cualquier modificación que puedan sufrir las Condiciones Generales. En particular, si eres Usuario Registrado, te notificaremos cualquier modificación de las Condiciones Generales mediante email a la dirección de correo electrónico que nos hayas proporcionado durante tu registro. Actualizaremos igualmente la "fecha de última actualización" ubicada en la zona superior de estas Condiciones Generales. Sin embargo, te aconsejamos que revises con frecuencia estas Condiciones Generales para estar al corriente de cualquier cambio que hayamos podido hacer.

Si accedes a la Web y Apps o usas los Servicios con posterioridad a que se realice cualquier cambio en las Condiciones Generales, estarás aceptando expresamente las nuevas Condiciones Generales.

Si no estás de acuerdo con estas Condiciones Generales o con cualquier modificación que pueda hacerse a las mismas, debes dejar de usar la Web y Apps o los Servicios. Si sigues utilizándolos, estarás aceptando las Condiciones Generales.

¿Qué ocurre si realizas alguna de estas acciones?

Si llevas a cabo alguna de estas conductas, responderás por cualquier daño y perjuicio que pudiera surgir como consecuencia del incumplimiento, directo o indirecto, de estas Condiciones Generales o de las Condiciones Particulares, y acuerdas mantener indemne a idealista. Además, en caso de incumplimiento, nos reservamos el derecho de cancelar de forma unilateral y bajo nuestra exclusiva discreción y sin necesidad de preaviso, el acceso, uso, y/o registro a nuestra Web y Apps y a nuestros Servicios de cualquier Usuario o Usuario Registrado, sin que ello dé lugar en ningún caso a indemnización alguna.

<https://www.idealista.com/ayuda/articulos/terminos-y-condiciones-generales-de-idealista/>



Objeto

Estas condiciones generales (en adelante, las "Condiciones Generales") regulan el uso por parte del usuario de todos los servicios de este sitio web (en adelante, "el Portal"), que la compañía ADEVINTA SPAIN, SLU. (en adelante "Habitaclia") pone a disposición de los usuarios de Internet.

A los efectos de las presentes Condiciones Generales, por usuario se entenderá tanto un anunciante particular, como una entidad, empresa o cualquier profesional que no sea dicho particular.

Habitaclia se reserva el derecho a modificar las presentes Condiciones Generales, por lo que recomendamos al usuario que las lea atentamente cada vez que visite nuestro Portal, por si hubieran sufrido modificaciones, que le serán aplicables.

Asimismo, algunos de los servicios ofrecidos a través del Portal pueden estar sujetos, además de a las presentes Condiciones Generales, a sus propias condiciones particulares de uso, que en su caso también le serán aplicables.

En consecuencia, la mera navegación del usuario por el sitio web de Habitaclia supone la plena aceptación de las Condiciones Generales, así como de las condiciones particulares que con la contratación de ciertos servicios le sean, en su caso, aplicables.

Uso inadecuado del Portal o incumplimiento de las Condiciones. Habitaclia no garantiza, ni puede responsabilizarse de cualesquiera daños y/o perjuicios al usuario como consecuencia de cualquier problema técnico, fallo informático, virus o anomalía técnica en el equipo, servidores, sistema o programa informático y/o red del usuario. Asimismo, Habitaclia no asume responsabilidad con relación a cualesquiera daños que el usuario o un tercero sufra como consecuencia de un uso inadecuado del Portal por parte de dicho usuario, incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo, el incumplimiento por el propio el usuario de las presentes Condiciones Generales. A pesar de que Habitaclia realiza sus máximos esfuerzos para adoptar las medidas de seguridad necesarias para prevenir actuaciones y/o riesgos causados por cualquier tercero (con carácter enunciativo que no limitativo, ciberataques, virus informáticos, suplantaciones de identidad y/o cualquier otra intromisión no autorizada en el Portal y/o el sitio web de cualquier tercero), Habitaclia no asumirá las responsabilidades y/o los daños y perjuicios que cualquier usuario o tercero puedan sufrir como consecuencia de dichas actividades o actuaciones, todo ello sin perjuicio de los límites legales que puedan resultar de aplicación.

https://www.habitaclia.com/hab_cliente/legal_aviso.asp



Contenidos y servicios de terceros. El Portal pone a disposición de los usuarios dispositivos técnicos de enlaces, ya sean links, directorios o herramientas de búsqueda, los cuales permiten el acceso por el usuario a páginas web o sites que son gestionados por terceros. De conformidad con la Ley 34/ 2002, de 11 de Julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico, y a pesar de que Habitaclia realiza sus mejores esfuerzos para ofrecerle la información del Portal de forma precisa y actualizada, Habitaclia no ostenta ninguna titularidad sobre los sitios web de terceros, y no comercializa ni ofrece los contenidos y servicios que contienen. En consecuencia, Habitaclia no puede garantizar, ni se hace responsable de los daños y perjuicios que pudieran deberse a la falta de exactitud, exhaustividad, actualidad, así como a errores u omisiones de los que pudieran adolecer las informaciones y/o servicios proporcionados por el anunciante. El usuario manifiesta que cualquier relación contractual que mantenga con un anunciante o tercero con el que haya contactado a través del Portal se entiende formalizada únicamente entre dicho usuario y anunciante y/o tercero en particular, siendo dicha contratación responsabilidad exclusiva del usuario.

https://www.habitaclia.com/hab_cliente/legal_aviso.asp



Derechos de información al consumidor. Toda la documentación e informaciones incluidas en el Portal referente a los distintos bienes inmuebles han sido facilitadas directamente por el anunciante y/o terceras empresas, tales como agencias inmobiliarias, siendo dicha documentación e informaciones meramente orientativas, sin constituir, en ningún caso, documento y/o oferta contractual alguna. De conformidad con la normativa reguladora de los deberes de información al consumidor en supuestos de oferta, promoción y/o publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas, el anunciante pondrá a su disposición cuantas informaciones le deban ser facilitadas con relación a cada inmueble o promoción incluida en el Portal. Habitaclia, quien ha solicitado del anunciante la firma de un documento de compromiso sobre la veracidad de la información suministrada, no asumirá ninguna responsabilidad por la existencia de cualquier inexactitud o falta de veracidad con relación a la información suministrada por dicho anunciante, incluyendo, a título enunciativo pero no limitativo, aquella información que hace referencia a gravámenes sobre el inmueble anunciado, tales como hipotecas, usufructos, embargos y/o cualesquiera otras cargas que pudieran recaer sobre el inmueble o la promoción correspondiente.

https://www.habitaclia.com/hab_cliente/legal_aviso.asp





Universitat
de les Illes Balears

**IV. CANTIDADES
ENTREGADAS A CUENTA
DURANTE LA
CONSTRUCCIÓN**

INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

En los contratos para la adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, **de cantidades anticipadas** deberá hacerse constar expresamente:

- a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda.
- b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario a los que hace referencia el apartado uno.1.a) de esta disposición, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.
- c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.

PUBLICIDAD

En la publicidad de la promoción de viviendas con percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, será obligatorio hacer constar que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley, haciendo mención expresa de la entidad aseguradora o avalista garante, así como de la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas.

LOE. Disposición transitoria tercera. Adaptación al régimen introducido por la disposición adicional primera «Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», en su redacción dada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Las entidades aseguradoras deberán, antes del 1 de julio de 2016 y para las cantidades que se entreguen a cuenta a partir de esa fecha, adaptar las pólizas vigentes a 1 de enero de 2016 al régimen introducido por la disposición final tercera, dos de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras, por la que se modifica la disposición adicional primera «Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción» de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación

LOE. Disposición adicional primera. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.

Uno. Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

1. Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.
- b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero.

EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Si la vivienda no se ha construido o no se ha entregado, el adquirente puede optar entre:

- La rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos más los intereses legales, o
- Conceder prórroga al promotor (se hará constar como cláusula adicional del contrato otorgado, especificando nueva fecha de fin de la construcción y entrega de la vivienda).

STS de 21 de diciembre de 2015

“En las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 (disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la edificación en la actualidad) las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad”.

STS de 7 de mayo de 2019

se obligó a entregar las viviendas libres de cargas, y aunque en el contrato y en comunicaciones posteriores entre las partes se admitió la posibilidad de que las compradoras se subrogaran en la hipoteca concedida por la avalista, en ningún caso las respectivas partes compradoras aceptaron que subsistieran a la firma de las escrituras las otras dos inscritas a favor de entidades distintas, como demuestra que las compradoras dirigieran requerimiento a la promotora para que procediera a cancelarlas antes del otorgamiento de las escrituras. Pese a ello, la promotora hizo caso omiso y abocó a las compradoras a una situación en que la entrega instrumental comportaba la asunción de una responsabilidad hipotecaria por importe superior a la parte del precio pendiente de pago.

STS de 7 de mayo de 2019

4.ª) En definitiva, si el aval garantiza la devolución de los anticipos en caso de falta de terminación de la edificación dentro del plazo pactado, con mayor razón la habrá de garantizar cuando el vendedor supedita el otorgamiento de escritura pública al pago de un precio mayor que el estipulado o pretenda entregar la vivienda con cargas hipotecarias cuando se pactó libre de cargas. Por tanto, las razones de los compradores para resolver el contrato eran tan poderosas y evidentes que carecen de relevancia alguna las especulaciones de la sentencia recurrida acerca de su voluntad de desvincularse del contrato, pues nadie puede ser obligado a seguir contractualmente vinculado en condiciones más gravosas que las pactadas y, además, directamente relacionadas con el precio de las viviendas al que se aplicaban los anticipos cuya devolución garantizaba el banco codemandado.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Incumplimiento obligaciones



Remisión al régimen sancionador
general en materia de consumo



Universitat
de les Illes Balears

**OTRAS
CUESTIONES**

OTRAS CUESTIONES

AHORRO Y CONSUMO

Honorarios excesivos y desinformación: ¿cómo evitar los engaños más comunes de las inmobiliarias?

Los jueces avalan comprar un piso al vendedor sin pagar comisión a la inmobiliaria

- Los honorarios de la hoja de visitas son abusivos por sólo facilitar los datos de la vivienda y enseñarla



Universitat
de les Illes Balears

Muchas gracias

ANTONIA PANIZA FULLANA
CATEDRÁTICA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DE LAS ILLES BALEARS