

# Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción: En particular el control de las cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria (1)

por

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

*Registrador de la Propiedad adscrito a la Dirección General*

*de los Registros y del Notariado.*

*Vocal permanente de la Comisión General de Codificación*

## SUMARIO

### I. PLANTEAMIENTO:

1. LA CONTRATACIÓN CON EL CONSUMIDOR COMO ÁMBITO PROPIO DE LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA.
2. POSIBILIDAD TAMBIÉN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS SIN CONDICIONES GENERALES.
3. CONCEPTO DE CONSUMIDOR EN DERECHO ESPAÑOL.

### II. CONDICIONES GENERALES ABUSIVAS:

1. CONCEPTO DE CLÁUSULA ABUSIVA EN LA CONTRATACIÓN CON CONSUMIDORES.
2. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE OBRA Y EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA.
3. LA LISTA NEGRA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS.
4. SUPUESTOS APLICABLES A LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA.

---

(1) Conferencia pronunciada por el autor dentro del curso sobre *Los incumplimientos en el ámbito de la contratación inmobiliaria*, Facultad de Derecho de la Universidad de Málaga, 2-3 de noviembre de 2006.

5. MEDIOS DE COMBATIR ESTAS CLÁUSULAS GENERALES ABUSIVAS: ACCIONES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS. LEGITIMACIÓN Y JURISDICCIÓN.
6. PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES COLECTIVAS. EFECTOS DEL DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.
7. OTRAS MEDIDAS DE CONTROL DE LA LEGALIDAD:
  - a) *La actuación de los órganos responsables de consumo de las Comunidades Autónomas.*
  - b) *La Comisión de Cláusulas Abusivas constituida en el Instituto Nacional de Consumo.*

III. REQUISITOS DE LA OFERTA EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS:

1. LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO, POR LA QUE SE REGULA LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS.
2. EL REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL, SOBRE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS.
3. LEGISLACIÓN AL RESPECTO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. LA LEY 24/1991, DE 29 DE NOVIEMBRE, DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA
4. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. NECESIDAD DE LICENCIAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN. COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.
5. EL SEGURO DECENAL EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. EXCEPCIÓN: AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL PARA USO PROPIO. INTERPRETACIÓN POR LA DGRN DE AUTOPROMOTOR PARA USO PROPIO. EL AUTOPROMOTOR PERSONA JURÍDICA.
6. REQUISITOS CIVILES Y URBANÍSTICOS PARA LA TRANSMISIBILIDAD DEL INMUEBLE. REQUISITOS DE TITULARIDAD JURÍDICA Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.
7. SANCIONES POR INCUMPLIMENTO: RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PERO TAMBIÉN NULIDAD CIVIL DEL CONTRATO.

IV. CONTROL DE LEGALIDAD PARA LA PREVENCIÓN DE INCUMPLIMIENTOS:

1. CONTROL PREVENTIVO POR PARTE DE NOTARIOS Y REGISTRADORES:
  - a) *El artículo 259 del TR de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio: licencias de segregación y división. Interpretación dada por la DGRN.*
  - b) *El artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones: manifestación sobre la situación urbanística de la finca.*
  - c) *El artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones: licencia de edificación y certificado de técnico competente.*
  - d) *El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al RH en materia urbanística: desarrollo de la forma de acreditación de la licencia y del certificado de técnico competente. Derecho transitorio. Interpretación de la DGRN.*
  - e) *El artículo 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La Instrucción DGRN, de 11 de septiembre de*

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

*2000, sobre forma de acreditación ante Notario y Registrador de la constitución de las garantías.*

- f) *El control de las cláusulas abusivas nulas. Eficacia del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.*

V. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS SIN CONDICIONES GENERALES:

1. POSIBILIDAD DE EXISTIR CLÁUSULAS NULAS POR ABUSIVAS EN CONTRATOS ENTRE PROFESIONAL Y CONSUMIDOR SIN CONDICIONES GENERALES, ASÍ COMO EN LOS CONTRATOS ENTRE PARTICULARES.
2. EJEMPLOS DE INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES:
  - a) *Por falta de consentimiento.*
  - b) *Por falta de objeto.*
  - c) *Por falta de causa.*
3. FUNDAMENTO LEGAL PARA SU IMPUGNACIÓN: AUSENCIA DE ALGUNO DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO (CONSENTIMIENTO, OBJETO, CAUSA).
4. CONTROL PREVENTIVO POR PARTE DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. EL DEBER GENERAL DE ABSTENCIÓN DE LOS NOTARIOS (ARTS. 19.BIS LN Y 145 RN) Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL (ART. 18 LH).
5. ACCIONES INDIVIDUALES PARA IMPUGNAR LA VALIDEZ DE ESTOS CONTRATOS.

ANEXO. MODELO APROBADO POR LA COMISIÓN ASESORA DEL PLAN DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES, EN EL SECTOR VIVIENDA. COMPRAVENTA VIVIENDA NUEVA (LIBRE Y PROTECCIÓN OFICIAL).

I. PLANTEAMIENTO

En este trabajo vamos a abordar el estudio de las principales medidas que arbitra nuestro Ordenamiento Jurídico para la prevención del incumplimiento en la construcción, así como las sanciones que dispone para caso de producirse. Sanciones que —como veremos— pueden afectar a la validez o eficacia de los contratos, pero también pueden consistir en sanciones administrativas cuando está involucrado un profesional o empresario de la construcción.

Entre esas medidas estudiaremos tanto las preventivas (especialmente controladas por Notarios y Registradores de la Propiedad) como las judiciales y administrativas una vez producido el incumplimiento.

1. LA CONTRATACIÓN CON EL CONSUMIDOR COMO ÁMBITO PROPIO DE LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA

Debe partirse de la idea de que los contratos de arrendamiento de obra y el de compraventa de inmuebles de nueva construcción son normalmente

contratos de adhesión con condiciones generales. Es decir, se caracterizan por ser contratos entre un profesional o empresario y un consumidor, donde éste se limita a prestar o no su consentimiento a un clausulado previamente redactado por aquél. Esto tiene como consecuencia que las cláusulas tienen el carácter de condiciones generales y que por tanto pueden ser declaradas nulas por abusivas si implican un desequilibrio contractual (2).

## 2. POSIBILIDAD TAMBIÉN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS SIN CONDICIONES GENERALES

Esto no quiere decir que siempre y en todo caso los contratos en el ámbito inmobiliario sean contratos de adhesión. En ocasiones, en las primeras edificaciones, existe negociación individual del contrato que excluye su configuración como contrato de adhesión (3). Y en la compraventa de edificaciones de segunda mano, esto es, en las segundas o ulteriores transmisiones estaremos casi siempre ante contratos sin condiciones generales. Pues bien, también en estos casos pueden existir cláusulas abusivas, pero no al amparo de la legislación de protección del consumidor, sino conforme a las reglas generales de las obligaciones y contratos, normalmente por vía de la nulidad del contrato por falta de consentimiento (art. 1.261 del Código Civil) o por vía de la nulidad derivada de dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez o ejecución del contrato (art. 1.256 del Código Civil).

## 3. CONCEPTO DE CONSUMIDOR EN DERECHO ESPAÑOL

A los efectos de la contratación inmobiliaria, consumidor es aquella persona física o jurídica que adquiere un inmueble de forma ajena a su actividad profesional. Si se tratara de un inmueble que pasa a integrar el círculo de la actividad profesional del adquirente (como pudiera ser un fondo de inversión o un adquirente comerciante que lo va a destinar al arrendamiento o a la

---

(2) Dispone el artículo 8.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, que serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiendo 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.

(3) Ahora bien, no toda negociación individual excluye la configuración del negocio como contrato de adhesión; esto ocurre sólo en el caso de que todo el negocio haya sido negociado individualmente, ya que la negociación individual de alguna cláusula aislada o parte de ella no excluye la consideración como contrato de adhesión y en consecuencia la aplicación de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación al resto del contrato (art. 1.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril).

reventa) en tales casos no sería aplicable la legislación de protección del consumidor que vamos a analizar (4). Lo que no es determinante para que el comprador tenga o no la consideración de consumidor, es el mero dato de que se trate de primera o segunda transmisión (5).

## II. CONDICIONES GENERALES ABUSIVAS

### 1. CONCEPTO DE CLÁUSULA ABUSIVA EN LA CONTRATACIÓN CON CONSUMIDORES

Cláusula abusiva en los contratos relacionados con la edificación y compraventa de inmuebles celebrados con consumidores son (6) todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente —distintas del precio (7)— que producen en contra de la buena fe (8) un desequilibrio importante entre las partes contratantes en perjuicio del consumidor —o lo que es lo mismo en beneficio del profesional que impone el clausulado—. Normalmente se da en modelos con condiciones generales destinados a una pluralidad de contra-

---

(4) La Ley de Condiciones Generales admite que el adherente pueda ser un profesional, esto es, es aplicable también entre profesionales (art. 2); pero el concepto de cláusula abusiva está restringido a las condiciones generales entre profesional y consumidor (art. 8.2).

(5) Tampoco constituye factor diferenciador el que la operación esté sometida a IVA o al ITPAJD, ya que se devenga IVA en las primeras transmisiones de edificaciones aunque el adquirente sea un consumidor, y por el contrario en las segundas y ulteriores transmisiones normalmente sometidas al ITPAJD puede ocurrir que la transmisión se efectúe entre sociedades mercantiles, en cuyo caso, aunque están sujetas y exentas de IVA y por tanto sometidas a ITPAJD, puede renunciar la sociedad adquirente a la exención de IVA cuando tenga derecho a deducción de este impuesto y lo manifieste de forma fehaciente antes de la transmisión.

(6) Véase definición contenida en el artículo 10.bis de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios en la redacción dada por la Disposición Adicional primera de la Ley 7/1998.

(7) El artículo 4.2 de la Directiva 93/13 CEE, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, establece que la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato, ni a la adecuación entre precio y retribución ni a los servicios o bienes que hayan de recibirse en contrapartida, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible. Quizá la legislación española no haya recogido esta importante matización en la definición de cláusula abusiva en el artículo 10.bis, pero se deduce así de la directiva y de la circunstancia de no estar comprendida en la lista negra de cláusulas abusivas. Tampoco se ha aprovechado para hacer esta matización de que el precio no puede integrar una cláusula abusiva en la reforma llevada a cabo por Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de consumidores y usuarios.

(8) Se trata, como es sabido, no de una buena fe subjetiva, sino una buena fe objetiva; aquella a la que se refiere el artículo 1.258 del Código Civil cuando determina que los contratos obligan no sólo a lo expresamente pactado sino a todo aquello que sea conforme a la ley, los usos y la buena fe.

tos, aunque podría darse también —aunque es menos frecuente en la práctica— en contratos de adhesión aislados.

## 2. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE OBRA Y EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA

Además de las que pudieran estar incluidas en la definición general de cláusula abusiva a que antes nos hemos referido —y que sólo por vía judicial podrán ir siendo consideradas tales—, la Disposición Adicional primera de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, contiene la «lista negra» de cláusulas abusivas que en todo caso tienen ese carácter (9).

## 3. LA LISTA NEGRA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

Dentro de esta lista negra, la ley distingue entre las cláusulas abusivas por desequilibrio contractual en beneficio del profesional; las que suponen privación de derechos básicos del consumidor; las que constituyen sobre garantías; y finalmente todas aquellas otras cláusulas insólitas que no se conciben incluidas en el contenido normal del contrato.

## 4. SUPUESTOS APLICABLES A LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA

Numerosos ejemplos podemos citar de unas y otras cláusulas abusivas:

- A) De la primera clase (desequilibrio contractual o vinculación del contrato a la voluntad del profesional como dice la ley) son las siguientes:
- a) atribución de facultades de interpretación o de modificación unilateral del contrato al promotor o constructor;
  - b) supeditación del contrato de compraventa o construcción a una condición cuya realización dependa únicamente de la voluntad del profesional;
  - c) imposición de intereses o cláusulas penales para el caso de incumplimiento o falta de pago en plazo por parte del comprador, sin prever las consecuencias del correlativo incumplimiento por parte del vendedor profesional o empresario;

---

(9) España al transponer la Directiva 93/13 CEE sobre cláusulas abusivas en la contratación con consumidores aplicó, con rigor, el margen de transposición de que gozaba, de manera que introdujo las cláusulas que a nivel enunciativo contenía la directiva, y al mismo tiempo recogió también otras propias del Derecho español, además con carácter imperativo, «en todo caso».

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

- d) pactos por los cuales el vendedor se quedará con la señal entregada por el comprador en caso de falta de pago de las arras penales o penitenciales pactadas, sin regular las consecuencias con relación a las mismas en caso de que sea el vendedor promotor o constructor el que incurra en mora o incumplimiento;
  - e) fijación de fechas de entrega de las viviendas meramente indicativas o aproximadas;
  - f) establecimiento de cláusulas de estabilización de valor con redondeo puramente al alza y no a la baja, en las estipulaciones de los intereses en el precio aplazado; las cláusulas de redondeo al alza en materia crediticia fueron declaradas nulas por la Ley 44/2002 financiera (10) y con un carácter mucho más generalizado por la reciente Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios (11).
- B) De la segunda clase (privación de derechos básicos del consumidor) podemos señalar las siguientes —en la que tenemos que tener presente la recientemente publicada Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios:
- a) no cumplir con los requisitos impuestos por el ordenamiento jurídico en la promoción y venta de viviendas (por ejemplo, los exigidos en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas);
  - b) incumplir con la obligación de asegurar las cantidades a cuenta en los términos impuestos por la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas;

---

(10) Las cláusulas de redondeo puramente al alza finalmente fueron expresamente declaradas nulas por la ley financiera para los préstamos y créditos hipotecarios a interés variable. Así la Disposición Adicional duodécima de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, estableció el régimen del redondeo en determinadas operaciones de crédito y dispuso: «En los créditos y préstamos garantizados mediante hipoteca, caución, prenda u otra garantía equivalente que, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se formalicen a tipo de interés variable, podrá acordarse el redondeo de dicho tipo. En el supuesto anterior, el redondeo del tipo de interés habrá de efectuarse al extremo del intervalo pactado más próximo, sin que éste pueda sobrepasar al octavo de punto».

(11) La Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de consumidores y usuarios, añade una nueva cláusula 7.bis a la lista negra de la Disposición Adicional primera de la LGDCU, considerando nula por abusiva cualquier estipulación que prevea el redondeo al alza en el tiempo consumido o en el precio de los productos o servicios o cualquier otra estipulación que prevea el cobro por productos o servicios no efectivamente usados o consumidos de manera efectiva (...).

- c) renuncia por parte del comprador a exigir responsabilidad al constructor o promotor en caso de incumplimiento o retraso en el pago;
- d) renuncia al derecho del consumidor a recibir la finca libre de cargas y de elegir la entidad financiera que desee para hipotecar el inmueble caso de que necesite financiación hipotecaria con imposición de la obligación de subrogarse en la hipoteca constituida sobre el edificio por el promotor (12);
- e) renuncia por el consumidor de su derecho a exigir del promotor la obligación de asumir los gastos que por ley le corresponden, como son los de notaría, registro y gestoría correspondiente a la declaración de obra nueva, división horizontal y los de cancelación de la hipoteca a promotor cuando el comprador no desea subrogarse en ella (13);
- f) imposición al comprador de la obligación de asumir el pago de impuestos que la ley considera sujeto pasivo al promotor vendedor, esto es, al profesional, como ocurre con el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, también denominado de plusvalía (14).
- g) imposición al consumidor de los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

C) De la tercera clase (sobre garantías) podrían ser los siguientes:

- a) imposición al comprador de pluralidad de garantías sobre la misma obligación, como pudiera ser exigir una hipoteca, una condición resolutoria y una letra de cambio, todo en garantía de la obligación de pagar el precio aplazado; o la obligación de firmar un pagaré en blanco;
- b) prohibición al comprador de elevar a público el documento privado de compra en tanto no se pague enteramente el precio del inmueble adquirido;

---

(12) Véase modificación de la cláusula 22 de la Disposición Adicional primera de la LGDCU por Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

(13) Véase modificación de la cláusula 22 de la Disposición Adicional primera de la LGDCU por Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

(14) La imposición de la plusvalía o impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana al comprador puede ser válido civilmente (aunque no vincula a la Administración, para quien el vendedor seguirá siendo siempre el sujeto pasivo), pero sólo en los contratos negociados individualmente, nunca en los contratos de adhesión con condiciones generales. La modificación de la cláusula 22 de la Disposición Adicional primera de la LGDCU por Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, expresamente ha sancionado con nulidad esta cláusula por abusiva.

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

- c) firma de poderes generales —más aún si son irrevocables— a favor del constructor o promotor para realizar cualquier modificación estructural, cambios de proyecto o para llevar a cabo la constitución del régimen de propiedad horizontal.
- D) De la cuarta clase (otras cláusulas —insólitas—) pueden citarse:
  - a) la imposición de servicios accesorios no solicitados, tales como la exigencia con determinada compañía de un seguro de vida o de cobertura de la contingencia de desempleo para cubrir las responsabilidades de pago en caso de muerte, incapacidad o paro (15);
  - b) la imposición de la subrogación en el préstamo hipotecario concertado por el promotor;
  - c) imposición de Notario determinado por el promotor para la formalización del contrato de compraventa;
  - d) la imposición al consumidor de arbitrajes, distintos del de consumo, para arreglar las diferencias que pudieran surgir de la aplicación del contrato de compraventa o construcción; tras la reforma por Ley 44/2006, tales convenios arbitrales con consumidores, distintos del arbitraje de consumo, sólo pueden pactarse una vez surgido el conflicto material o controversia entre las partes del contrato, siendo nulos en otro caso los convenios arbitrales pactados;
  - e) sumisión a fuero distinto del consumidor (16);
  - f) Podríamos incluir entre las insólitas aquellas cláusulas por las que se imponen obstáculos desproporcionados para desvincularse de los contratos de prestación de servicios o suministro de bienes de trato sucesivo o continuado, introducida como cláusula 17.bis en la lista negra por la Ley 44/2006, si bien es de menor aplicación en el ámbito inmobiliario por tratarse normalmente de contratos de trato único. No obstante, serían de aplicación para aquellas cláusulas contractuales accesorias reservadas a favor del promotor (piénsese, por ejemplo, en el caso de empresas de servicios en el aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles) que conllevaran una prestación de trato continuado.

---

(15) En el bien entendido de que lo que es abusivo es la imposición de una determinada compañía aseguradora vinculada al promotor o entidad bancaria que le financia; nada obsta a que en la negociación individual esto se pacte, con libre elección de compañía por el consumidor.

(16) Esta fue una de las cláusulas no previstas en la Directiva 93/13/CEE que el Derecho español mantuvo como abusiva, dada la existencia de una larga línea jurisprudencial en tal sentido.

## 5. MEDIOS DE COMBATIR ESTAS CLÁUSULAS GENERALES ABUSIVAS: ACCIONES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS. LEGITIMACIÓN Y JURISDICCIÓN

Las cláusulas abusivas contenidas en condiciones generales pueden combatirse individual o colectivamente.

Las acciones individuales podrán ser ejercitadas por los consumidores afectados por contratos que contengan tales condiciones generales y tendrán normalmente el plazo de prescripción de las acciones de anulabilidad (esto es, cuatro años, ex art. 1.301 del Código Civil).

Las acciones colectivas están reguladas con carácter general para toda condición general abusiva —y por tanto también entre profesionales— en el artículo 12 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación. Pero de forma específica para combatir la utilización o recomendación de cláusulas abusivas que lesionen intereses colectivos de los consumidores, está regulada en el artículo 10.ter de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en la redacción que le dio la Ley 39/2002, de 28 de octubre, sobre transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de los consumidores y usuarios.

En ambos casos, pueden ser interpuestas por el Instituto Nacional de Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales competentes en materia de defensa de los consumidores y usuarios; 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 (17) o, en su caso, en la legislación autonómica en materia de defensa de los consumidores; el Ministerio Fiscal; las entidades de otros Estados miembros de la Unión 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 la Unión Europea. 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 (18).

---

(17) Respecto del régimen básico de las asociaciones de consumidores de ámbito supraautonómico, debe tenerse en cuenta la reforma de la LGDCU por Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

(18) La Ley 7/1998, tratándose de condiciones generales entre profesionales, también concede legitimación a las asociaciones de profesionales o empresarios, cámaras de comercio, industria y navegación. La Ley 26/1998, en la redacción dada por la Ley 39/2002, no reconoce sin embargo a aquéllas legitimación, tratándose de cláusulas abusivas con consumidores.

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

Las acciones colectivas pueden ser de cesación, si están dirigidas a obtener una sentencia por la que se ordene el cese en su utilización; de retractación, si el objeto de la demanda es obtener una sentencia que condene al profesional a dejar de recomendar la utilización de la cláusula; o declarativa, si el objeto es una declaración judicial de la condición de condición general. Lo más frecuente —dentro de la poca utilización todavía de estas acciones colectivas— es ejercer la acción de cesación.

**6. PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES COLECTIVAS. EFECTOS DEL DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN**

En caso de que las condiciones generales estén depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, el plazo de prescripción de las acciones colectivas de cesación y retractación se produce a los cinco años del depósito y siempre y cuando dichas condiciones generales hubieran sido objeto de utilización efectiva (19). Este es el principal efecto del depósito de los modelos contractuales que contengan condiciones generales, depósito que es voluntario salvo que el Gobierno —que hasta la fecha no ha ejercitado este derecho en ningún sector de la contratación— determine otra cosa vía Real Decreto.

La acción colectiva declarativa es imprescriptible.

**7. OTRAS MEDIDAS DE CONTROL DE LA LEGALIDAD**

a) *La actuación de los órganos responsables de consumo de las Comunidades Autónomas*

En este panorama inicial de control de la abusividad en las condiciones generales de la contratación inmobiliaria, no podemos dejar de citar la actuación administrativa, que es perfectamente compatible con la judicial. O dicho de otra forma, no es necesaria una previa declaración judicial en la vía jurisdiccional civil para que los órganos administrativos competentes de las Comunidades Autónomas puedan imponer sanciones a los promotores o constructores que infrinjan la normativa sobre protección del consumidor.

---

(19) Inicialmente el artículo 19 de la Ley 7/1998 preveía un plazo de prescripción de dos años, posteriormente elevado por la Ley 39/2002, de 28 de octubre, de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas en materia de protección de los intereses de consumidores y usuarios.

En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado es consultada previamente por el Instituto Nacional de Consumo (20) antes de iniciar un expediente sancionador.

Las sanciones impuestas por los órganos de consumo serán recurribles en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, que conforme a las reglas generales de la jurisdicción contenciosa podrá —y deberá— previamente decidir sobre la validez civil de las cláusulas, pues tal decisión será determinante de la decisión judicial sobre la adecuación al ordenamiento jurídico de la sanción —por ejemplo, multa— impuesta (21).

b) *La Comisión de Cláusulas Abusivas constituida en el Instituto Nacional de Consumo*

Poco conocida, pero de gran importancia, es la existencia de una Comisión asesora del plan de actuación en materia de cláusulas abusivas constituida bajo la coordinación del Instituto Nacional de Consumo. De ella forman parte un representante de la Fiscalía General del Estado; un representante de la Dirección General de los Registros y del Notariado (22); un representante del Consejo de Consumidores y Usuarios; un representante del Instituto Nacional de Consumo; y un representante del Grupo de Trabajo de Control de Mercado de la Comisión de Cooperación de Consumo.

El objetivo de la Comisión es someter a control previo de legalidad, en particular de adecuación a la legislación de protección de los consumidores, de los modelos contractuales que voluntariamente les sean sometidos. En alguna ocasión el sometimiento a dictamen por parte del Instituto Nacional de Consumo, a través de la Comisión de cláusulas abusivas, es imperativo o preceptivo, como ocurre en el sector de la telefonía móvil, requisito previo a la aprobación de los modelos por parte de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información (23).

---

(20) Actuando éste, a su vez, por propia iniciativa o por la consulta de los órganos competentes de consumo de alguna Comunidad Autónoma.

(21) El artículo 4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, determina en su apartado 1 que la competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo se extiende al conocimiento y decisión de las cuestiones prejudiciales e incidentales no pertenecientes al orden administrativo, directamente relacionadas con un recurso contencioso-administrativo, salvo las de carácter constitucional y penal y lo dispuesto en los Tratados internacionales.

(22) El representante de la DGRN en la citada Comisión de Cláusulas Abusivas es el autor de estas líneas.

(23) Veáse el artículo 56.2 del Real Decreto 1736/1998, de 3 de julio, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla el Título III de la Ley General de Telecomunicaciones en lo relativo al servicio universal de telecomunicaciones.

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

Pues bien, el primer trabajo que abordó la citada Comisión de cláusulas abusivas, fue la de homologar un modelo tipo de contrato en materia de compraventa de viviendas, depurado de toda posibilidad de condiciones generales nulas por abusivas. El citado modelo se incorpora a este trabajo como anexo.

Lo importante aquí es destacar cómo en dicho modelo orientativo de contrato de compraventa de viviendas, la Comisión procuró evitar cláusulas abusivas y en concreto:

- a) exige la separación debida entre condiciones particulares y condiciones generales;
- b) en las condiciones particulares deben expresarse, con la debida claridad, los datos de la parte compradora y de la vendedora; especificación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil de la compañía promotora o constructora vendedora; los datos de los poderes otorgados en caso de representación voluntaria; descripción del inmueble objeto de compraventa con referencia a los datos registrables; expresión de la fase de construcción en que se encuentra el edificio; identificación del arquitecto autor del proyecto; referencia a las licencias administrativas legalmente exigibles (en particular de edificación) acompañando copia de las mismas; descripción de la hipoteca constituida por el promotor para la financiación de la promoción con expresión del TAE, plazo de amortización y límites a la modificación de los tipos de interés; determinación del precio de la vivienda y sus anejos, así como el IVA repercutible, con debida separación; identificación del contrato de seguro o aval que garantice las entregas a cuenta; expresión del derecho de elevar a escritura pública el contrato ante Notario elegido por el comprador; información al comprador de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por el promotor, pero también de su derecho a no subrogarse y recibir el inmueble libre de cargas; referencia expresa a las cláusulas penales pactadas en caso de incumplimiento sin que sea suficiente recogerla en las condiciones generales;
- c) incorporación de las condiciones generales, debidamente firmadas por las partes contratantes (24) y copia de las cuales debe entregarse al comprador; en dichas condiciones generales puede completarse la descripción del objeto del contrato de compraventa con referencia a

---

(24) En realidad el artículo 5.1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, no exige la firma de las condiciones generales, bastando la firma del contrato en el que se contenga referencia a las mismas; pero es mucho más protector del consumidor el que se firmen las condiciones generales mismas y no sólo que se le entregue una copia de las mismas.

la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes; la repercusión del IVA sobre el precio a medida que éste se vaya satisfaciendo; la forma de pago de la cantidad pendiente; actuación en caso de no obtener financiación el comprador y no consentir la entidad financiera la subrogación en el préstamo a promotor, siempre que se reconozca al comprador el derecho de desistir del contrato de compraventa con devolución de todas las cantidades entregadas; regulación de cómo llevar a efecto la subrogación en el préstamo hipotecario a promotor; regulación de la obligación del comprador de concertar un seguro de incendios que cubra el valor de la suma adeudada, con expresión de la subrogación del acreedor hipotecario en los derechos del asegurado por cantidad igual al débito en la fecha del siniestro; regulación de lo que ocurre en caso de modificación de los proyectos de obra siempre que se deban a causas diligentemente no previsibles (pues en caso contrario deben contar con aprobación del adquirente si llevan modificación del precio y si suponen una alteración significativa del objeto deben prever el derecho de resolución del contrato a instancia del comprador); determinación de la fecha concreta de entrega, con regulación del derecho del comprador a resolver el contrato en caso de retraso (con devolución de las cantidades entregadas a cuenta y la cláusula penal que se pacte), así como del derecho del vendedor a recibir en tal momento el precio, con regulación de un correlativo derecho del vendedor a resolver el contrato en caso de impago a su vencimiento (con la cláusula penal que se pacte) (25);

- d) determinación de la persona a la que incumben los gastos y tributos. Corresponden al vendedor: los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluyendo la escritura y la inscripción en el Registro; los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo, así como los de cancelación en el caso de que no se produzca la subrogación en el préstamo por parte del comprador; el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal). Corresponden al comprador: producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca; así como el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales,

---

(25) Por lo tanto lo que se pretende es que en las condiciones generales se regule tanto el incumplimiento por parte del comprador, como aquél en que pueda incurrir el vendedor; sería condición general abusiva el que sólo se regulase el retraso o incumplimiento en el pago del precio sin hacer referencia alguna al retraso en la entrega.

- que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario;
- e) finalmente deben acompañarse como anexo al contrato, los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de oferta en la compraventa y arrendamiento de viviendas legal o reglamentariamente exigibles y que pasamos a estudiar.

### III. REQUISITOS DE LA OFERTA EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Existe una normativa específica de protección al consumidor en lo relativo a los requisitos de oferta y arrendamientos de viviendas.

Ya adelantamos que aunque se haya celebrado el contrato fuera de un establecimiento mercantil o con condiciones generales, el incumplimiento de estos requisitos no determina el derecho de desistimiento que con carácter general se reconocen en la contratación a distancia y en la contratación electrónica (26).

¿Cuáles son estos requisitos de información aplicables a la contratación inmobiliaria?

Vienen recogidos fundamentalmente en las siguientes normas:

#### 1. LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO, POR LA QUE SE REGULA LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS

Esta Ley, que ha sido reiterada por la Disposición Adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, está desarrollada por los Decretos 3114 y 3115/1968, de 12 de diciembre, y por la Orden Ministerial de 29 de noviembre de 1968. Obliga a la persona física o jurídica que promueva la construcción de cualquier clase de vivienda —por tanto también en los casos de construcción en régimen de comunidad o coo-

(26) Estos derechos de desistimiento por incumplimiento de los requisitos aplicables a la oferta están recogidos en el Real Decreto 1906/1999, de 17 de diciembre, por el que se regula la contratación telefónica o electrónica con condiciones generales en desarrollo del artículo 5.3 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación; pero en su artículo 1 determina que quedan excluidos los contratos relativos a la construcción y venta de bienes inmuebles y demás relativos a derechos reales sobre los mismos, así como los de arrendamiento de bienes inmuebles regulados por leyes especiales, excepto los arrendamientos de temporada, a los cuales será de aplicación la presente norma. De igual forma el derecho de desistimiento reconocido en el artículo 5 de la Ley 26/1991, de 21 de noviembre, sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles, no es aplicable al ámbito inmobiliario, ya que el artículo 2 excluye del ámbito de aplicación de la ley los contratos que tengan por objeto la construcción, arrendamiento y venta de bienes inmuebles

perativa— y que obtenga de los compradores cantidades a cuenta antes de iniciar la construcción o durante la misma, a garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el interés legal del dinero hasta el momento de la devolución, bien mediante seguro con una entidad aseguradora, bien mediante aval prestado por entidad financiera (Banco o Caja de Ahorros). Además el promotor está obligado a depositar las cantidades anticipadas que perciba en una cuenta especial, distinta de cualquier otra del promotor, que deberá destinarse necesariamente a la construcción de las viviendas.

Pues bien, en los contratos de compraventa, promesa de venta, opción de compra o cualquier otro en el que se prevea la entrega de cantidades a cuenta, el promotor está obligado a hacer constar la referencia al seguro o aval concertado, con indicación de la entidad aseguradora o avalista.

## 2. EL REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL, SOBRE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Este Real Decreto 515/1989 exige que la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se haga de manera que no induzca ni pueda inducir al error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

Los requisitos exigidos principalmente atienden a las siguientes cuestiones: identificación plena del promotor o constructor; descripción completa física y jurídica de la vivienda; del precio de la vivienda y sus accesorios; forma de pago. Además deben tenerse a disposición y poder exhibirse las licencias exigibles, estatutos de la comunidad de propietarios en su caso, tributos exigibles; así como informar al consumidor del derecho de elevación a público del documento privado sin correr con los gastos de titulación que por ley correspondan al promotor (27).

---

(27) El artículo 4 ordena que quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción, y garantías de las mismas y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.
3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

3. LEGISLACIÓN AL RESPECTO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. LA LEY 24/1991, DE 29 DE NOVIEMBRE, DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA

En cuanto a viviendas sitas en Cataluña, el artículo 19 de la Ley 24/1991, del Parlamento catalán, exige en la información en la oferta para la venta que se facilite suficiente información sobre sus condiciones esenciales, que se

4. 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.
5. 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.
6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además (art. 5.º):

1. 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 reparatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.
2. 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.  
Si la Comunidad de Propietarios ya está funcionando, se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.
3. Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda.
4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:
  - a) Que el consumidor no soportara los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.
  - b) Los artículos 1280.1.º y 1.279 del Código Civil.
  - c) 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 alguno de los elementos personales o reales del negocio.
5. 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.
6. Cuando se trate de primera transmisión, se indicará el nombre y domicilio del arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

El artículo 6.º exige que la información sea 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:

referirá a las características de dimensión y diseño, el nivel de calidad de la construcción, el grado de aislamiento térmico y acústico, la titularidad jurídica, las cargas y los gravámenes del inmueble, las condiciones de uso, los

- 1.<sup>º</sup> Precio total de la venta que se entenderá que incluye en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- 2.<sup>º</sup> Forma de pago. En el caso de preverse aplazamientos, se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.
- 3.<sup>º</sup> Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- 4.<sup>º</sup> 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 corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
- 5.<sup>º</sup> Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado.

2. En la nota explicativa se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del 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 (art. 7.<sup>º</sup>).

Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6 y 7 del artículo cuarto y los de los artículos 6.<sup>º</sup> y 7.<sup>º</sup>, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas. También se harán constar los lugares en los que se encuentra a disposición del público, la información a que se refieren los artículos anteriores (art. 8.<sup>º</sup>).

A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del Real Decreto tiene derecho a recibir, a costa del vendedor, copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores (art. 9.<sup>º</sup>).

Los documentos contractuales de compra-venta o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato (art. 10).

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

- a) no reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
- b) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos:

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

servicios que existen al alcance de la vivienda, los gastos previsibles de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación de la oferta, los tributos que gravan la propiedad y el resto de la información que sea exigible. La información a que se refiere el apartado 1 será complementada, en el caso de las viviendas de nueva construcción, con la información relativa a las licencias o a las autorizaciones administrativas, las fechas de la construcción y los datos de la garantía obligatoria, si se trata de viviendas terminadas. El futuro adquirente puede solicitar al promotor la exhibición del proyecto técnico completo de carácter ejecutivo de la edificación.

La ley distingue, a su vez, entre viviendas en construcción o ya construidas (28).

- 
1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes, quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.
  2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.
- c) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.
- d) Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación).

(28) A) VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN

En cuanto a los requisitos previos para la venta de viviendas en proyecto o en construcción, el artículo 21 exige que para formalizar contratos de compraventa y para recibir cantidades a cuenta de una vivienda que esté en proyecto o en construcción, en el marco de una actividad empresarial o profesional, han de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Disponer de licencia de obras inmediatamente ejecutiva.
- b) Tener el título justificativo de la disponibilidad de los terrenos sobre los cuales se ha proyectado la vivienda.
- c) Haberse redactado el proyecto técnico completo de carácter ejecutivo de la edificación.
- d) Prever los plazos de finalización y entrega de las viviendas terminadas.
- e) Prever el régimen jurídico de la edificación proyectada, que incluirá los puntos siguientes:
  - Primero. El régimen jurídico de protección al cual pretende acogerse la vivienda.
  - Segundo. Las servidumbres, las cargas y los gravámenes que la afectan.
  - Tercero. Las condiciones económico-financieras de la compraventa.
  - Cuarto. Los coeficientes de participación de la vivienda en el inmueble, en su caso.
  - Quinto. El proyecto de estatutos de la futura comunidad de propietarios o, si no ha sido elaborado, la consignación de que falta.

**4. LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. NECESIDAD DE LICENCIAS ADMINISTRATIVAS PARA LA PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN. COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓMONAS (STC 20/3/1997)**

Tras la STC de 20 de marzo de 1997, tan sólo es competencia del Estado en materia urbanística, la definición del derecho de propiedad, la determinación de su función social, lo relativo a la expropiación y valoración de los terrenos y los aspectos jurídico registrales.

Por el contrario, la determinación de las clases de suelos, los sistemas de actuación urbanísticas y las licencias exigibles en cada fase de actuación, son

---

El adquirente puede exigir la constancia en el contrato del cumplimiento de estos requisitos.

En cuanto a los anticipos, el artículo 22 exige que los promotores que reciban cantidades a cuenta de los adquirentes se ajustarán a la normativa vigente sobre percepción de anticipos en la construcción y la venta de viviendas. Las cantidades anticipadas por los adquirentes se depositarán en una entidad bancaria o caja de ahorros y se consignarán en una cuenta especial, separadas de cualquier otra clase de fondo del promotor, de la que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Los anticipos serán garantizados por los promotores en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

**B) VIVIENDAS TERMINADAS**

En cuanto a los requisitos previos para la venta y el alquiler de las viviendas terminadas, el artículo 23 establece que son requisitos previos a la venta de una vivienda terminada, de nueva planta u obtenida por un proceso de gran rehabilitación, en el marco de una actividad empresarial o profesional:

- a) Haber sido otorgada suficiente garantía, de acuerdo con el artículo 15 de esta Ley.
- b) Disponer el edificio de la acometida general de los suministros previstos por red, de acuerdo con los correspondientes reglamentos y adecuada a los requerimientos de las diferentes viviendas.
- c) El cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras.
- d) Haber formalizado el correspondiente libro del edificio.
- e) Disponer de las autorizaciones administrativas y los documentos necesarios para la ocupación de la vivienda.
- f) Haber sido dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre las diferentes entidades registrales del inmueble.
- g) Disponer de una certificación entregada por técnicos competentes sobre la idoneidad de los materiales, de las soluciones constructivas utilizadas y de las redes de instalaciones de servicios, así como sobre la bondad de la ejecución y de la fecha de finalización de las obras.

Tratándose de alquiler, son requisitos previos a la cesión de una vivienda en alquiler:

- a) Haber obtenido las autorizaciones preceptivas para la ocupación.
- b) Disponer el edificio de la acometida general de los suministros previstos por red.

En el otorgamiento de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos y en la Ley del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la Vivienda.

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

competencia de las Comunidades Autónomas. Todas ellas han optado por la exigencia de licencias para la segregación y división de los terrenos, y para la edificación.

5. EL SEGURO DECENTAL EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. EXCEPCIÓN: AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL PARA USO PROPIO (DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 53/2002, DE 30 DE DICIEMBRE). INTERPRETACIÓN POR LA DGRN DE AUTOPROMOTOR PARA USO PROPIO. EL AUTOPROMOTOR PERSONA JURÍDICA

De los tres seguros obligatorios exigidos para las obras de edificación por el artículo 19 de la LOE (seguro para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños por vicios de terminación o acabado de obras; seguro para garantizar durante tres años el resarcimiento de los daños por incumplimiento de los requisitos de habitabilidad; y seguro para garantizar por diez años los daños causados en el edificio por vicios de cimentación, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales) tan sólo está hoy en día en vigor este último (29).

El seguro decenal sólo es aplicable para edificios cuya licencia hubiera sido solicitada a partir de la entrada en vigor de la LOE (a los seis meses de su publicación en el BOE que tuvo lugar el 6 de noviembre de 1999, esto es, el 6 de mayo de 2000) (30).

La Ley 53/2002, de 30 de diciembre, al reformar la Disposición Adicional segunda, apartado uno, y ante los problemas planteados por la exigencia de la garantía —que se estimaba desproporcionada— también para los supuestos de autopromoción, excluyó esta última, al disponer que no será exigible en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda para uso propio. En tales casos, sin embargo, si se produce la transmisión *inter vivos* durante el plazo de diez años que debía cubrir la garantía, salvo pacto en contrario (es decir, salvo que el adquirente le exonere de ello) el autopromotor quedará obligado a la contratación de la garantía durante el tiempo que reste para completar esos diez años. A estos efectos, no se inscribirá en el Registro de la Propiedad escritura pública de transmisión *inter vivos* de edificaciones sin que acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuera expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

---

(29) La Disposición Adicional segunda de la LOE sólo exigió, a su entrada en vigor, el seguro decenal, dejando para posterior Real Decreto —que nunca se produjo— las otras garantías.

(30) Véase Disposición Transitoria primera LOE.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha aclarado:

- a) que la obligatoriedad de la constitución de la garantía decenal sólo es aplicable a las escrituras de declaración de obra nueva finalizada de edificaciones y a las actas notariales de finalización de la obra, pero no a las escrituras de obras nuevas en construcción, donde bastará con que el Notario realice la oportuna advertencia y el Registrador haga constar por nota al margen del folio de la finca y al pie del título de la no aportación de la garantía (RDGRN de 20 de marzo de 2000);
- b) que la exoneración de la prestación de la garantía al autopromotor individual para uso propio de una única vivienda incluye no sólo al autopromotor persona física, sino también al autopromotor persona jurídica (RDGRN de 9 de julio de 2003), aunque no tenga en la vivienda declarada su domicilio social (RDGRN de 28 de octubre de 2004);
- c) que la exoneración de la prestación al autopromotor individual para uso propio de la garantía decenal exige acreditar que se trata de vivienda unifamiliar para uso propio. La acreditación de que es vivienda resulta del propio uso al que se destina (RDGRN de 24 de mayo de 2001) y el carácter de unifamiliar del propio título constitutivo y de la licencia (31). El que se destina a uso propio puede acreditarse por cualquier medio de prueba en Derecho, tales como acta de notariedad, certificado de empadronamiento, licencia de primera ocupación, etc. (Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003); pero en todo caso exige una manifestación expresa en el sentido de que se va a destinar a uso propio, sin que se pueda pretender que el Registrador supla tal manifestación mediante deducciones o interpretaciones (RDGRN de 5 de abril de 2005).

## 6. REQUISITOS CIVILES Y URBANÍSTICOS PARA LA TRANSMISIBILIDAD DEL INMUEBLE. REQUISITOS DE TITULARIDAD JURÍDICA Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

De todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable en la oferta de viviendas por parte de promotores y constructores —ya analizada— dos son, a mi juicio, destacables en el ámbito jurídico privado:

- a) la necesidad de que el promotor-constructor-vendedor tenga un título jurídico sobre el solar que le habilite para la edificación y promo-

(31) Debe tenerse en cuenta que para la DGRN el que la licencia sea para vivienda unifamiliar no impide la división horizontal de la edificación, ya que los aspectos administrativos no pueden incidir en los jurídico-privados.

- ción; el promotor antes de proceder a la venta debe tener la propiedad del solar o un derecho real sobre él (superficie, nuda propiedad) que le legitime para realizar la declaración de obra nueva previa a la venta; no basta con tener un derecho de opción de compra, una promesa de venta por parte del titular o una señal o arras. De lo contrario —además de poder incurrir en delito de estafa— supondría una infracción de la legislación de protección del consumidor en materia de oferta inmobiliaria. Civil y registralmente harían que el promotor careciera de legitimación dispositiva y de posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva y división horizontal;
- b) que antes de proceder a la venta de las viviendas lleve a cabo la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los elementos independientes divididos en propiedad horizontal. Es cierto que desde una perspectiva de validez civil de la venta ningún requisito del Derecho general de obligaciones impone tal distribución; y que incluso está contemplada por la legislación hipotecaria la falta de distribución, para imponer la indivisibilidad de la hipoteca y la posibilidad de que el acreedor se dirija contra cualquier elemento resultante para el cobro de su deuda (indivisibilidad de la hipoteca ex art. 123 LH); pero es precisamente este carácter de indivisibilidad de la hipoteca el que ha llevado a la legislación de protección del consumidor a exigir la distribución previa, pues de lo contrario éste respondería vía acción real de la totalidad de la deuda contraída por el promotor.

#### 7. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PERO TAMBIÉN NULIDAD CIVIL DEL CONTRATO

Ya vimos que el incumplimiento de estos requisitos no atribuye un derecho de desistimiento al consumidor, a diferencia de otros sectores del consumo.

La forma de combatir estos incumplimientos no son sino a través de procedimientos administrativos sancionadores, de conformidad con las infracciones tipificadas y las sanciones previstas en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Pero también cabría entender que pueden combatirse vía acciones de nulidad contractual, en caso de que por falta de esa información se hubiera producido un vicio de consentimiento en el comprador.

Por supuesto también podrán interponerse acciones colectivas de retracción o de cesación en la recomendación o utilización de contratos con condiciones generales cuando no ha habido esa insuficiente información.

#### IV. CONTROL DE LEGALIDAD PARA LA PREVENCIÓN DE INCUMPLIMIENTOS

El control de la adecuación al Ordenamiento Jurídico de los contratos inmobiliarios corresponde en última instancia al juez. Pero no cabe duda que también puede existir un control preventivo por parte de Notarios y Registradores.

##### 1. CONTROL PREVENTIVO POR PARTE DE NOTARIOS Y REGISTRADORES

- a) *El artículo 259 del TR de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio: licencias de segregación y división. Interpretación dada por la DGRN*

Este artículo, aún en vigor por no haber sido afectado por la ya citada STC de 20 de marzo de 1997, impone a los Notarios y Registradores la obligación de exigir licencia para los actos de segregación y división de terrenos que puedan dar lugar a un núcleo de población. En parecidos términos se pronuncia la legislación de terrenos rústicos, que en principio es indivisible y no cabe construir, por lo que se requeriría licencia de la Corporación Municipal para realizar las excepcionales obras que la legislación de las Comunidades Autónomas autoricen a realizar en terrenos rústicos.

- b) *El artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones: manifestación sobre la situación urbanística de la finca*

Este artículo exige que en la escritura de transmisión se haga constar la situación urbanística de la finca, de manera que su no expresión o expresión indebida faculta para la resolución del contrato. En consecuencia, y como toda resolución exigirá la restitución de prestaciones y la indemnización de los daños producidos.

- c) *El artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones: licencia de edificación y certificado de técnico competente*

Además de exigir licencias para la parcelación de los terrenos y la constancia notarial de la condición urbanística de la finca, el artículo 22 de la Ley 6/1998 exige licencia de edificación para que los Notarios autoricen y los

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

Registradores inscriban escrituras de obra nueva en construcción o finalizada. Además se exige que se acompañe o testimonie certificado de técnico competente que acredite que la declaración de la obra nueva contenida en la escritura se adecúa al proyecto para el que se pidió la licencia.

Curiosamente no es exigible esto mismo para las divisiones horizontales de los edificios.

- d) *El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al RH en materia urbanística: desarrollo de la forma de acreditación de la licencia y del certificado de técnico competente. Derecho transitorio. Interpretación de la DGRN*

El Real Decreto 1093/1997 es de las pocas normas estatales en materia de urbanismo, no impugnada por las Comunidades Autónomas, por tratarse de materia registral.

En realidad es un verdadero reglamento —normas complementarias al RH— y regula la actuación registral y notarial en las parcelaciones —segregaciones y divisiones—, así como en las declaraciones de obra nueva construida y en construcción.

Es de destacar el artículo 79 y el sistema de comunicaciones que regula entre Registrador y Ayuntamiento cuando la división o segregación de un terreno no viene acompañada de licencia; el Registrador lo debe comunicar al Ayuntamiento y si éste no contesta en el plazo de dos meses, puede proceder a practicar la inscripción. Por el contrario, el Ayuntamiento se puede oponer en ese plazo a la inscripción e iniciar un expediente de disciplina urbanística anotando en el Registro de la Propiedad la prohibición de disponer.

- e) *El artículo 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. La Instrucción DGRN, de 11 de septiembre de 2000, sobre forma de acreditación ante Notario y Registrador de la constitución de las garantías*

El artículo 20, párrafo primero de la LOE, dispone que no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones sin que se acredite la constitución de la garantía decenal.

La Instrucción de la DGRN, de 11 de septiembre de 2000, ante la consulta formulada por la Dirección General de Seguros sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, dispuso

que los Notarios y Registradores debían verificar la constitución y vigencia de las garantías previstas en el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, de manera que sólo una acreditación en la que el Notario y el Registrador verificaran el cumplimiento de unos requisitos mínimos podría garantizar la perfección, validez y eficacia del contrato de seguro exigido por el legislador para cubrir los riesgos de la edificación. En concreto estableció que la acreditación ante Notarios y Registradores de la Propiedad al autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de declaración de obras nuevas terminadas y actas de finalización de obras, de la constitución y la vigencia de las garantías a que se refiere el artículo 19 y 20.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se realizará mediante la presentación de la propia póliza del contrato, completada con el documento que acredite su entrada en vigor; mediante un certificado expedido por la entidad aseguradora acreditativo de la constitución y vigencia del contrato; o mediante el suplemento de entrada en vigor del seguro, en el que se particularicen las condiciones del contrato. En todo caso deberán expresarse al menos las siguientes circunstancias:

- a) Relativas a la identificación y descripción suficiente de la edificación:
  1. Su localización o emplazamiento, de forma expresa o por remisión al acta de recepción o el acta de finalización de obras.
  2. Referencia catastral del solar o edificio en su conjunto, o manifestación expresa de que carece de ella.
  3. Datos registrales si la finca estuviera inscrita.
  4. Plano de situación del solar o edificio en su conjunto.
- b) Relativas al seguro:
  1. Calificación y modalidad de seguro, esto es, si se trata de un seguro de daños o de caución, con expresa mención de su carácter de seguro obligatorio de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que se rige por lo dispuesto en la citada Ley y en lo no previsto en ella, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
  2. Garantías cubiertas, que deben ser al menos las señaladas en el artículo 19 de la Ley 38/1999, sin exclusión, con expresión de la fecha en que han tomado vigor.
  3. Capital asegurado, como mínimo igual al coste final de ejecución.
  4. Plazo de vigencia, que será al menos el de diez años a contar desde la fecha de recepción de la obra, con expresión de esta fecha.

5. El importe y forma de pago de la prima, expresando en su caso, el fraccionamiento estipulado y que se ha pagado la primera prima, o al menos, una fracción de la misma.
6. La franquicia convenida, con un máximo del 1 por 100 del capital asegurado por unidad registral.
7. Identificación del tomador del seguro, que será el promotor o el constructor de la edificación.
8. Expresión de que el asegurado es el promotor o constructor y los sucesivos adquirentes, con identificación de los primeros.

c) Relativas a la entidad aseguradora:

1. Identificación de la compañía o entidad aseguradora.
2. Autorización para operar en España.
3. Nombre y apellidos de quien firma la póliza, certificado o suplemento y concepto en el que interviene. La firma estará legitimada, pudiendo hacerse la legitimación en la escritura de obra nueva o acta de finalización de obras, incorporándose el documento a la matriz.

En cuanto a la liquidación de estas sociedades promotoras, la LOE, en el mismo artículo 20, párrafo 2.º, dispone que cuando no hayan transcurrido los plazos de prescripción de las acciones para exigir responsabilidad por vicios o defectos —en principio dos años desde que se produzcan dichos daños, sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual— no se cerrará el Registro Mercantil ni se inscribirá la liquidación de sociedades promotoras sin que se acredite ante el Registrador previamente la constitución de las garantías exigidas por la Ley en relación a todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido.

En la práctica, para practicar la liquidación de tales sociedades promotoras, dada la ausencia de desarrollo reglamentario que ayude a la aplicación práctica del precepto, el Registrador operará de la siguiente forma:

- a) calificará si el objeto social de la sociedad que se pretende disolver y liquidar es la promoción inmobiliaria, sea para venta o alquiler;
- b) exigirá una declaración en la propia escritura de liquidación, otorgada por el liquidador, en la que éste manifieste con relación a los libros de la sociedad, que se ha prestado el seguro decenal en todas y cada una de las promociones realizadas.

f) *El control de las cláusulas abusivas nulas. Eficacia del Registro de Condiciones Generales de la Contratación*

A mi juicio, los Notarios sólo pueden denegar su intervención y los Registradores calificar el carácter abusivo de las cláusulas contenidas en la contratación inmobiliaria, en los tres casos siguientes:

- a) cuando estén incluidas en la lista negra de cláusulas abusivas, de manera que se puedan encuadrar en ella sin lugar a dudas; la razón es que son nulas «en todo caso» y no cabe interpretación;
- b) cuando sean contrarias a una norma imperativa o prohibitiva que claramente las rechace (cfr. art. 8.1 LCG);
- c) cuando se trate de cláusulas declaradas judicialmente nulas por sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (32).

Lo que no parece posible es que se abstengan de intervenir o califiquen negativamente cláusulas abusivas en base a la declaración general de abusividad contenida en el artículo 10.bis de la LGDCU, ya que en tal caso corresponde al juez declarar tal nulidad e integrar en tal caso el contrato.

Sobre la imposibilidad de que la calificación registral se extienda a todo tipo de condiciones generales abusivas se ha pronunciado la DGRN en Resolución de 19 de abril de 2006 (33). Coincido con ella en que la calificación

---

(32) El artículo 10.6 de la LGDCU, en la redacción dada por la Disposición Adicional primera de la LCGC, establece que los Notarios y Registradores, en el ejercicio profesional de sus 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 de la Contratación.

(33) La Resolución de la DGRN, de 19 de abril de 2006, afrontó la calificación registral de determinadas cláusulas relativas a comisiones, gastos, penalizaciones por excesivas demoras, vencimiento anticipado, renuncia a la facultad de imputación de pagos, compensación, garantía por pagos a tercero, renuncia a desistimiento, copias con fuerza ejecutiva, seguro de la finca hipotecada, limitación de las facultades del deudor en el arrendamiento, obligaciones a cargo de tercero y otras cláusulas. La DGRN revoca la nota de calificación afirmando que «los supuestos preceptos invocados como causa de la nulidad de tales cláusulas que vedarían su acceso al registro, a juicio del funcionario calificador, se refieren a la normativa de defensa de consumidores y usuarios y de condiciones generales de la contratación —Leyes 26/1984, de 19 de julio, y Ley 7/1998, de 13 de abril—. Ahora bien, y como a continuación se expondrá, el Registrador no puede erigirse en una suerte de juez que declare la nulidad de determinadas cláusulas por contravenir dicha normativa sin que previamente exista la pertinente declaración judicial de tal nulidad. Dicha posibilidad, como veremos, está vedada al citado funcionario. Como adecuadamente manifiesta el recurrente, el Registrador confunde dos conceptos: cláusulas no inscribibles por carecer de trascendencia jurídico-real y que, por tanto, no deben acceder al registro y respecto de las que el Registrador ha de limitarse a declarar su no inscribibilidad por tal motivo; y cláusulas con trascendencia jurídico-real inmobiliaria que deben inscribirse si son conformes al ordenamiento jurídico, y respecto de las que el Registrador

registral se circumscribe a las cláusulas con trascendencia real y no a las puramente financieras de alcance obligacional; y a la posibilidad de rechazo y negación de cláusulas sobre las que exista una previa declaración judicial de nulidad de las cláusulas abusivas. Pero discrepo firmemente en que no se pueda calificar por el Registrador —y el Notario denegar su intervención—, aunque no haya declaración judicial alguna, en caso de que se introduzcan en el contrato por el predisponente condiciones generales claramente insertables en

ha de ejercer su calificación en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, en este particular supuesto, 258.2 del mismo Texto (...) Pero es que además, y aunque esta Dirección General asumiera la función de examinar la trascendencia jurídico-real de las cláusulas calificadas negativamente, el Registrador ha extravasado, igualmente, su función. En efecto, afirmábamos antes que el Registrador deniega el acceso al Registro de determinadas cláusulas por entender que las mismas contravienen la normativa de condiciones generales de la contratación y de defensa de consumidores y usuarios. Sin embargo, tal posibilidad está vedada para el Registrador por las razones que a continuación se señalan: Primera, porque como se expuso, el Registrador no es un juez; por tanto, carece de la posibilidad de decidir la nulidad de una cláusula que es condición general de la contratación, en los términos de su mismo razonamiento. Segunda, porque tratándose de condiciones generales de la contratación que según la misma fundamentación del Registrador se reputan abusivas, su calificación se debe sujetar a lo dispuesto en el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria. Tal precepto afirma que «el Registrador denegará la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 10.bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios». En consecuencia, habrá de estarse a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 10.bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, según la redacción dada por la Ley 7/1998, de 13 de abril; tal apartado lo único que hace es atribuir al juez, que conozca de las pertinentes acciones, la posibilidad de declarar nulas las condiciones generales de la contratación insertas en un contrato cuando las mismas sean abusivas, añadiendo la Disposición Adicional primera de esa Ley 26/1984, de 19 de julio, también incorporada por la Ley 7/1998, de 13 de abril, un elenco de cláusulas que pueden ser consideradas abusivas; enumeración que basta apreciar su inciso inicial es *ad exemplum*. Tercera, lo anterior, esto es, la necesidad de que un juez declare la nulidad de la cláusula que es condición general de la contratación por abusiva, como requisito *sine qua non* para que el Registrador deniegue el acceso al registro de esa cláusula abusiva, previa la determinación de su trascendencia jurídico-real inmobiliaria, se deduce de la simple lectura de la Ley 7/1998, de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación y las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2002, por las que se anularon diversos preceptos del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Así, en el apartado IV del preámbulo de la Ley 7/1998, de 13 de abril, se afirma que «la Ley parte de que el control de la validez de las cláusulas generales tan sólo corresponde a Jueces y Tribunales». Tal afirmación, obvia por otra parte, se reitera en las sentencias del Tribunal Supremo, de 12 de febrero de 2002, donde se sostiene que «la calificación como abusivas de las cláusulas corresponde, en exclusiva, a los jueces y tribunales». En consecuencia, el procedimiento registral, por sus particulares caracteres, y la calificación por su ámbito objetivo y medios de llevarse a cabo, no puede sustituir a la declaración judicial de nulidad de las cláusulas de un contrato que son condiciones generales de la contratación, por entender que las mismas son nulas de pleno derecho, al contravenir el artículo 10.bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio. Habiendo el Registrador de la Propiedad basado su calificación en tal particular proceder, ha infringido los artículos 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria, debiendo ser, en consecuencia, revocado este segundo defecto».

la lista negra de la Disposición Adicional primera de la LGDCU. En este caso es la esencia de la función de Notarios y Registradores (el control de la legalidad) la que debe impedir la incorporación de tales cláusulas a las escrituras públicas y a los asientos registrales.

## V. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN CONTRATOS SIN CONDICIONES GENERALES

### 1. POSIBILIDAD DE EXISTIR CLÁUSULAS NULAS POR ABUSIVAS EN CONTRATOS ENTRE PROFESIONAL Y CONSUMIDOR SIN CONDICIONES GENERALES, ASÍ COMO EN LOS CONTRATOS ENTRE PARTICULARES

Como ya hemos señalado, no siempre los contratos en el ámbito inmobiliario son contratos de adhesión. En ocasiones en las primeras edificaciones existe negociación individual del contrato que excluye su configuración como contrato de adhesión. Y en la compraventa de edificaciones de segunda mano, esto es, en las segundas o ulteriores transmisiones estaremos casi siempre ante contratos sin condiciones generales.

Ahora bien, también en los contratos negociados individualmente, que no son por tanto contratos de adhesión, pueden existir cláusulas abusivas, aunque no al amparo de la legislación de protección del consumidor, sino conforme a las reglas generales de las obligaciones y contratos, normalmente por vía de la nulidad del contrato por falta de consentimiento (art. 1.261 del Código Civil) o por vía de la nulidad derivada de dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez o ejecución del contrato (art. 1.256 del Código Civil).

### 2. EJEMPLOS DE INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES

- a) por falta de consentimiento: exoneración de responsabilidad por el vendedor o renuncia por el comprador al saneamiento por vicios ocultos conociendo el vendedor su existencia, venta como libre existiendo cargas, venta con características urbanísticas inexistentes, entrega de vivienda sin las características pactadas, etc.;
- b) por falta de objeto: venta de un bien fuera del tráfico caso de ser demanial; validez de la venta de cosa futura, pero nulidad de la venta sobre plano sin tener derechos sobre el solar;
- c) por falta de causa: venta en función de garantía encubriendo un pacto comisorio.

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

**3. FUNDAMENTO LEGAL PARA SU IMPUGNACIÓN: AUSENCIA DE ALGUNO DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO (CONSENTIMIENTO, OBJETO, CAUSA)**

El fundamento legal de la impugnación será la nulidad del contrato por existencia de vicios de consentimiento (error en el objeto normalmente) o por falta, objeto o causa que sean verdaderos y lícitos.

**4. CONTROL PREVENTIVO POR PARTE DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. EL DEBER GENERAL DE ABSTENCIÓN DE LOS NOTARIOS (ARTS. 19.BIS LN Y 145 RN) Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL (ART. 18 LH)**

La abstención de los Notarios en la autorización de instrumentos públicos en los que —a su juicio, se inserten cláusulas abusivas— viene determinada por lo dispuesto en el artículo 145 RN, que obliga al Notario a rechazar su ministerio si el negocio jurídico no se adecúa a la ley. Lo mismo el Registrador, en base al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, está obligado a rechazar —calificación denegatoria— todas aquellas cláusulas que sean nulas por abusivas. En la mayor parte de las ocasiones, el precepto aplicable será el 1.256, que prohíbe dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato.

**5. ACCIONES INDIVIDUALES PARA IMPUGNAR LA VALIDEZ DE ESTOS CONTRATOS**

Finalmente, de forma obvia, siempre podrán las partes otorgantes impugnar en juicio declarativo la validez de los contratos y de sus cláusulas, a través de acciones individuales, cuyo plazo de prescripción normalmente será de cuatro años, regla general del plazo prescriptivo atinente a la anulabilidad.

## ANEXO

### MODELO APROBADO POR LA COMISIÓN ASESORA DEL PLAN DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES EN EL SECTOR VIVIENDA. COMPRAVENTA VIVIENDA NUEVA (LIBRE Y PROTECCIÓN OFICIAL)

Presidente:

ILMO. SR. D. JUAN JOSÉ DE GRACIA GONZALO  
Director General de Alimentación y Consumo de la Comunidad de Madrid.  
Presidente del Grupo de Trabajo Normativo

Vocales Permanentes:

ILMO. SR. FISCAL D. FAUSTO CATTAGENA PASTOR  
Inspección Fiscal de la Fiscalía General del Estado

SR. D. FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO  
Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado

SR. D. BERNARDO HERNÁNDEZ BATALLER  
Representante del Consejo de Consumidores y Usuarios

SR. D. FRANCISCO JAVIER GARCÍA BARTOLOMÉ  
Representante del Instituto Nacional del Consumo

SR. D. JOSÉ MARÍA PITA PONTE  
Representante del Grupo de Trabajo de Control de Mercado de la Comisión de Cooperación de Consumo

En Madrid, a 26 de marzo de 2001, reunida la Comisión Asesora de Plan de Actuación de Cláusulas Abusivas en los contratos celebrados con los consumidores cuyos miembros figuran al margen, a las 9 horas 30 minutos del día de la fecha, en la sede del Instituto Nacional del Consumo, c/ Príncipe de Vergara, 54 (28071 Madrid), en reunión convocada para emitir dictamen definitivo sobre las condiciones generales de la contratación presentadas por la Asociación de Promotores-Constructores de España (APCE), se inicia la sesión excusando la asistencia del representante del Ministerio Fiscal, al que obligaciones de última hora le impiden estar presente y quien, no obstante, no ha formulado objeciones a las Condiciones Particulares, Anexo, Condiciones Generales y Estipulaciones Especiales para Viviendas de Protección Oficial remitidas en su día.

A continuación, se procede a examinar pormenorizadamente las Condiciones Particulares, Anexo, Condiciones Generales y Estipulaciones Especiales para Viviendas de Protección Oficial remitidas por la Asociación de Pro-

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

Vocales *ad hoc* (sector de la vivienda)

ILMO. SR. D. VICTORIANO GONZÁLEZ GARCÍA

Secretario General de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo

SR. D. ÁNGEL LUIS DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA

Asesor Jurídico de la Secretaría General de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo

SR. D. MANUEL MARTÍ FERRER

Secretario General de la Asociación de Promotores-Constructores de España (APCE)

SR. D. ENRIQUE CORRAL ÁLVAREZ

Gerente de la Asociación de Promotores-Constructores de España (APCE)

Ponente:

ILMO. SR. D. ANTONIO CABANILLAS SÁNCHEZ

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Alicante

Secretaria:

Nuria Antón Medrano  
Instituto Nacional del Consumo

motores-Constructores de España (APCE), a las que se han incorporado las observaciones realizadas en la anterior reunión de la Comisión.

Tras introducir diversas modificaciones en los referidos documentos y corregir las erratas existentes, la Comisión Asesora, por unanimidad, dictamina:

Que el Pliego de Condiciones Particulares o Contrato de Compra-venta de Vivienda, el Anexo y Condiciones Generales de dicho contrato y las Estipulaciones especiales en las Viviendas de Protección Oficial (VPO), que a continuación se reproducen, se ajustan a lo dispuesto en el artículo 10, 10.bis y Disposición Adicional Primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Y ello, sin perjuicio de la valoración que, en su caso, realicen las instancias judiciales, únicas a las que compete la declaración de nulidad de las cláusulas que se reputen abusivas, según dispone el artículo 10.bis, número 2, de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y de las funciones de calificación y control encomendadas a Registradores y Notarios.

Los documentos sobre los que se ha emitido el dictamen precedente son del siguiente tenor literal:

*Javier Gómez Galligo*

---

A) CONTRATO

**«CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA  
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

*De un lado, la parte compradora*

D./D.<sup>a</sup> ..... , con DNI/NIF ..... y domicilio en ..... D.P. ...., c/ o plaza ....., n.<sup>o</sup> ....., letra ....., por si/representada por D./D.<sup>a</sup> ....., con DNI/NIF ....., según poder otorgado ante el Notario de ....., D./D.<sup>a</sup> ....., n.<sup>o</sup> de protocolo ....., en fecha .....

*Y*

D./D.<sup>a</sup> ....., con DNI/NIF ....., cónyuge del anterior, con régimen económico matrimonial (34) ....., ..... , y domicilio en ..... D.P. ...., c/ o plaza ....., n.<sup>o</sup> ....., letra ....., por si/representada por D./D.<sup>a</sup> ....., con DNI/NIF ....., según poder otorgado ante el Notario de ....., D./D.<sup>a</sup> ....., n.<sup>o</sup> de protocolo ....., en fecha .....

*De otro, la parte vendedora*

D./D.<sup>a</sup> ....., con DNI/NIF ....., actuando en nombre propio/[en representación de la (razón social) ....., NIF ....., según poder otorgado ante ....., Notario de ....., en ....., número de protocolo .....,/en su calidad de ..... de la mercantil citada], en adelante parte vendedora, con domicilio en ....., C.P. ...., c/ plaza ....., n.<sup>o</sup> ....., letra ....., inscrita en el Registro Mercantil de ....., Libro ....., tomo ....., folio ....., hoja .....

**EXPONEN**

**PRIMERO.—Que la parte vendedora es dueña de pleno dominio de la siguiente finca**

---

(34) Cumplimentar sólo en el caso de que los adquirentes sean matrimonio.

*Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...*

Promoción	Bloque	Planta	M. útiles	Cuota elementos comunes
Calle			N. <sup>o</sup>	Piso Letra
Registro de la Propiedad de	N. <sup>o</sup>	Finca n. <sup>o</sup>	Libro	Tomo

Anexos		
Garaje	Metros útiles	Ubicación
Trastero	Metros útiles	Ubicación
Otras dependencias	Metros útiles	Descripción

*SEGUNDO.—Que la vivienda con sus elementos comunes y anexos descritos están en construcción en fase de ....., habiendo sido otorgada escritura pública de declaración de obra nueva y de división de la propiedad horizontal ante el Notario de ....., D./D.<sup>a</sup> ....., el día ....., n.<sup>o</sup> de protocolo ....., debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con los datos que constan en el apartado precedente, figurando en la citada escritura los Estatutos de la Comunidad.*

*TERCERO.—Que las obras de esta promoción en general y particularmente las relativas a la vivienda y anexos objeto del presente contrato se están ejecutando/se han ejecutado conforme al proyecto realizado por el Arquitecto D./D.<sup>a</sup> ....., domiciliado en ....., D.P. ...., c/ plaza ....., n.<sup>o</sup> ....., letra ....., habiéndose obtenido las licencias y autorizaciones administrativas legalmente exigibles de las que se adjunta copia.*

*CUARTO.—Que la construcción ha sido contratada/realizada con la empresa ....., CIF ....., con domicilio en ....., D.P. ...., c/ plaza ....., n.<sup>o</sup> ....., letra .....*

*QUINTO.—Que la parte vendedora ha obtenido/está gestionando la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda y, en su caso, anexos descritos con la Entidad Financiera ....., con un tipo fijo/variable de interés nominal fijado inicialmente en el ..... % anual, que equivale al ..... % de TAE (Tasa Anual Equivalente) [revisable en períodos ..... conforme al tipo de interés vigente en cada período*

*que resulte de aplicar al tipo referencial ..... +/- (tachar lo que no proceda) ..... puntos], ascendiendo la responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda a ..... €(..... ptas.) Dicho préstamo tiene establecido un plazo de amortización de ..... años, ascendiendo la comisión por amortización anticipada al ..... %, calculada sobre el capital pendiente de amortizar.*

*Las modificaciones del tipo de interés están sujetas a los siguientes límites o circunstancias .....*

---

*Se adjunta extracto de las condiciones del préstamo facilitado por la entidad financiera.*

*Expuesto cuanto antecede, las partes convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de la vivienda y anexos descritos en el expositivo primero conforme a las siguientes*

#### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.**—*La parte vendedora entregará a la parte compradora la vivienda y los anexos objeto del presente contrato antes del día ....., siempre que la parte compradora tenga abonadas las cantidades devengadas en dicha fecha conforme a lo previsto en las estipulaciones cuarta y sexta del presente contrato. En el caso de que el vendedor no pueda entregar la vivienda y anexos en la fecha prevista será de aplicación lo dispuesto en la condición general sexta.*

**SEGUNDA.**—*El precio total, incluido IVA, acordado por las partes intervinientes asciende a ..... €(..... ptas.), conforme al siguiente detalle:*

*Precio de la vivienda ..... €(..... ptas.)*

*Precio del trastero ..... €(..... ptas.)*

*Precio del garaje ..... €(..... ptas.)*

*Precio de otras dependencias ..... €(..... ptas.)*

---

*Total ..... €(..... ptas.)*

*Impuesto sobre el valor añadido (tipo ..... %) ..... €(..... ptas.)*

*En el caso de modificaciones del tipo impositivo del IVA, será de aplicación lo dispuesto en la condición general segunda.*

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

*TERCERA.—Como entrega a cuenta del precio pactado, la parte compradora entrega en este acto la cantidad de (..... + ..... IVA) € (..... ptas.).*

*CUARTA.—El resto del precio, hasta el importe de (..... + ..... IVA) € (..... ptas.) se pagará por la parte compradora en ..... plazos de (..... + ..... IVA) € (..... ptas.) cada uno durante la construcción, con vencimiento ..... y sucesivos, a partir del día .....*

*Las cantidades aplazadas se instrumentarán de acuerdo con sus respectivos vencimientos mediante las correspondientes letras de cambio que deberán ser aceptadas por la parte compradora, corriendo su coste de cuenta de ésta.*

*En todo caso, los intereses de demora en caso de impago se fijan en el .....% de interés anual (.... % TAE).*

*QUINTA.—Las entregas a cuenta a que se refieren las estipulaciones tercera y cuarta, se garantizan mediante aval ..... otorgado por la Entidad ...../contrato de seguro, n.º de póliza ....., suscrito con ..... entregando a la parte compradora, en este acto, acreditación documental de tal extremo.*

*SEXTA.—La cantidad pendiente, por importe de ..... (..... + ..... IVA) € (..... ptas.) se abonará a la entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública de compraventa ante el Notario de ....., D. ...., con domicilio en c/ ....., elegido por la parte compradora.*

*SÉPTIMA.—Informada la parte compradora de la posibilidad de subrogarse en el préstamo hipotecario suscrito por la parte vendedora, cuyos datos constan en el expositivo quinto de este contrato, la parte compradora opta por (35):*

*— Subrogarse en dicho préstamo hipotecario, por lo que del importe pendiente previsto en el número precedente se deduce la cantidad de ..... € (..... ptas.) que corresponde a la cuantía que se ha previsto obtener a través de dicha subrogación.*

*En este caso será de aplicación lo dispuesto en la condición general cuarta.*

---

(35) Tachar lo que no proceda.

*Javier Gómez Galligo*

---

— *No subrogarse en dicho préstamo hipotecario.*

*OCTAVA.—En el caso de impago de cualquiera de las cantidades señaladas en las estipulaciones tercera, cuarta y sexta de este pliego de condiciones particulares, será de aplicación lo dispuesto en la condición general octava, salvo que se trate del supuesto previsto en el número 3.3 de la condición general tercera, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en ella.*

*NOVENA.—Al presente contrato de compraventa se incorporan las condiciones generales, un ejemplar de las cuales, debidamente firmadas por las partes contratantes, se entrega en este acto al comprador y se une, asimismo, la documentación relacionada en el Anexo I del contrato, quedando constancia de su recepción por la parte compradora por la firma de dicho Anexo.*

*En prueba de conformidad y por duplicado ejemplar, las partes firman el presente contrato en ..... a ..... de .....*

*LA PARTE VENDEDORA*

*LA PARTE COMPRADORA»*

## B) ANEXO DEL CONTRATO

### *«ANEXO DEL CONTRATO DE COMPROVENTA (36)*

*De conformidad con lo establecido en la estipulación octava del contrato de compraventa suscrito por los abajo firmantes en esta fecha, en este acto se hace entrega a la parte compradora de la documentación exigida por el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y de las normas autonómicas de aplicación. No obstante, la documentación que no fuera legalmente exigible a la firma del contrato y que se señala con una «x» se facilitará a la parte compradora en el momento que, actuando con la diligencia debida, obren en poder de la parte vendedora.*

---

(36) En el caso de que exista normativa autonómica de aplicación que establezca otros requisitos de información se adicionarán, cuando resulte de aplicación, apartados específicos en los que se relacione la documentación que se suministre o vaya a suministrarse.

Asimismo, se recomienda facilitar a los compradores copia de la normativa autonómica que resulte de aplicación.

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

**DATOS SOBRE LA PROPIEDAD Y LA FINANCIACIÓN**

- *Copia de la declaración de obra nueva y división de la propiedad horizontal.*
- *Copia de la escritura de préstamo.*
- *Cuadro de amortización correspondiente a la responsabilidad hipotecaria de la vivienda.*
- *Datos relativos a la cuenta especial en la que se ingresan las cantidades recibidas a cuenta de conformidad con lo previsto en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.*

**DATOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN**

- *Plano general del emplazamiento de la vivienda.*
- *Plano de la vivienda.*
- *Descripción y trazado de las redes eléctricas, de telecomunicaciones, de agua, gas y calefacción.*
- *Garantías de las instalaciones.*
- *Descripción de las medidas de seguridad.*
- *Descripción de la vivienda, con expresión de su superficie útil y, si consta, de la construida.*
- *Descripción general del edificio, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.*
- *Referencia a los materiales y calidades empleados en la construcción de las viviendas, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.*

**INSTRUCCIONES**

- *Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.*
- *Instrucciones sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.*

**COPIA DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS**

- *Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de las viviendas.*
- *Copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias.*

- *Copia de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios, en su caso.*

#### ***COMUNIDAD DE PROPIETARIOS***

- *Copia de los Estatutos y normas de funcionamiento.*
- *Información de los contratos de servicio y suministro de la comunidad.*

#### ***GARANTÍA DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS***

- *Copia del documento o documentos en que se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta, según la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

#### ***INFORMACIÓN JURÍDICA***

- *Copia del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.*
- *Copia de la Ley 57/68, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, con las modificaciones introducidas por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

#### ***INFORMACIÓN SOBRE GARANTÍAS DE LA EDIFICACIÓN***

- *En su caso, copia de la Póliza de Seguro, emitida por la Compañía ....., que cubre las garantías exigidas por el artículo 19.I.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (37).*

#### ***INFORMACIÓN SOBRE CARGAS DE LA VIVIENDA***

.....  
..... (Se transcribirán las cargas resultantes del título o de la información registral).

---

(37) Sólo en el caso de vivienda terminada.

#### **INFORMACIÓN SOBRE EL PAGO DE LOS TRIBUTOS**

- *La parte vendedora ha abonado, o garantizado, en su caso, todos los tributos que gravan la propiedad o la tenencia o utilización del inmueble que, devengados hasta este momento, han sido liquidados y notificados en forma.*
- *Los impuestos devengados hasta la entrega de la vivienda y/o anexos correrán de cuenta de la parte vendedora. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda y/o anexos, si la entrega se demora por su causa.*
- *Los impuestos y arbitrios de toda clase devengados a partir de la entrega de la vivienda y, en su caso, anexos, correrán de cuenta de la parte compradora.*
- *No obstante, para una mayor información sobre los tributos recayentes en la compra y propiedad del inmueble, se sugiere al comprador que la solicite de las Administraciones Central, Autonómica y Local.*

#### **TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1.279 Y 1280.1.º DEL CÓDIGO CIVIL**

*Art. 1.279 “Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelirse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.*

*Art. 1.280 “Deberán constar en documento público:*

*1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.”*

*En prueba de conformidad y como constancia de la entrega de la documentación, las partes firman por duplicado ejemplar el presente anexo en ..... a ..... de ..... de .....*

**LA PARTE VENDEDORA**

**LA PARTE COMPRADORA»**

### C) CONDICIONES GENERALES

#### «CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

##### *PRIMERA.—OBJETO DEL CONTRATO*

*La parte vendedora vende la vivienda y/o anexos reseñada/os en el contrato al que se incorporan estas condiciones generales a la parte compradora, quien a su vez acepta y compra y cuyos datos personales figuran en dicho contrato.*

*La venta se efectúa con cuantos derechos, usos, servicios y servidumbres le sean inherentes a la vivienda y, en su caso, anexos vendidos, y resulten del proyecto de edificación de las normas urbanísticas de la zona, incluida la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes del edificio y, en su caso, en las zonas comunes de la urbanización, libre de arrendatarios y ocupantes y en el estado de cargas que resulte de lo previsto, en este contrato y sus anexos.*

*En todo caso, las cargas deberán constar expresamente en este contrato o en la documentación entregada con el mismo.*

##### *SEGUNDA.—PRECIO*

###### *2.1. Precio y repercusión del IVA*

*El precio de la vivienda y anexos, en su caso, objeto del presente contrato, así como su forma de pago es el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.*

*La parte vendedora repercutirá a la parte compradora, que a su vez vendrá obligada a pagarlo, el importe íntegro del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava las percepciones anticipadas y la entrega de la vivienda objeto del presente contrato. La repercusión se realizará sobre la base de la contraprestación total.*

*Dicha repercusión se efectuará a medida que se produzca el devengo del impuesto, es decir, para los pagos anticipados anteriores a la entrega de la vivienda en el momento de cobro de cada uno de ellos y por los importes efectivamente percibidos. La parte de impuesto correspondiente al resto de la base imponible se devengará y repercutirá a la puesta de la vivienda en*

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

*poder y posesión del adquirente, en cuyo momento el comprador efectuará el oportuno pago.*

**2.2. Modificaciones del precio con causa en la modificación de los tipos impositivos del IVA**

*En el caso de que se produzca modificación de los tipos impositivos, el precio final, incluido IVA, pactado en el contrato, será modificado en la cuantía que resulte de aplicar los tipos vigentes en la fecha de devengo.*

*En ningún caso será aplicable el interés de demora por impago de las diferencias que pudieran resultar de la modificación de los tipos impositivos si el vendedor no ha instrumentado con antelación suficiente y notificado al comprador, el pago de tales diferencias.*

**TERCERA.—FORMA DE PAGO**

**3.1. Forma de pago**

*La forma de pago es la que figura suficientemente detallada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.*

**3.2. Pago de la cantidad pendiente a la entrega de llaves**

*La cantidad pendiente a la entrega de llaves se abonará a la parte vendedora por el comprador en efectivo, cheque bancario o por transferencia en la cuenta bancaria que al efecto designe la parte vendedora.*

*En el supuesto de que el comprador opte en este contrato por no subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por el vendedor, éste se obliga a facilitar a aquél cuanta documentación sea precisa para la formalización por el comprador de un crédito hipotecario y a acreditar en el momento de entrega de llaves y elevación del contrato de compraventa a escritura pública, haber cancelado aquél préstamo, debiendo proceder a inscribir la cancelación.*

**3.3. No obtención de la financiación prevista**

*Tanto en el supuesto de no obtenerse la conformidad de la entidad financiera a la subrogación del comprador en la garantía hipotecaria y en la obligación*

*personal derivada del préstamo, como en el caso de la no obtención de1 crédito hipotecario solicitado, la parte compradora se obliga a pagar a la parte vendedora el total importe previsto para dicho préstamo en el plazo de ..... desde la notificación al comprador de la denegación del préstamo y, en todo caso, hasta el momento de la entrega de llaves y cuando sea requerida para ello tras la terminación de las obras. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato a instancia de la parte vendedora.*

*No obstante, el comprador podrá optar por la resolución del contrato, en el momento en que conozca la no conformidad de la Entidad financiera con la subrogación o la no concesión del préstamo solicitado, con devolución de todas las cantidades entregadas a cuenta en el mismo plazo previsto en el párrafo anterior.*

### *3.4. Pago del resto del precio*

*El resto del precio pactado será satisfecho en las condiciones establecidas en el repetido apartado correspondiente del Pliego de Condiciones Particulares.*

## ***CUARTA.—SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO SUSCRITO POR LA PARTE VENDEDORA***

### *4.1. Contenido y alcance de la subrogación*

*Si la parte compradora ha optado por subrogarse en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda, asumiendo tal compromiso por cláusula contractual específica, el comprador retendrá en su poder y descontará, la cantidad que se ha obtenido/previsto obtener como principal del préstamo hipotecario, por cuyo motivo la parte compradora faculta a la parte vendedora para percibir de la entidad de crédito dicha cantidad, comprometiéndose a asumir en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y de subrogación en el préstamo la condición jurídica de deudor y, consecuentemente, a hacer efectivo su pago, así como el de los intereses, comisiones y amortizaciones que correspondan, en los plazos y condiciones que sean fijados, subrogándose no sólo en la garantía hipotecaria, sino también en la obligación personal y demás responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario con aquélla garantizada; siempre que la entidad de crédito preste su conformidad expresa o tácita, según lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria.*

#### *4.2. Constitución y modificaciones de la hipoteca constituida*

*La parte compradora solicita, en consecuencia, a la parte vendedora, que concierte y formalice con una Entidad de crédito, un préstamo en las condiciones descritas en el apartado quinto de la parte expositiva del contrato, en el que pueda posteriormente subrogarse.*

*Para que la parte vendedora pueda llevar a buen fin dicha solicitud, la parte compradora le confiere autorización y mandato tan amplio como en derecho se requiere y sea necesario, para que la parte vendedora, o quien ella designe, en relación con la vivienda objeto de este contrato, pueda concertar y formalizar un préstamo con garantía hipotecaria; y para que hasta el momento de la entrega de la vivienda (es decir, la transmisión de la propiedad) pueda modificar, novar y dividir tal hipoteca de acuerdo con las condiciones de pago pactadas en este contrato, distribuyendo las responsabilidades que la garanticen, en la forma que tenga por conveniente, pudiendo firmar liquidaciones y percibir directamente el importe total del préstamo en una o más entregas, pagar cantidades y, en definitiva, ejecutar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere convenientes a tales fines, siendo de cuenta del comprador todos los gastos derivados de la subrogación.*

#### *4.3. Repercusión de gastos por no subrogación o demora*

*4.3.1. Dado que el precio pactado se establece como pago al contado y la subrogación en el préstamo hipotecario tiene el sentido de facilitar su abono, previéndose la misma como consecuencia de su aceptación expresa por el comprador, si la subrogación no se produjera por causa imputable al comprador, correrán por cuenta de éste los gastos de cancelación de la parte de préstamo y garantías correspondientes.*

*4.3.2. En lo que concierne a los intereses del préstamo, la parte vendedora vendrá obligada a pagar los que se devenguen con anterioridad al otorgamiento de la escritura y subrogación en el préstamo. No obstante, serán de cuenta de la parte compradora los intereses devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si el otorgamiento de la escritura y subrogación se demoran por causa que le sea imputable. Asimismo y, dado que el precio se estipula como pago al contado, en tanto no sea abonada por la entidad de crédito la última de las entregas correspondientes al préstamo, la parte compradora se compromete a abonar a la parte vendedora el importe de los intereses que devengue la parte no recibida del mismo al tipo aplicable a dicho préstamo. El importe total de estos intereses deberá ser satisfecho por la parte compradora a la parte vendedora dentro del plazo de los treinta días siguientes al que esta última le notifique el correspondiente cargo.*

#### 4.4. Seguro de incendios

*Es condición del préstamo hipotecario, en tanto no se haya reintegrado, que la parte compradora se obliga a tener asegurada de incendios la vivienda adquirida, en una Compañía de seguros a prima fija, por cantidad no inferior a la adeudada, y a pagar puntualmente las primas devengadas, siendo causa expresa de resolución el incumplimiento de esta obligación. En la póliza se hará constar que en caso de siniestro no se abonará cantidad alguna por la Compañía aseguradora sin el consentimiento del acreedor hipotecario, quien quedará automáticamente subrogado en los derechos del asegurado, por una cantidad igual al importe del débito en la fecha del siniestro.*

### QUINTA.—PROYECTO DE OBRA Y MODIFICACIONES

#### 5.1. Consulta del proyecto de obra

*El proyecto de obra redactado y aprobado por el arquitecto que figura en la parte expositiva del contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, conforme al cual se están efectuando las obras de edificación de la promoción y, en particular la vivienda y anexos objeto de dicho contrato, ha podido ser examinado por el comprador y está a su disposición para su consulta y aclaraciones hasta la entrega de las viviendas en las oficinas del vendedor, pudiendo realizar tales consultas de forma que no altere la normal actividad del vendedor. Cualquier modificación relevante será puesta en conocimiento del comprador.*

#### 5.2. Modificaciones del proyecto de obra

*La parte vendedora se reserva el derecho de efectuar en las obras, las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución, en tanto no supongan una alteración significativa del objeto de este contrato. Tales modificaciones, cuando sean motivadas por causas diligentemente no previstas, deberán contar con la aprobación del adquirente si conllevan modificación del precio.*

*En tales supuestos, la parte compradora autoriza a la parte vendedora para que, en su caso, y antes de la entrega, pueda modificar la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal del edificio, para adecuar los títulos a la nueva realidad física.*

### *5.3. Derecho de resolución*

*En el caso de que tales modificaciones supongan una alteración significativa del objeto del contrato o del precio, la parte compradora podrá optar por resolver el contrato con devolución de las cantidades anticipadas a cuenta.*

### *5.4. Modificaciones propuestas por el comprador*

*Cualquier modificación o reforma propuesta por el comprador y aceptada por el vendedor serán, asimismo, objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y las concretas repercusiones que tengan en el precio y en el plazo de entrega.*

## **SEXTA.—ENTREGA**

### *6.1. Plazo de entrega y otorgamiento de escritura pública*

*La entrega de la vivienda se efectuará como máximo en la fecha pactada en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales, siempre que la parte compradora hubiera cumplido las obligaciones que le son exigibles en dicha fecha. Dicho acto se hará coincidir con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que será autorizada por el Notario elegido por la parte compradora de conformidad con lo acordado en el contrato de compraventa.*

*De superarse la fecha prevista para la entrega, la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato.*

### *6.2. Resolución*

*En el caso de que la parte compradora opte por la resolución del contrato, se fija como cláusula penal por incumplimiento, la indemnización a la parte compradora del tanto por ciento previsto en la condición general octava sobre las cantidades que ésta hubiera satisfecho hasta el momento de la resolución, y ello sin perjuicio del reintegro de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses legales.*

*El cumplimiento de la obligación de reintegro de las cantidades percibidas a cuenta y el interés de demora se garantiza mediante aval o póliza de seguro.*

### 6.3. Prórroga

*Si el comprador optase por conceder prórroga, la vivienda le será entregada en el plazo máximo de tres meses a contar desde la obtención de la autorización administrativa para su ocupación, salvo que medie justa causa y siempre que la parte compradora haya cumplido las obligaciones que le incumben.*

*No obstante, siempre que el retraso superase el plazo de tres meses desde la concesión de la prórroga y fuera imputable al vendedor, éste deberá abonar al comprador, la cantidad que resulte de la aplicación durante el período de demora, del tipo de interés previsto en la estipulación cuarta del contrato como interés de demora para el supuesto de impago, sobre las cantidades satisfechas por el comprador hasta ese momento.*

## SÉPTIMA.—COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

*El comprador se compromete a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se han establecido en los correspondientes Estatutos y autoriza a la parte vendedora para que convoque la primera reunión de copropietarios, a fin de constituir la Comunidad en la que se designe al Presidente y Secretario Administrador.*

*La parte vendedora, conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, fijará por escrito y con la debida antelación, el Orden del día, lugar, día y hora, de la reunión, a la que, caso de no asistir por sí mismo o representada la parte compradora, ésta lo estará a todos los efectos y asuntos que hayan de tratarse en la misma por la propia parte vendedora.*

*La parte compradora faculta expresamente a la parte vendedora para que en nombre de la Comunidad contrate, por el tiempo imprescindible, los servicios precisos para la puesta en funcionamiento del edificio y, en su caso, de la urbanización, incluida la póliza de un seguro que cubra el riesgo de incendios del edificio, obligándose la parte compradora a sufragar a partir de la entrega de llaves o de su ofrecimiento el porcentaje de la prima que corresponda a la vivienda adquirida.*

## OCTAVA.—IMPAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS

*En el supuesto de que la parte compradora no pagase a su vencimiento la cantidad correspondiente a uno cualquiera de los plazos del precio, la parte*

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

vendedora quedará en libertad de exigir la satisfacción de su derecho mediante el ejercicio de las acciones oportunas, con arreglo a la legalidad vigente, pudiendo optar entre exigir el abono correspondiente o la resolución de este contrato, que se producirá, de pleno derecho, con la sola declaración en tal sentido de la parte vendedora, notificada a la parte compradora mediante requerimiento notarial o judicial al efecto; a cuyo fin se señala como domicilio del deudor el que figura en el contrato al que se incorporan las presentes condiciones generales.

Si optase por la resolución, la parte vendedora restituirá a la parte compradora, de las cantidades entregadas por ella, la parte que quede después de deducir y hacer suyo el ..... % de las cantidades que debiera haber satisfecho la parte compradora en el momento de la resolución, como cláusula penal por incumplimiento.

Los intereses de demora en caso de impago fijados en la estipulación cuarta del contrato se devengarán a partir de la fecha en que aquélla se produzca.

**NOVENA.—GASTOS QUE ASUME LA PARTE COMPRADORA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA**

La parte compradora, a partir del día en que se ponga a su disposición la vivienda, participará en la proporción que resulte de la aplicación de los coeficientes que le correspondan, en el mantenimiento de los gastos comunes del edificio y, en su caso, de la zona común de la urbanización.

Asimismo, vendrá obligada a partir de la entrega, a pagar todos los gastos, impuestos, tasas y arbitrios que se refieran a la vivienda objeto de este contrato, así como los proporcionales a los elementos comunes que le correspondan.

También serán de cuenta de la parte compradora los gastos y tributos devengados desde la puesta a disposición de la vivienda si la entrega se demora por causa que le sea imputable.

**DÉCIMA.—TRIBUTOS Y OTROS GASTOS**

Son de cuenta de la parte vendedora:

- Los gastos de la declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal del Edificio, incluso su escrituración e inscripción registral.

- *Los gastos correspondientes a la constitución y división de la hipoteca que garantiza el préstamo, así como los de cancelación en el caso de que no se produzca la subrogación por la parte compradora en dicho préstamo y ello sin perjuicio de lo previsto en la condición general cuarta, número 4.3.1.*
- *El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).*

*Son de cuenta de la parte compradora:*

- *Producida la subrogación en el préstamo hipotecario, los gastos de cancelación de la hipoteca.*
- *El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad documentos notariales, que grava el contrato de compraventa y, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario.*

*Todos los demás tributos y gastos que se originen por los actos, negocios jurídicos y escrituras derivadas del presente contrato, serán de cuenta de la parte a la que legalmente le correspondan.*

#### **UNDÉCIMA.—SUBSANACIÓN DE DEFECTOS**

*Efectuada la entrega o con anterioridad a la misma, y una vez terminada la vivienda, el vendedor podrá solicitar al comprador que, en un plazo no inferior a quince días, manifieste por escrito las posibles deficiencias observadas, para facilitar su pronta reparación, sin que ello suponga merma alguna de los derechos que al comprador le otorgue la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (38) y cualquier otra norma que resulte de aplicación.*

#### **DUODÉCIMA.—FUERO**

*Las partes acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este contrato, a la jurisdicción de*

---

(38) La referencia a los derechos reconocidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se incorporará a las condiciones generales de las promociones a las que dicha norma les sea de aplicación.

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

*los Jueces y Tribunales del ..... (domicilio del comprador, lugar de cumplimiento de la obligación, lugar en que se encuentra el inmueble).*

*Ambas partes firman el presente documento que se extiende por ....., en ..... a ..... de ..... de .....*

*LA PARTE COMPRADORA*

*LA PARTE VENDEDORA»*

#### D) ESTIPULACIONES ESPECIALES EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

##### **«ESTIPULACIONES ESPECIALES EN LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (V.P.O.)**

*La vivienda ha sido calificada provisionalmente por la Comunidad Autónoma de ..... como de protección oficial en régimen general/régimen especial, mediante expediente n.º .....*

*El comprador declara conocer los beneficios y obligaciones inherentes a dicho régimen, establecidos por las disposiciones generales sobre este tipo de viviendas y, en concreto:*

1. *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, se hace constar que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de las Viviendas de Protección Oficial y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y que los precios de venta no podrán exceder de los límites legalmente autorizados. El adquirente se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene y a no utilizar, simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.*

2. *De conformidad con la Orden de 26 de enero de 1979:*

— *El vendedor se obliga elevar a escritura pública el presente contrato y a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la misma o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Comunidad Autónoma.*

- *El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato debidamente visado por la Comunidad Autónoma.*
  - *El adquirente se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.*
  - *Los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes a la constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso de cuenta de la parte vendedora.*
  - *La compradora podrá instar la resolución del presente contrato, en el caso de que se denegare la Calificación Definitiva o las obras no se terminasen dentro del plazo fijado o prórrogas reglamentarias concedidas, o si no se obtuviese un préstamo cualificado.*
3. *También se deja constancia de que la parte vendedora ha obtenido de la Comunidad Autónoma la autorización necesaria para poder percibir de la parte compradora, durante el período de construcción, cantidades a cuenta del precio total pactado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.*
  4. *La parte compradora solicita a la parte vendedora que gestione la obtención/subrogación de un préstamo hipotecario, con la garantía hipotecaria de la vivienda objeto de este contrato, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, o norma que lo sustituya. El tipo de interés del préstamo será el previsto en dichas disposiciones.*
  5. *La parte compradora queda informada de su derecho a solicitar un préstamo directo, según lo dispuesto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, o norma que lo sustituya.*
  6. *Las posibles ayudas a obtener por el comprador serán asimismo las fijadas en las citadas normas.*
  7. *La parte compradora manifiesta bajo su responsabilidad que integran la unidad familiar ..... personas, según las normas del IRPF.*
- En todo caso, declara que sus ingresos familiares ponderados superan el ..... % del precio de la vivienda.*
8. *Conforme a lo establecido en el Real Decreto 2569/1986, de 5 de diciembre, se hace constar expresamente que:*

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

- *El adquirente de la vivienda declara que tiene su residencia habitual y permanente en la misma localidad en la que está situada la vivienda objeto de la presente compraventa, lo que acredita con la certificación municipal correspondiente que se anexa al presente contrato y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo de tres meses desde la entrega (39).*
- *No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados implicará necesariamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y 56 y 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la descalificación de la vivienda con carácter de sanción. Esta descalificación obligará al reintegro de los beneficios económicos percibidos y al ingreso de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, con los incrementos de los intereses legales. Además, el propietario no podrá concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentariamente aplicables ni minorar las condiciones de los servicios prestados, durante el plazo de cinco años desde la descalificación.*

9. (40) *De conformidad con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso de la vivienda por ningún título, durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda por cualquier título*

---

(39) De no reunir la condición de residente en la localidad, se expondrán en el contrato los motivos familiares, de trabajo, de retorno o antigua residencia o domicilio de origen, etc., que motiven la contratación, y se estipulará expresamente que su titular se compromete a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega de la vivienda mediante el correspondiente certificado municipal ante el órgano competente para el visado del contrato.

(40) La redacción de la cláusula 9 se incorporará sólo en el caso de VPO calificadas definitivamente antes del 11 de febrero de 2001 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero). En el caso de VPO calificadas definitivamente después del 10 de febrero de 2001 (fecha de publicación del Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero), se establecerá la redacción de la cláusula 9.bis.

*supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo hipotecario.*

*En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.*

*Las citadas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.*

*9.bis. De acuerdo con el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en su redacción dada por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, el adquirente no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiera obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.*

*La vivienda no podrá ser objeto de descalificación voluntaria a petición del propietario hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de la misma.*

*En el caso de segundas o posteriores transmisiones de la vivienda, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto para las viviendas calificadas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.*

*La prohibición de disponer y las limitaciones citadas se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.*

Medidas de control de legalidad como prevención del incumplimiento en la construcción...

*Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento que se extiende por ..... (identificar el número de ejemplares) y a un solo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza y del que se entregará al comprador un ejemplar debidamente visado.*

**LA PARTE COMPRADORA**

**LA PARTE VENDEDORA»**

Y, sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 12 horas, 30 minutos, no sin antes acordar la notificación del presente acuerdo al Grupo de Trabajo de Normativa y su ulterior elevación para consideración y, en su caso, adopción por la Comisión de Cooperación de Consumo.

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN**

**Vto. B.º EL PRESIDENTE**

**RESUMEN**

**ABSTRACT**

**CLÁUSULAS ABUSIVAS**

**ABUSIVE CLAUSES**

*Este trabajo aborda el estudio de las condiciones generales abusivas en la contratación inmobiliaria, así como las vías para combatirlas. Nuestro Ordenamiento Jurídico ofrece varios remedios contra ellas, como son las acciones colectivas y por supuesto las acciones generales individuales de nulidad contractual. Pero también ofrece la colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad en el control de la legalidad inmobiliaria. Otro fundamental instrumento es la Comisión Asesora en materia de control de cláusulas abusivas impulsada por el Instituto Nacional de Consumo y que llevó a la aprobación de un modelo orientativo de contrato de compraventa de vivienda sin cláusulas abusivas, que se incorpora como anexo.*

*This paper conducts a study of abusive general conditions in real estate contracts and the channels for combating such conditions. Our legislation offers a number of types of redress, such as collective action and of course individual general action for contract nullity. But it also offers cooperation between notaries and property registrars in supervising the legality of real-estate transactions. Another fundamental instrument is the Advisory Committee on the supervision of abusive clauses, promoted by the National Consumer Institute, which led to the approval of an orientative standard housing-purchase contract that is free of abusive clauses, and is incorporated as an appendix to this paper.*

*(Trabajo recibido el 11-1-07 y aceptado para su publicación el 8-2-07)*