

## LA VIVIENDA EN EL AREA DE CONSUMO EN CASTILLA-LEON.

Autor - SERRANO CHAMORRO, M<sup>a</sup> Eugenia.

Profesión - Profesor de la asignatura Introducción al Derecho en la E.U.E. Empresariales de Valladolid. Doctor en Derecho.

## I. INTRODUCCION.

Todo intento de solución, más o menos plena, del problema de la vivienda, es decir, desde el lado de una Política de la Vivienda -exenciones fiscales, créditos, garantías, subvenciones-; desde el de la Política del derecho aplicada a la propiedad urbana y a la relación arrendaticia; o desde el plano de una política general legislativa -unificación de normas, revisión de alquileres, simplificación de trámites, etc.- tiene que ir precedido o acompañado de una puesta en forma, eficiente, actual y social, de las instituciones de publicidad registral, de tal manera que a través de la publicidad misma de los derechos individuales sobre la propiedad urbana y de los arrendaticios, se logre una seguridad jurídica, cuya verdadera destinataria sea la sociedad misma y que contribuya a la justicia y paz social de la familia en su habitabilidad.

## II. LA VIVIENDA, HECHO SOCIAL.

El problema de la vivienda obedece a un hecho social, que no podemos soslayar con todas sus consecuencias y que hace explicar la misma proliferación legislativa, los recelos ante un régimen que limita la libertad contractual. Al problema de la vivienda sólo le podremos tomar el pulso, planteándolo como problema social, con todas sus consecuencias. Problema también de vivienda es el de las casas de nuestros queridos pueblos españoles, las cuales, no siempre reúnen los requisitos mínimos de habitabilidad, higiene y comodidad, aun cuando se advierten ya significativos progresos.

Hay que buscar unos presupuestos de orden axiológico, como categorías filosófico-jurídicas y políticas que nos descubran las verdaderas raíces iusnaturalistas de la cuestión. La solución a la vivienda implica una relación del bien común, institucionalizado y progresivo, en la esfera concreta del derecho del hombre a un hogar, como un complemento que la habitabilidad proporciona al hecho de que el hombre lleve en sí mismo la sociedad, que se territorializa elementalmente en la vivienda.

La vivienda para la mayoría de las familias supone la mayor inversión a lo largo de su vida.

Por otra parte, la vivienda es el lugar donde realizamos una gran parte de nuestra vida, la más personal y propia.

La solución a la vivienda radica en el sentido social de la propiedad misma, que es presupuesto de la relación arrendaticia.

El problema de la vivienda ha de mirarse además por el lado de lo que es solución familiar. Es decir, hay una presencia evidente, hay una personificación de la familia. Cuando el cabeza de familia interviene en un negocio jurídico, sea de arrendamiento, sea de adquisición de un piso para vivir, lo hace no en la dimensión individual, sino como jefe de familia. Individualmente éste necesita pocos metros; incluso inicialmente, al contratar, están presentes no sólo los cónyuges, sino unos posibles hijos.

En la filosofía jurídica y política, lo que EHLEN llama el hogar propio familiar justo es evidente. El profesor MESSNER, en la cuestión social (1960) se refería a este aspecto. Dice textualmente (pag. 561): "El medio decisivo en orden a la satisfacción plena de la demanda de vivienda familiar, según los principios de la justicia, es la integración más posible de la vivienda dentro de la economía de mercado de la libertad ordenada". El mismo MESSNER aludirá a las medidas "casi expropiadoras de los arrendatarios y aludirá a los peligros posibles de lesionar, no obstante, los derechos de propiedad privada, de tal manera, dice, que el objetivo a perseguir es el alquiler que cubra el coste, incluyendo en éste el interés del capital... La restauración del mercado de viviendas gobernado por el coste sólo podrá tener lugar progresivamente. Dicha restauración sólo será posible en base de una total reintegración de la economía de la vivienda en la economía de mercado, dentro de una perspectiva que abarque medidas de política económica, tributaria, social, crediticia y mercado de capital".

En íntima conexión con tales bases, está otro presupuesto previo: el valor de una seguridad jurídica general, que concretada en la propiedad urbana, permita respecto de los derechos del arrendatario su sencillo ejercicio - derecho al retorno, retracto, etc. - o su acceso a la propiedad. Y respecto del propietario, la eficacia de medios técnico-jurídicos para la adquisición de créditos o de los procedimientos expeditivos de cumplimiento de contrato. Y que a las entidades de crédito o de mercado de capitales y a la Hacienda, se les procure, en suma, que la estructuración convergente de aquella múltiple perspectiva -de política económica, tributaria, social y crediticia-, se haga suficientemente. Sin excesivos riesgos, o manipulaciones, ante iniciativas sociales, cooperativas, sindicales o institucionales, que con frecuencia han de presentarse.

### III. ACTITUD DEL CONSUMIDOR.

Comprender el comportamiento del consumidor se ha convertido en los últimos años en uno de los principales objetivos de asociaciones, empresas, organismos y diversas instituciones públicas y privadas. Pero no se trata de un intento nuevo en el tiempo. Así, por ejemplo las ciencias sociales, poseen una larga tradición en la realización de estudios sobre temas de consumo, reforzado hoy día mediante muy diversos estudios sobre las distintas perspectivas del comportamiento del consumidor. Pero el comportamiento del consumidor es un tema lo suficientemente complejo como para que las indagaciones que sobre él se realicen sean siempre necesariamente fragmentarias; además la profunda determinación cultural del fenómeno provoca que experimente cambios muy frecuentes que afectan a los hábitos de consumo, y que exige un notable esfuerzo de renovación y actualización permanentes.

Indudablemente, los problemas generados en la esfera del consumo suscitan el interés de todos: de los ciudadanos en general, preocupados por el presente y futuro de esa actividad nuclear en sus vidas que es el consumo; y el interés también de los especialistas y de todos aquellos que poseen alguna competencia técnica o responsabilidad política. La creciente complejidad de los procesos interrelacionados de producción, distribución y compra de una gran variedad de bienes y servicios exige actitudes e iniciativas de verdadero protagonismo por parte de los consumidores, y exige asimismo el apoyo de los poderes encargados de corregir los eventuales desequilibrios originados.

Son múltiples los condicionamientos económicos, sociales y culturales que rodean la acción de los individuos implicados en las relaciones de consumo.

### IV. EVOLUCION DEL COMPORTAMIENTO DE LOS CONSUMIDORES ESPAÑOLES.

Muchos han sido, desde luego, los cambios de actitud y comportamiento de los consumidores españoles detectados en las últimas décadas. La mayor parte de tales cambio obedece a las alteraciones habidas en distintos factores que tanto interna como externamente determinan la evolución de los patrones de consumo. Entre los factores que actúan desde dentro cuentan significativamente: el nivel de renta disponible, que condiciona la estructura de gasto familiar, así como su capacidad de endeudamiento; el nivel de estudios realizados y la ocupación laboral; los valores sociales y estilos de vida dominantes.

Lo interesante es, distinguir con la mayor claridad posible esas relaciones de mutua influencia entre hábitos de

consumo y estructuras comerciales. Hemos de tratar de comprender cómo los nuevos estilos de compra y pago, la motorización del consumidor, la incorporación de la mujer al trabajo, la mayor información y capacidad selectiva del consumidor, éstas y otras circunstancias tienen su importante incidencia sobre las nuevas configuraciones comerciales. Pero no debemos olvidarnos de que la estructura de la oferta también contribuye a perfilar los hábitos de compra.

Las nuevas formas de organización familiar y el surgimiento de "hogares" cuya estructura poco tiene que ver con la familia tradicional están provocando asimismo notables cambios en los patrones de consumo. Las empresas habrán de evaluar sus oportunidades de adaptación ante las distintas demandas surgidas de los nuevos modelos familiares. Esparcimiento, ocio y cultura son espacios cada vez más abiertos a las oportunidades de intercambio mercantil como consecuencia de las transformaciones mencionadas.

Si nos centramos en los aspectos estrictamente económicos hay que analizar, como es lógico, cuál es el poder de compra de los consumidores que integran nuestros mercados. En períodos de recesión los consumidores se muestran más precavidos y quizá maduren más sus decisiones de compra. Aunque hace tiempo que el consumidor español, en épocas de bonanza y de crisis, acude al endeudamiento para incrementar su consumo. No hay que olvidar que existen mercados como el de la vivienda (que será el punto a estudiar en esta ponencia) y buena parte de los que se centran en bienes de consumo duraderos que dependen en gran medida del endeudamiento. Las mayores o menores facilidades de acceso al crédito tienen, lógicamente, una influencia sobre el consumo en estos sectores.

Como pauta general, se viene evidenciando una disminución del porcentaje de gasto destinado al consumo de bienes de primera necesidad, a la vez que se incrementan las cantidades proporcionalmente destinadas al cuidado de la salud, viajes, deportes, ocio, cultura y enseñanza. Como es lógico, los consumidores con mayores ingresos, aun consumiendo más en términos absolutos, destinan menor proporción de aquéllos a la adquisición presente de bienes y servicios, permitiéndose un mayor margen de ahorro. Hay multitud de personas que consideran una forma de ahorro, y de inversión segura la compra de su vivienda familiar.

## V. ACTUACIONES POLÍTICAS Y CAMBIOS LEGISLATIVOS.

En el marco de este conjunto de procesos de cambio acelerado, surgen no pocas colisiones y dificultades de adaptación entre los distintos colectivos involucrados en los mismos. La unanimidad observable actualmente en la sociedad sobre el hecho de la superioridad de la economía de mercado

respecto a otros sistemas económicos coincide, no obstante, con el pleno reconocimiento de sus insuficiencias. De ahí la necesidad de desarrollar una política de protección de los consumidores técnicamente orientada a corregir algunas de ellas.

Los riesgos que acechan a la libre competencia, derivados de virtuales desequilibrios entre los distintos agentes económicos, exigen acciones correctoras que constituyen, precisamnete, uno de los pilares básicos sobre los que se asienta toda política de protección de los consumidores.

¿Cuáles son las novedades causas del giro que ha de experimentar la política municipal de consumo?. Fundamentalmente dos:

- la entrada en vigor del Mercado Unico Europeo;
- la actual distribución competencial en materia de consumo entre las Administraciones Públicas.

Ambas acompañadas del desarrollo del movimiento asociativo y de una base jurídica que declara y garantiza un elenco de derechos de consumidores y usuarios, y su protección.

Ahora bien, la protección de los consumidores, exige medidas legislativas y reglamentarias. Pero, además del tratamiento defensivo que éstas facilitan, es necesario crear también las condiciones para la participación del consumidor en las grandes decisiones que le afectan como comprador o usuario y que determinan, en definitiva, sus condiciones de vida.

Si el consumidor va a desempeñar el importante e influyente papel que exige un mercado libre, se consideran esenciales las sanas prácticas comerciales. Entre éstas, se incluyen una publicidad honesta, productos de consumo seguros y términos contractuales equitativos. Porque la protección del consumidor favorece técnicamente el buen funcionamiento de la maquinaria del mercado. La posibilidad de elección, la equilibrada relación calidad-precio, la educación del consumidor y las posibilidades de compensación son, en este marco, ingredientes esenciales de toda política de consumo.

La Constitución española consagra un artículo de su texto a la protección de los consumidores. Proclamando su art. 51, lo siguiente: "Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses de los mismos.

Los poderes públicos promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a éstos en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la ley establezca.

En el marco de lo dispuesto por los apartados anteriores, la ley regulará el comercio interior y el régimen de autorización de productos comerciales".

La LGDCU en su art. 1 establece el ámbito de aplicación

de la ley y define el concepto de consumidor en amplios términos: 1. En desarrollo del art.51.1 y 2 de la Constitución, esta ley tiene por objeto la defensa de los consumidores y usuarios, lo que, de acuerdo con el art.53,3 de la misma, tiene el carácter de principio general informador del ordenamiento jurídico.

En todo caso, la defensa de los consumidores y usuarios se hará en el marco del sistema económico prescrito en los arts 38 y 128 de la C.E y con sujeción a lo establecido en el art. 139.

2. A los efectos de esta ley, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan, como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva, de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden.

3. No tendrán la consideración de consumidores o usuarios quienes, sin constituirse en destinatarios finales, adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros. El concepto empleado responde a la noción de "standard máximo" de protección frente, por ejemplo, al que recoge la Directiva 93/13/CEE (personas físicas), si bien el Segundo Plan Trienal postula su extensión a las personas jurídicas.

En este ámbito, la ley recoge y generaliza un tipo de actuación surgida con anterioridad, especialmente en el nivel municipal, que, aunque impulsada por sectores no mayoritarios, ya había mostrado su eficacia como instrumento útil para la defensa de los consumidores. Puesto que, antes de promulgarse la ley, algunos ayuntamientos, con el apoyo del Instituto Nacional de Consumo y, posteriormente, de las Comunidades Autónomas, habían creado Oficinas Municipales de Información al Consumidor, las hoy bien conocidas OMIC. Estas han demostrado ser una ayuda valiosa para clarificar en cada circunstancia los derechos y obligaciones que corresponden a los distintos sectores implicados entre sí por relaciones de consumo. Y ello a pesar de que la tarea de asesoramiento realizada por dichas Oficinas, con sus propios medios o con los que hayan sido puestos a su alcance por otros organismos públicos, abarca una amplia diversidad de asuntos: sistemas de regulación de precios y tarifas, vivienda, ordenación alimentaria, seguros, créditos, etc.

El Estatuto de Autonomía de Castilla y León atribuye a la Junta competencias en materia de defensa del consumidor, ampliadas a las de desarrollo legislativo y ejecución a través de la transferencia realizada por Ley Orgánica 9/92 de diciembre de 1992.

Debido a la promulgación de algunas disposiciones legales que, en desarrollo de la LGDCU contemplan específicamente la vivienda, v. en concreto, la compraventa

y el arrendamiento de la misma.

Ciertamente esta ley planteaba la necesidad de llevar a cabo un desarrollo de los preceptos relativos a la vivienda.

Así, el RD de 8 de marzo de 1991, que considera a la vivienda como un bien de naturaleza duradera a los efectos del art. 11,2 y 5 LGDCU.

Se ha promulgado también el RD de 21 de abril de 1989, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, que protege al comprador o arrendatario que merezca el calificativo de consumidor.

La vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984 parece entenderlo como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus arts, que son los arts 5.2 j), 10.1 c) y 13.2, en los que se tratan aspectos como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda.

El presente RD surge así frente a la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

La normativa existente en nuestro país se explica por la necesidad social de proteger eficazmente a los compradores o arrendatarios de viviendas, al poner de relieve las estadísticas de las asociaciones de consumidores que la vivienda ha sido el sector que más quejas ha suscitado en los últimos años. La vivienda es el sector sobre el que se produjeron más reclamaciones en las asociaciones de consumidores y en las Oficinas Municipales de Información al Consumidor. Los problemas sobre vivienda alcanzaron tanto a la propiedad horizontal como al arrendamiento. Las causas de las reclamaciones se centraron en incumplimiento en las condiciones de venta y en los precios en el caso de los alquileres.

Igualmente las reclamaciones sobre vivienda recogidas en las asociaciones de consumidores aumentaron para la compraventa y para los arrendamientos. También es la vivienda la primera en cuanto a consultas. Las preguntas se referían en mayor proporción a la propiedad horizontal, alquileres y principalmente sobre problemas de incumplimiento en las condiciones contractuales, deficiencias de servicios y precios.

## VI. LA VIVIENDA EN EL DERECHO DEL CONSUMO.

La vivienda se considera objeto del denominado Derecho del Consumo, ya que responde a una necesidad personal y familiar, y por ello es objeto de consumo. Que se trate de un

apartamento o de una casa individual, que la residencia sea principal, secundaria u ocasional, que la vivienda sea en propiedad o en arrendamiento, su estudio corresponde al Derecho del Consumo. El inmueble destinado a vivienda se separa así del inmueble para uso industrial, comercial o profesional<sup>1</sup>.

Algún autor ha manifestado que en el sector de la vivienda se encuentra una de las características más constantes del Derecho del Consumo: la persona que se aloja, el consumidor de viviendas, está normalmente en una posición de debilidad en relación con la persona que le procura una vivienda. Este desequilibrio no se explica solamente por el exceso de la demanda sobre la oferta. El mismo se produce, sobre todo, por la desigualdad de los sujetos: uno es un profano; otro, a menudo, un profesional en cuestiones inmobiliarias. Las consecuencias de la desigualdad son agravadas por la complejidad de los contratos y por la importancia de sumas expuestas.

El comprador o arrendatario de una vivienda merece, sin duda, la consideración de consumidor y ha de gozar de la protección específica que el ordenamiento jurídico otorga al mismo.

Como destaca DIEZ-PICAZO, resulta clara la aparición al lado del tradicional Derecho de Contratos, de carácter común, de un nuevo Derecho a la contratación, caracterizado por la

---

<sup>1</sup> La expresión destinatario final implica que el consumidor adquiere los bienes o servicios para consumirlos o utilizarlos él mismo, y que, en consecuencia, esos bienes o servicios quedan detenidos dentro de su ámbito personal, familiar o doméstico, sin que vuelvan a salir al mercado. Por tanto, no puede considerarse que quien adquiere bienes o servicios para revenderlos o cederlos (en propiedad o en uso) sea destinatario final de los mismos.

Así, el fin no profesional es el criterio esencial para caracterizar al consumidor: es consumidor el que se procura o utiliza un bien o un servicio para un fin personal o familiar.

Puede ocurrir, sin embargo, que el adquirente de un bien o de un servicio no lo vuelva a introducir en el mercado, pero lo utilice dentro de un proceso de producción de bienes o servicios para el propio mercado. En tal caso, la LGDCU dispone en el art.1.3 que esa persona no tendrá la consideración de consumidor o usuario.

Como regla general, es indiferente para la aplicación de la normativa sobre protección del consumidor que se trate de una primera o segunda transmisión.



consideración de una de las partes contratantes como destinatario final del bien o servicio, que determina una protección más enérgica de los intereses de tal parte contratante. Los puntos más destacados del nuevo derecho de la contratación de los destinatarios finales de bienes y servicios son los siguientes:

1) Los derechos de los consumidores y usuarios pueden ser ejercitados por los propios interesados y por las asociaciones y organizaciones de consumidores.

2) La ley contiene una regulación de las condiciones generales de la contratación en los contratos de adhesión con los consumidores y usuarios, que establece una prohibición de las cláusulas que pueden considerarse abusivas con una expresa sanción de la nulidad de las mismas y establece específicas reglas de interpretación de tales cláusulas.

3) La ley regula lo que llama "oferta, promoción y publicidad de los productos o servicios", que debe, por supuesto, ser veraz y además ajustarse a la naturaleza, características y condiciones del producto o servicio. Lo más llamativo de esta nueva regulación legal es la norma según la cual el contenido de las actividades de promoción y publicidad, las manifestaciones propias de cada producto o servicio y las condiciones y garantías "serán exigibles por los consumidores o usuarios aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

4) La ley establece, por último, un sistema de responsabilidad objetiva por los daños dimanantes de la utilización de los productos o servicios.

## VII. IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA.

Destaca la extraordinaria importancia que tiene la vivienda para la calidad de vida de la persona (así lo reconoce el art.47 de la CE). Esta afirmación que, por resultar obvia para todos nosotros, no precisa mayor explicación, podemos contrastarla con lo que parece ser un hecho claro hoy día: según datos aportados por diversos organismos, el número de reclamaciones en el sector de la vivienda va aumentando de año en año.

¿Cuáles pueden ser las causas de esta creciente insatisfacción de los que genéricamente podríamos denominar consumidores de viviendas?

Señalemos algunos datos, considerando la cuestión desde distintos puntos de vista.

a) Desde la perspectiva del consumidor individual, podríamos indicar, en particular, dos circunstancias:

- por un lado, que la compra de una vivienda no es un acto que realice habitualmente, por lo que, en principio, carece de experiencia alguna para poder apreciar con exactitud la diversidad de factores que pueden incidir en la adquisición de dicha vivienda. Le falta -en definitiva- una información adecuada.

- por otro lado, que -dados los altos costes de las viviendas- el consumidor, en gran número de supuestos, no adquiere la vivienda de la que querría disfrutar, sino la que puede pagar, y añadiríamos -de la única manera que la puede pagar. Normalmente se verá obligado a concertar un

aplazamiento para el pago del precio, que llevará aparejado el incremento del mismo, debido a los costes de financiación de las cantidades aplazadas, sin olvidar el importante problema de la repercusión de los gastos del contrato, etc.

b) Unamos a ello algunos datos que ha ofrecido la experiencia en el denominado mercado de la vivienda.

- se denuncian con frecuencia los grandes fraudes cometidos por promotores y constructores, respecto a los compradores de viviendas en proyecto o en construcción, que entregan anticipadamente una suma de dinero como parte del precio.

- en múltiples ocasiones se han denunciado también los efectos negativos de una publicidad engañosa por cuanto defrauda la confianza del adquirente de una vivienda al comprobar que la que recibe no reúne las características descritas en la publicidad.

- pensemos también, cómo en estos momentos los medios de comunicación dan noticia de la frecuencia de otro problema: el que al cabo del tiempo aparecen en la vivienda vicios o defectos ocultos que, de una u otra forma, la hace inhabitable.

c) No podemos olvidar, finalmente, otro motivo de insatisfacción de gran importancia aunque afecte únicamente al arrendatario de vivienda - y pensemos que lo es muchas veces porque sus recursos económicos no le permiten la compra de la misma.

Me refiero a la inestabilidad de su derecho a la vivienda y, en consecuencia, a la frustración de su legítima aspiración a que se le asegure cierta duración, no ya del objeto del contrato -de la vivienda en sí- sino del contrato mismo.

De estas afirmaciones deducimos que el consumidor de viviendas - comprador o arrendatario- se encuentra con graves e importantes problemas que explican esa insatisfacción y exigen soluciones, respuestas jurídicas. Nuestro ordenamiento trata de ofrecer protección en la Ley de 29 de julio de 1968 que, para responder sin duda a los grandes fraudes inmobiliarios de los años 60, regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. La LGDCU de 19 de julio de 1984, hace mención expresa en tres de sus arts, en los que se tratan aspectos cómo los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda. Particular importancia tiene el RD de 21 de abril de 1989, pues surge "ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda".

## VIII. PUNTOS A DESTACAR.

### 1. PRECIO Y GASTOS.

Tiene importancia de cara a la obligación de costear el precio y saber la cantidad necesaria para hacerle frente, precisar la determinación del sujeto pasivo y las previsiones legales respecto a la forma o documentación del contrato.

Respecto a los primeros cabe recordar que además del IVA o el ITPAJD habría que tener en cuenta la nueva regulación del impuesto sobre el incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido en el lenguaje común como plusvalía, en la Ley Reguladora de Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988. En su art. 107 señala como sujeto pasivo del impuesto en las transmisiones de terrenos a título oneroso únicamente al transmitente del terreno. Es decir, no aparece ya como sustituto del contribuyente el adquirente.

Respecto a la documentación del contrato, y partiendo del dato de que en la práctica normalmente se documentará en escritura pública, se aplicaría el reparto que de tales gastos hace el art. 1455 CC: los de otorgamiento serán de cuenta del vendedor, la primera copia y posteriormente a la venta del comprador.

Segunda interpretación, quizá la más adecuada y la que sin duda se está siguiendo en la práctica supone entender que el legislador en el RD distingue claramente:

1º Gastos derivados de la preparación de la titulación, que serían los que, en sentido estricto, se señalaban ya en la LGDCU. Antes y ahora está prohibida la condición general de que el comprador ha de cargar con tales gastos.

2º Gastos derivados de la titulación misma. Gastos respecto a los que el consumidor debe ser informado de que no los soportará cuando legalmente correspondan al vendedor. En la práctica el precepto legal aplicable será el art. 1455 CC. Pero debemos recordar que este precepto contiene una norma de reparto de los gastos meramente dispositiva, por cuanto admite pacto en contrario.

3º Gastos derivados de impuestos. EL RD sólo menciona, en el marco del deber de información, los correspondientes al IVA o, en su caso, el ITPAJD. Como sabemos el primero, aunque deba estar incluido en el precio total de la venta, puede repercutirse en el adquirente. Del ITPAJD su art 6 señala: "se indicará la cuota que corresponda", y sabemos que el sujeto pasivo del mismo es precisamente el adquirente del Texto Refundido de 30 de diciembre de 1980. En ambos casos estas indicaciones tienen la misma consideración que los gastos de la titulación: que el adquirente pueda valorar los costes que le permitan disfrutar con plena regularidad la propiedad adquirida.

### 2. INFORMACION.

Nos centraremos en el R D de 21 de abril de 1989 en conexión con la LGDCU, a la cual desarrolla, sin olvidar la normativa autonómica sobre protección del consumidor. En este sentido es significativo que dicho RD contemple la oferta,

promoción, publicidad e información en la venta o el arrendamiento de viviendas y el control de las condiciones generales, tanto de inclusión como de contenido, refiriéndose a determinadas cláusulas prohibidas, concluyendo con la determinación de las sanciones administrativas por infracción de las normas que protegen al comprador o arrendatario de la vivienda.

Especial atención del RD 515 dedicada al deber de información referido al precio de la venta. Exige que la información sea especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, señalando las menciones que habrá de contener la nota explicativa que, a este respecto el promotor ha de tener a disposición del público. Menciones que vienen referidas: al precio total de la venta y a la forma de pago, con especial precisión en cuanto a posibles aplazamientos. El mismo RD en su art.10 prohíbe, como contrarias a la buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, la inclusión de cláusulas que 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 de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

De esta forma, si el adquirente tiene previa información respecto al precio y modalidades de pago, podrá:

- por un lado, valorar si son o no abusivas las condiciones de pago.

- por otro, y aun no siéndolo, decidir si le conviene aceptarlas u optar por el pago al contado, ya porque su economía se lo permita o porque le sea factible acceder a otros medios de financiación más ventajosos.

#### IX. FORMAS DE ACCEDER A LA VIVIENDA.

El problema de la compra o alquiler de una vivienda depende de la capacidad económica de la familia o individuo y de la política que en un momento determinado esté llevando el gobierno sobre la conveniencia de fomentar la vivienda de alquiler o en compra. Queda bien patente que el adoptar cualquiera de los dos sistemas no los excluye entre sí, ya que los dos se complementan.

Analizando los distintos trabajos de investigación sobre este tema en nuestro país, se observa con claridad que el deseo de casi todos los consumidores españoles es el de tener la vivienda en propiedad. La vivienda en propiedad se considera como algo más que un elemento físico, es un símbolo de la seguridad familiar.

Es curioso observar que en todos los estudios sociológicos se aprecia que las familias que tienen menor capacidad de compra son las que más desean ser propietarias de una vivienda.

La adquisición de una vivienda no es para la mayoría de los humanos una inversión económica. Se trata de obtener para él y para su familia la máxima seguridad.

La adquisición o el arrendamiento de una vivienda tiene una gran trascendencia en la vida del consumidor. Esta importancia que, en comparación con los restantes bienes inmuebles, se otorga a la vivienda, a la hora de proteger al consumidor, tiene su apoyo en la propia Constitución, cuyo art. 47 se ocupa, en el marco de los principios rectores de la política social y económica, de la vivienda, estableciendo que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada".

Parece evidente que una condición imprescindible para conseguir este derecho es que los adquirentes y arrendatarios de viviendas gocen de una adecuada protección, máxime si son destinatarios finales, es decir, consumidores en los términos que aparecen en el art. 1,2 de la LGDCU, que desarrolla el art. 51 CE, a cuyo tenor los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, lo que de acuerdo con el art. 53,3 de la misma tiene el carácter de principio general informador del ordenamiento jurídico (art. 1 LGDCU).

La necesidad de protección del adquirente o arrendatario no ha de circunscribirse a las viviendas construidas, sino que cobra especial significación cuando se venden viviendas en proyecto o en construcción (la denominada venta sobre plano). Tanto la LGDCU como el RD de 21 de abril de 1989, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda, se aplican a este tipo de viviendas, con tal que el consumidor sea destinatario final.

#### X. ADQUISICION DE UNA VIVIENDA.

Normalmente, la adquisición de una vivienda se realiza a través de un negocio de carácter oneroso cuyo objeto consiste en la entrega de un inmueble; en este caso de una vivienda, un apartamento, chalet, etc. a cambio de un precio cierto y determinado. Este es el objetivo primordial que persiguen las partes en el contrato de compraventa, que llevado al caso de venta de inmuebles conduce a deducir que el objeto del contrato se cibe precisamente a su adquisición a cambio de una contraprestación de carácter pecuniario.

Desgraciadamente, la adquisición de un inmueble no siempre resulta satisfactoria. En unos casos, porque el inmueble no tiene la calidad que se ha imaginado con poco fundamento real para ello, como posteriormente se encargará de poner de manifiesto el vendedor o la vendedora, en su caso, o porque las condiciones inicialmente previstas con la adquisición de la vivienda no concuerdan con las del inmueble que se recibe. En otras ocasiones y, de manera similar, el comprador se podrá encontrar con que el precio pactado inicialmente se ha ido incrementando en razón a conceptos que no figuraban en el momento de suscribir el contrato, que los metros útiles disponibles de la vivienda no concuerdan

respecto a los ofertados o que existen ciertas anomalías o deficiencias aparecidas con posterioridad a la entrega de la vivienda.

Normalmente, la resolución de la mayoría de los problemas tiene mal remedio si se pretende solucionar por la vía amistosa, por lo que, si finalmente el sujeto perjudicado pretende obtener una respuesta satisfactoria no le quedará otra posibilidad que la de proceder judicialmente contra la inmobiliaria o promotora de la vivienda.

En este ámbito, puede decirse que el derecho del consumo viene, si no a solucionar plenamente los problemas que puedan surgir si, al menos, a propiciar las bases para obligar a que se facilite al adquirente de una vivienda la información previa que tiene derecho a exigir para que en un momento posterior a la compra no surjan complicaciones generadas por la falta de un desconocimiento notorio sobre lo que se entrega como consecuencia de haber omitido la presentación de la documentación necesaria para que el adquirente pueda hacerse una idea precisa de lo que adquiere.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que lo que hace la normativa de consumo, a través de sus disposiciones, es propiciar un mecanismo para facilitar al adquirente la posibilidad de proceder de manera solidaria contra todos los implicados en el proceso de construcción, en el caso de constatar la existencia de posibles deficiencias. Asimismo, la LGDCU tiene previsto un mecanismo de reclamación más rápido que el instado en la vía de jurisdicción ordinaria y gratuito, consistente en el acuerdo común y voluntario de ambas partes de someterse a la decisión de un laudo arbitral, resultante de un arbitraje de consumo.

Por otro lado, la adquisición de una vivienda sin contar previamente con el capital suficiente para hacer frente del pago al contado de la misma constituye una práctica más que habitual en las relaciones del tráfico jurídico. Dicho motivo, entre otros, justifica que la LGDCU haya tenido necesidad de incidir en la regulación de los diversos aspectos que requiere la protección del usuario a propósito de la utilización de un servicio bancario.

La compra de una vivienda es, seguramente, la operación económica más importante que realiza el consumidor medio. Lo normal, además, es que para afrontar la compra de este bien, del que disfrutará toda su vida, necesite recurrir a un préstamo hipotecario.

Efectivamente esta ley dedica un elenco considerable de disposiciones en las que recoge de un lado, en el art. 10, la formulación de las condiciones generales de la contratación, que es la modalidad habitual bajo la que se suelen suscribir estas modalidades de contratos.

## XI. LA VIVIENDA DE ALQUILER.

La problemática de la vivienda afecta de forma muy directa y en muchas ocasiones dramática a amplios sectores de la población. Desde hace al menos cuatro décadas las migraciones interiores hacia las zonas de crecimiento económico han venido generando la necesidad de nuevos hogares para cientos de miles de familias. Quienes han estudiado el fenómeno con detenimiento suelen coincidir en que la mala o nula política de alquileres, desplegada desde aquellos años hasta épocas bien recientes, ha incidido sobre los cambios en los hábitos del consumidor en lo relativo a la consecución de nuevos alojamientos, orientándolo más hacia la compra de la vivienda que hacia su alquiler. De esta forma, la adquisición de viviendas ha alcanzado en nuestro país una importancia muy superior a la que tiene en otros países de nuestro entorno, donde el alquiler domina mayoritariamente sobre la propiedad. Hay que tener en cuenta la extraordinaria importancia de este hecho sobre el consumo de las familias, pues la presión soportada por el pago de la vivienda ocasiona muchas veces una considerable reducción de los niveles de consumo en otros grupos de bienes.

Realmente cabía presuponer el descontento de los ciudadanos con respecto a los precios de las viviendas de alquiler, según una encuesta realizada en nuestra Comunidad Castellano-leonesa, sólo una pequeña parte de los encuestados se muestra satisfecho en alguna medida con dichos precios (12,2 %). Los más jóvenes acentúan esta reacción, poniendo de relieve su inquietud y descontento ante una situación que condiciona de forma fundamental sus vidas: el 81,2% está poco o nada satisfecho.

Por otro lado, introduciendo la variable del tamaño de la ciudad, observamos que la valoración es más negativa cuanto mayor es el núcleo de la población: en la gran ciudad, el porcentaje de descontentos alcanza el 72,3 %; aunque el problema se encuentra también en los pequeños núcleos de población (de tamaño inferior a 2.000 habitantes), donde la insatisfacción alcanza ya el 59,4%. La razón básica es que la vivienda rural sigue siendo en la Comunidad considerablemente más barata que la urbana. Pero no olvidemos, además, que nos referimos al alquiler y ésta es una fórmula más extendida en los municipios con mayor número de habitantes. En éstos es también donde se concentran particulares problemas que hay que sumar a los derivados fundamentalmente del precio de la vivienda: falta de espacio y comodidades en el hogar, mala urbanización, ausencia de zonas de recreo en el entorno y malas comunicaciones. Hay que suponer que éstos y otros motivos de parecida índole están en la raíz de las opiniones expresadas sobre los precios de la vivienda.