

LA PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS: EL REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL

SANTIAGO CAVANILLAS MUGICA
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares

SUMARIO: I. COORDENADAS DEL REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL, SOBRE PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACION A SUMINISTRAR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS. 1. La primera regulación protectora de los adquirentes de viviendas. 2. La vivienda en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. 3. El "derecho a la información" en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. 4. Derecho autonómico. 5. El Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección a los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas: ámbito objetivo y ámbito subjetivo. 6. Contenido del Real Decreto 515/1989. 7. Eficacia civil del Real Decreto 515/1989. II. INFORMACION Y DOCUMENTACION. 1. Clasificación de los deberes de información. 2. Información y protección del consentimiento. 3. La información como prestación accesoria. 4. Puesta a disposición y copia de la documentación informativa. 5. Breve comentario de los contenidos informativos exigidos por el Real Decreto 515/1989. III. PUBLICIDAD. 1. Contenido obligatorio. 2. Publicidad engañosa. 3. Integración de la publicidad en el contrato. IV. CLAUSULAS CONTRACTUALES PROHIBIDAS.

I. COORDENADAS DEL REAL DECRETO 515/1989

1. *La primera regulación protectora de los adquirentes de viviendas*

En el seno del movimiento de legislación "social" que se produjo en España en los años sesenta (consolidación de la legislación arrendaticia y de las viviendas de protección oficial, regulación de las ventas a plazos, etc.) se incluyen las primeras disposiciones tendentes a proteger al consumidor que adquiere una vivienda.

Así, la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, deja ver su carácter tuitivo en los dos primeros párrafos de su Exposición de Motivos: "Es frecuente en los contratos de cesión de viviendas que la oferta se realice en condiciones especiales, obligando a los cesionarios por el estado de necesidad de alojamiento familiar en que se encuentran a la entrega de cantidades antes de iniciarse la construcción o durante ella. La justificada alarma que, en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos, que, de una parte, constituyen grave alteración de la convivencia social, y de otra, evidentes hechos delictivos, ocasionando además perjuicios irreparables a quienes confiados y de buena fe aceptan sin reparo alguno aquellos ofrecimientos, obliga a establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto."

La Ley en cuestión establece la obligatoriedad de un seguro o aval que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta de una vivienda por construir e impone igualmente la obligación de que estas cantidades se ingresen en una cuenta bancaria sujeta a ciertas limitaciones en cuanto a la disposición del efectivo por el promotor.

Esta Ley fue desarrollada por la Orden de 5 de octubre de 1968, sobre propaganda y publicidad, y la Orden de 29 de noviembre de 1968, sobre el seguro de afianzamiento de las cantidades anticipadas.

2. *La vivienda en la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios*

Aparte de que, por su carácter general, la LGDCU resulta plenamente aplicable a los distintos contratos relativos a la transmisión de

viviendas, no faltan en su texto algunas menciones explícitas. Así, el artículo 10.1 c) 11.^a recoge como cláusulas contrarias a la buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones que deben existir en los contratos suscritos bajo condiciones generales, “en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de su titulación, que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación)”. También, al regular las exigencias en materia de información, el artículo 13.2, segundo inciso, especifica que, “en el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de la entrada en vigor de esta Ley, se facilitará además al comprador una documentación completa suscrita por el vendedor, en la que se defina, en planta a escala, la vivienda y el trazado de todas sus instalaciones, así como los materiales empleados en su construcción, en especial aquellos a los que el usuario no tenga acceso directo” (1).

Posteriormente, el Real Decreto 287/1991, de 8 de marzo, incluyó la vivienda en dos catálogos de bienes y servicios sujetos a un régimen diferenciado:

a) El catálogo de bienes “de uso o consumo común, ordinario y generalizado”, para lo que la vivienda ha de ser “destinada a residencia habitual”; la inclusión de la vivienda en dicho catálogo implica, fundamentalmente, que “los derechos de los consumidores y usuarios serán protegidos prioritariamente” (art. 2.2 de la LGDCU) y que los poderes públicos organizarán especiales campañas de control de calidad (art. 6 de la LGDCU).

b) El catálogo de “bienes de naturaleza duradera” a los efectos de la aplicación del régimen especial de garantía del artículo 11.2 de la LGDCU y del derecho a un adecuado servicio técnico y existencia de repuestos recogido en el artículo 11.5 de la LGDCU.

3. *El “derecho a la información” en la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios*

El capítulo IV de la LGDCU contiene la regulación del “derecho a una información correcta sobre los diferentes productos o servicios”

(1) De acuerdo con la sentencia del TC 15/1989, de 26 de enero, este inciso no es de aplicación directa en las Comunidades que constitucionalmente, en virtud de sus respectivos Estatutos de Autonomía, hayan asumido la competencia plena sobre defensa de los consumidores y usuarios.

que menciona el artículo 2.1 de la misma Ley. Dicho capítulo se divide en dos partes: una destinada a los medios públicos que pueden o deben servir dicha información a los consumidores (arts. 14 a 17) y otra destinada a mencionar la información que, en principio, debe ser suministrada por el sujeto económico que comparte con el consumidor la "relación de consumo" (fabricante, arrendador, vendedor, etc.). El deber de información que, como correlativo al derecho del consumidor, recae sobre dicho sujeto, consiste en que los bienes que comercialice "deberán incorporar, llevar consigo o permitir de forma cierta y objetiva una información veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales, y al menos sobre: a) origen, naturaleza, composición y

Es claro, en cambio, que la infracción de dicho deber de información sí apareja la imposición de una sanción administrativa (véanse, por ejemplo, los arts. 3.3.4, 3.3.5 y 3.3.6. del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, sobre infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria).

4. Derecho autonómico

La Ley catalana 24/1991, de 29 de noviembre, pretende regular con carácter general los aspectos administrativos y algunos civiles (por ejemplo, la carta de garantía que debe otorgar el promotor —art. 15—) de la edificación y de la venta o alquiler de viviendas.

A lo largo de este trabajo se referenciarán algunas reglas de esta Ley, como elemento de contraste del conjunto formado, esencialmente, por la LGDCU y el Real Decreto 515/1989.

También en el País Vasco se ha publicado una disposición sobre la información obligatoria que debe prestarse al usuario o consumidor de la vivienda (Decreto de 14 de noviembre de 1983).

5. *El Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, de protección a los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas: ámbito subjetivo y objetivo*

Según el artículo 1.1 del Real Decreto 515/1989, el decreto será de aplicación "a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores, conforme a los términos del artículo 1, apartados 2 y 3 de la LGDCU". Es de agradecer que este Real Decreto exija claramente la condición empresarial o profesional de la contraparte del consumidor, que el artículo 1 de la LGDCU pasó por alto. Queda implícito, a la vista del carácter protector del adquirente que ilumina el Real Decreto y aunque no se exprese claramente en el artículo 1.1, que este texto reglamentario sólo es de aplicación cuando el empresario o profesional vende o concede en arrendamiento a un consumidor y no cuando se invierten las tornas.

Puesto que el Real Decreto se refiere expresamente a la venta o arrendamiento y no a otros conceptos más amplios como adquisición, transmisión o enajenación, habrá que acudir a la analogía para exten-

der la aplicación de este reglamento a otros negocios como la permuta (especialmente, de solar por piso a construir).

El párrafo segundo del artículo 1.1 excluye de la aplicación del Real Decreto aquellos arrendamientos que no estén sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos. La aplicación del artículo 2 de la antigua L.A.U. o, en remisión dinámica, la del artículo 5 de la de 1994 dan lugar a análogos resultados, salvo por lo que respecta a las "viviendas universitarias", que el nuevo artículo 5 d) excluye; la temporalidad y relación con el cargo o condición del arrendatario que justifican esta exclusión animan a extenderla también a la aplicación del Real Decreto 515/1989.

La exclusión de las ventas en subasta pública, judicial o administrativa (art. 1.2) está justificada.

6. Contenido del Real Decreto 515/1989

En el Real Decreto 515/1989 se distinguen tres materias suficientemente independientes como para merecer, en este trabajo, un tratamiento separado:

- a) La información y documentación a que tiene derecho el adquirente, contenido en los artículos 4 a 7 del Real Decreto.
- b) La publicidad, regulada en los artículos 2, 3 y 8.
- c) Las cláusulas contractuales prohibidas, recogidas en el artículo 10.

7. Eficacia civil del Real Decreto 515/1989

Dejando de lado los aspectos jurídico-administrativos del Real Decreto —y especialmente los sancionatorios—, debemos preguntarnos si dicho Real Decreto genera normas de Derecho privado, susceptibles de producir derechos subjetivos de la misma naturaleza, cuya protección correspondería a los jueces de lo civil.

Dos obstáculos dificultan la eficacia civil directa del Real Decreto 515/1989: la existencia de una reserva de Ley y el menosprecio de las normas administrativas por los tribunales civiles que tan manifiestamente se presenta en la aplicación del artículo 6.3 del Código civil.

La existencia de una reserva de Ley impide la publicación de reglamentos independientes; no excluye, en cambio, la producción de reglamentos dependientes o de desarrollo, que deben estar rodeados, eso sí, de unas especiales condiciones que garanticen la reserva legal: a) la regulación legal ha de ser completa, de tal forma que sólo quede al

reglamento lo más adjetivo o colateral, las cuestiones de detalle; b) la remisión al reglamento ha de ser expresa, concreta y determinada; y c) la remisión ha de producir unos resultados previsibles, por incluir la norma legal las directrices u orientaciones finalistas que permitir calcular el sesgo de la regulación reglamentaria (3).

Siguiendo el orden trazado en el párrafo precedente, debemos preguntarnos si la materia regulada en el Real Decreto 515/1989 incide en alguna reserva de Ley constitucionalmente establecida, especialmente en lo tocante al Derecho Privado [y dejando de lado, por ello, otras polémicas reservas legales, como la del régimen de policía o el Derecho administrativo sancionador (4)]. La doctrina administrativista (y no deja de extrañar la escasa preocupación con que la cuestión es tratada por la doctrina civilista) suele reconocer la existencia de una reserva constitucional de Ley a favor del Derecho privado, basada más que en una expresión formal de la Constitución, en la misma limitación constitucional de la potestad reglamentaria de la Administración, de la que, por contraste, se obtiene un área de reserva de Ley muy amplio, que incluye en su interior al Derecho privado (5).

Si se acepta la existencia de la mencionada reserva de Ley, procede comprobar entonces si la intervención reglamentaria de la Administración ha sido legítimamente habilitada por el propio legislador. A tal efecto, deben distinguirse dos grupos de materias de entre las que trata el Real Decreto 515/1989: de un lado, la información y documentación a que tiene derecho el adquirente (arts. 4-7) y la publicidad (arts. 2, 3 y 8) y, de otro, las cláusulas contractuales prohibidas (art. 10).

Respecto del primer grupo, la intervención reglamentaria de la Administración parece suficientemente legitimada.

El art. 13.2 de la LGDCU expresamente remite a los correspondientes reglamentos especiales la concreción de los detalles respecto de la información relativa a los bienes o servicios suministrados. El propio

(3) Cfr. todo ello en SANTAMARIA PASTOR, *Fundamentos de Derecho Administrativo*, I, pp. 783 y ss.

(4) Puede verse al respecto, REBOLLO PUIG, *Potestad sancionadora, alimentación y salud pública*, Madrid, 1989, especialmente, pp. 165 y ss. y 453 ss.

(5) SANTAMARIA PASTOR, *Fundamentos*, *op. cit.*, pp. 781, afirma que "hay, en efecto, en nuestro sistema normativo, una reserva general de Ley respecto de todos los actos del poder público que incidan de modo limitativo en la esfera jurídica o personal de los ciudadanos; una reserva de Ley que se deriva del derecho fundamental al "libre desarrollo de la personalidad" que el artículo 10.1 CE consagra". GARCIA DE ENTERRIA/FERNANDEZ (*Curso de Derecho Administrativo*, I, Madrid, 1993, 6.ª ed., p. 240) asumen una idea semejante y sentencian que "la libertad, en conclusión, es en nuestro Derecho una materia que 'sólo por Ley' puede ser regulada y no por un Reglamento independiente de la Ley; esa libertad incluye tanto el ámbito de actuación social como el de la intimidad personal y familiar".

artículo 13.1 delimita suficientemente tanto el ámbito material de la autorización como los criterios que han de orientar la actuación reglamentaria.

Otro tanto ocurre con la publicidad, pues, aunque el artículo 8 de la LGDCU no hace alusión a ningún desarrollo reglamentario, sí que lo hace el artículo 8 de la Ley General de Publicidad, que satisface —al menos, si no se adopta una postura demasiado exigente— los requisitos de concreción y delimitación en la habilitación reglamentaria a que se ha hecho referencia anteriormente (6).

No ocurre lo mismo con la materia contractual. Debe descartarse, en primer lugar, que la autorización (y mandato) contenida en la Disposición final 5ª de la LGDCU para que el Gobierno apruebe “el Reglamento o Reglamentos necesarios para su aplicación o desarrollo” satisfaga las condiciones mínimas de concreción (habida cuenta, especialmente, de la pluralidad de materias abordadas en la LGDCU) que la existencia de una reserva legal impone. No hay remisión a Reglamentos, tampoco, en el artículo 10 de la LGDCU. Falta, pues, la necesaria remisión legal, por lo que el artículo 10 del Real Decreto 515/1989, si se aceptan las premisas antes expuestas, violaría una reserva de Ley y sería, por ello, inconstitucional.

Más aún: no sólo el artículo 10 de la LGDCU carece de remisión a reglamentos que legitime el artículo 10 del Real Decreto, sino que éste supera los límites de lo que podría considerarse desarrollo reglamentario de un precepto legal: mientras el artículo 10 de la LGDCU se refiere a cláusulas contenidas en condiciones generales, el mismo ordinal del Real Decreto abarca todas las cláusulas contractuales, aunque no se incluyan en condiciones generales.

Hemos anunciado anteriormente que la reserva de Ley no era el único obstáculo que dificultaba la eficacia civil del Real Decreto, sino

(6) Artículo 8 de la Ley General de Publicidad de 1988: “1) la publicidad de (...) los productos, bienes, actividades y servicios susceptibles de generar riesgos para la salud o seguridad de las personas o de su patrimonio (...), podrá ser regulada por sus normas especiales o sometida al régimen de autorización administrativa previa. Dicho régimen también podrá establecerse cuando la protección de los valores y derechos constitucionalmente reconocidos así lo requieran. 2) Los reglamentos que desarrollen lo dispuesto en el número precedente y aquellos que al regular un producto o servicio contengan normas sobre su publicidad especificarán: a) la naturaleza y características de los productos, bienes actividades y servicios cuya publicidad sea objeto de regulación. Estos reglamentos establecerán la exigencia de que en la publicidad de estos productos se recojan los riesgos derivados, en su caso, de la utilización normal de los mismos. b) la forma y condiciones de difusión de los mensajes publicitarios. c) los requisitos de autorización y, en su caso, registro de la publicidad, cuando haya sido sometida al régimen de autorización administrativa previa.”

que podía añadirse la devaluación que padecen las normas administrativas en la jurisdicción civil y que tiene su manifestación más paradigmática en la aplicación del artículo 6.3 del Código civil, según el cual, "los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención". En la aplicación de dicho precepto ha recaído una doctrina jurisprudencial, no por conocida, menos necesitada de reflexión constante por parte de los civilistas, que puede resumirse, ante la imposibilidad de extenderse aquí sobre esta cuestión (7), en las tres siguientes "subdoctrinas":

a) La de la "levedad de la infracción": el artículo 6.3, "al disponer la nulidad de los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas, se limita a formular un principio jurídico de gran generalidad que no debe ser interpretado con criterio rígido, sino flexible, teniendo en cuenta que no toda disconformidad con una Ley cualquiera, o toda omisión de formalidades legales que pueden ser meramente accidentales en relación al acto de que se trate, haya siempre de llevar consigo la sanción límite de la nulidad, debiendo el Juzgador extremar su prudencia analizando para ello la índole y finalidad del precepto legal contrariado y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, para concluir declarando válido el acto, pese a la infracción legal, si la levedad del caso así lo permite o aconseja y sancionándolo con la nulidad si median trascendentes razones que patentecen al acto como gravemente contrario al respeto debido a la Ley, la moral o el orden público" (STS de 7 de febrero de 1984 y, en sentido análogo, sentencias de 1 de febrero de 1966, 28 de julio de 1986, 29 de octubre de 1990 y 17 de octubre de 1987, entre muchas otras).

b) La de la incompatibilidad entre la existencia de sanciones (normalmente, de carácter administrativo) específicamente señaladas en la propia normativa infringida y el efecto general de la nulidad, pues en tal caso existe "un efecto distinto para caso de contravención" (STS de 23 de febrero de 1988, 3 de septiembre de 1992 y 14 de octubre de 1992, entre otras).

c) La del rango meramente administrativo de la disposición instauradora de la norma infringida, que impide la producción de un efecto civil (la nulidad) (STS de 2 de noviembre de 1965, 11 de junio de 1968, 8 de julio de 1983, entre otras).

Naturalmente, lo más importante es distinguir los criterios subya-

(7) Una taxonomía jurisprudencial más rica en CARRASCO PERERA, en ALBALADEJO-DIAZ ALABART, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, I, 1.º, 2.ª ed., pp. 788 y ss.

centes bajo esta doctrina (y “subdoctrinas”), tantas veces aplicada de forma contradictoria.

En cuanto, como opina CARRASCO PERERA (8), el Tribunal Supremo es “mucho más sensible a aquellas normas administrativas que incorpora una *función de protección* de los intereses de una parte del contrato, es decir, de aquellas normas que no se limitan a ser expresivas de un determinado interés público de intervención en el mercado”, las reglas contenidas en el Real Decreto 515/1989 se incluirían manifiestamente entre aquellas que persiguen una función de protección y, por ello, merecerían plena eficacia civil.

En cuanto, como sospecho, también late una desconsideración “visceral” de los tribunales civiles —otra manifestación: la negativa a aceptar que la infracción de normas reglamentarias sea recurrible en casación— hacia las normas administrativas, la eficacia civil del Real Decreto 515/1989 podría ser eludida con aplicación de cualquiera de las tres “subdoctrinas” mencionadas; y, sin embargo, como se acaba de decir, una vez superado el obstáculo de la reserva de Ley —como claramente hace el Real Decreto en la regulación de los deberes de información y un poco menos claramente respecto de la publicidad— el reglamento que se ajusta a su función de mero desarrollo de la Ley remitente se incorpora plenamente al ordenamiento civil y, en su caso, es “norma imperativa o prohibitiva” a los efectos del artículo 6.3.

Detectar —y criticar— este menosprecio de los tribunales civiles hacia todo tipo de normas de rango reglamentario sirve para evitar un peligro que va más allá de la inaplicación del artículo 6.3 —que sólo sería uno de los indicios o manifestaciones de dicha actitud—: considerar que las normas administrativas agotan sus efectos en los efectos sancionatorios específicamente dispuestos y que, por ello, los derechos en ellas concedidos no son reclamables en las relaciones entre particulares ante los tribunales civiles. Estimo que en las páginas anteriores se ha justificado suficientemente la plena eficacia civil del Real Decreto 515/1989, con la excepción de su artículo 10. A ello me atenderé en el resto del comentario.

(8) *Comentarios, op. cit.*, p. 798.

II. INFORMACION Y DOCUMENTACION

1. Clasificación de los deberes de información

Sigamos la acertada clasificación de ORTI VALLEJO (9): "La doble teleología que persigue el derecho de información del consumidor (protección del consentimiento y satisfactoria utilización del producto), permite distinguir dos vertientes del mismo en el artículo 13.1 LCU, con una naturaleza jurídica diversa. Una primera vertiente, fundamental por lo novedoso, de naturaleza precontractual, incluiría todos aquellos extremos informativos orientados a la prestación del consentimiento. Una segunda vertiente, no menos importante, relativa a todos aquellos informes necesarios en la fase de ejecución del contrato."

Aún cabría establecer dos matizaciones:

a) Un mismo contenido informativo puede ser relevante a los dos efectos mencionados, lo que puede permitir al consumidor emplear los remedios destinados a la protección del consentimiento o aquéllos dirigidos a obtener una prestación correcta.

b) Utilizar la expresión "contenido informativo de carácter contractual" puede resultar un poco equívoco, ya que dicha información es debida al consumidor con independencia de la relación contractual a través de la cual se adquiere o usa el producto o se recibe el servicio; en gran medida, el deber de información recae sobre el fabricante, que normalmente no contrata con el consumidor. Por eso, resulta más adecuado referirse a la información como prestación accesoria al producto o servicio empleado por el consumidor.

2. Información y protección del consentimiento

¿Qué remedios judiciales (o arbitrales) podrá utilizar el consumidor que, por no haber recibido la información detallada en el Real Decreto 515/1989, adquiere una vivienda que no satisface plenamente sus expectativas?

En primer término, nos podemos preguntar si un contrato suscrito sin que previamente el consumidor haya podido disponer de la información reglamentariamente establecida es nulo por oponerse a una norma imperativa.

(9) En R. BERCOVITZ-J. SALAS, *Comentarios a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*, Madrid, 1992, p. 405

A esta conclusión se opone, no solamente la jurisprudencia relatada sobre la aplicación del artículo 6.3 del Código civil, sino también el hecho de que el Real Decreto 515/1989 no prohíbe la suscripción de contratos de compraventa o arrendamiento de vivienda si previamente no se ha puesto a disposición del consumidor la pertinente información, es decir, no impone la información como requisito constitutivo de dichos contratos; se limita a establecer un deber independiente (relativamente independiente, según veremos) de información.

En segundo término, podemos acudir a la normativa sobre los vicios del consentimiento y considerar dolosa la omisión informativa del promotor. Sin embargo, aplicando propiamente la doctrina del dolo, sería necesario que hubiese verdadero dolo (*animus decipiendi*) y que fuera grave. En cuanto a lo primero, parece segura la existencia de dolo cuando el promotor vende una vivienda con ocultación consciente de información relevante para el comprador, pero para poder incluir las restantes figuras de omisión (y básicamente la omisión negligente) sería necesario forzar excesivamente la categoría del dolo. Como ha señalado ROJO AJURIA (10): "El problema del dolo omisivo ha de estudiarse en el contexto de la existencia, fuentes y sanciones de la obligación precontractual de información, y no a la inversa. No se puede pretender resolver el problema de la obligación precontractual de información en sede de dolo vicio, como dolo omisivo, porque los fundamentos históricos, éticos, económicos y jurídicos, no son coincidentes." Y en cuanto a la gravedad del dolo e incidencia causal sobre el contrato celebrado, es cuestión cuya prueba atañe al consumidor, sin perjuicio de que puedan emplearse presunciones judiciales basadas en criterios de normalidad (11).

En tercer lugar, puede acudirse a la figura del error, para lo que se deberán cumplir ciertos requisitos:

a) El consumidor ha de probar que el error es esencial; no todos los defectos informativos darán lugar a un error esencial.

b) La conducta del consumidor ha de ser excusable; por más que dicha excusabilidad se aprecie *in concreto*, no siempre podrá considerarse excusable la conducta del consumidor que se abandona totalmente a la información facilitada por el vendedor.

c) El error ha de ser intrínseco; no lo sería si recayera sobre la medida de una habitación (mayor en los planos facilitados que en la realidad) en la que el comprador pretende (y es, además, motivo fun-

(10) *El dolo en los contratos*, Madrid, 1994, p. 287

(11) Cfr. ROJO AJURIA, *El dolo*, *op. cit.*, pp. 167 y ss.

damental de la compra) colocar un mueble de época con un importante valor sentimental.

Una cuarta vía presupondría aceptar, por los argumentos antes expuestos, que las exigencias informativas del Real Decreto 515/1989 no son simples deberes frente a la Administración, sino auténticas obligaciones (legales) entre particulares, como tales, sujetas al régimen general del incumplimiento de las obligaciones. Ello permitiría:

a) Prescindir del requisito de la esencialidad del error, ya que el incumplimiento, a diferencia del error, es relevante en todos sus grados.

b) Transformar la conducta inexcusable del consumidor de causa de exoneración del vendedor en "compensación de culpas" con efectos moderatorios.

c) Tratar los intereses "extrínsecos" del consumidor con las pautas establecidas en el art. 1107 del Código civil.

El régimen jurídico de esta "tercera vía" sería el propio del incumplimiento, lo que, sin duda, permitiría obtener una indemnización compensatoria (art. 1101 del Código civil).

¿Y resolver el contrato? El remedio parecería apropiado, al menos, para los casos más graves (que esta obligación de información sea accesoria no significa que no pueda otorgársele, según las circunstancias de cada caso, la condición de principal, a los efectos de producir el efecto resolutorio), pero no basta con afirmar que existe una obligación legal de informar: habría que llegar más lejos y concluir que dicha obligación se inserta dentro del sinalagma contractual: "Te pago un precio a cambio de que me des toda la información reglamentariamente exigida y me vendas el piso." Existe, sin embargo, un obstáculo lógico: ¿cómo puede una misma obligación ser al mismo tiempo o, mejor dicho, sucesivamente, precontractual y contractual; cómo puede decirse que el comprador paga por una información que le era debida (de forma gratuita, además) antes de que se celebrara el contrato e, incluso, con independencia de que se celebrara?

3. *La información como prestación accesoria*

La información no sólo es precisa para formar adecuadamente la voluntad del comprador, sino también para permitir el correcto y provechoso empleo de la vivienda adquirida o arrendada y evitar los peligros que su uso conlleva.

En caso de que no se ofreciera esta información antes de contratar

y una copia de la misma a la firma del contrato (art. 9), el consumidor podría reclamar su entrega, si fuera todavía posible el cumplimiento (por ejemplo, entrega de una copia del plano de la vivienda); si no lo fuera, tendría derecho a su equivalente pecuniario y a la indemnización por los posibles perjuicios (por ejemplo, si el vendedor no dispusiera de planos de la vivienda, la condena incluiría el coste del levantamiento de unos nuevos planos y la indemnización de los daños debidos al hecho de no haber podido disponer en su momento de dichos planos).

Es de lamentar que el ámbito de la información, en los términos fijados por el Real Decreto 515/1989, no trascienda de la relación entre el promotor y el primer comprador no profesional. Ello impide que el segundo comprador pueda reclamar la información precisa al mismo promotor. Habría sido conveniente, en mi opinión, atribuir a éste la carga de conservar la documentación durante un plazo determinado y más bien amplio y tenerla a disposición de cualquier adquirente ulterior de la vivienda, sin perjuicio de que hubiera podido establecerse que los gastos de las copias documentales correspondieran al consumidor. La misma regla podría aplicarse respecto de las peticiones documentales del primer comprador que hubiera extraviado las primeras copias. En la Ley catalana de viviendas, la entrega por el promotor de un Libro del Edificio, que la comunidad de propietarios conservaría y mantendría a disposición de ulteriores adquirentes, *satisface* en buena parte los expresados intereses (12).

(12) Artículo 25:

"1. el Libro del Edificio es el documento que, ajustado al modelo y con las formalidades que se regulen por reglamento, recogerá los datos principales de la totalidad del edificio, esté o no destinado a vivienda, entre los cuales se incluirán:

a) Los datos de identificación y de construcción del edificio con plano a escala del emplazamiento en relación con las calles o los elementos inmediatos y una fotografía de la fachada principal.

b) Los datos de identificación del promotor, del constructor y de los técnicos que intervienen en el proyecto y en la dirección de la obra.

c) Las garantías de que disfruta el edificio.

d) El régimen jurídico del edificio, que concretará:

Primero. El régimen jurídico de protección al cual, en su caso, se acoge la edificación.

Segundo. Las cargas reales existentes en el momento de la venta.

Tercero. En el caso de propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad, si existen, o la consignación de que faltan.

e) El documento de las especificaciones técnicas del edificio (DET), firmado por un técnico competente, que incluirá como mínimo los puntos siguientes:

Primero. Los planos a escala de las plantas, los alzados y las secciones del edificio, que deben corresponderse con los del proyecto de ejecución final.

4. Puesta a disposición y copia de la documentación informativa

El Real Decreto concreta la obligación de información del vendedor en "tener a disposición" del consumidor ciertos documentos e informaciones. La expresión "tener a disposición" me parece extremadamente débil y puede significar el fracaso de las buenas intenciones del redactor del Decreto.

En efecto, dicha expresión favorece la interpretación según la cual el promotor cumpliría con su obligación si mantuviera la documentación en el cajón de su mesa y la mostrara exclusivamente a aquellos consumidores que la reclamaran. Obsérvese que ni siquiera se emplea la expresión "poner a disposición", con un significado más activo y exigente para el promotor (le obligaría, al menos, a informar al consumidor de que tiene a su disposición la referida información).

Un segundo problema que puede reducir la eficacia del Real Decreto reside en la prueba de la información —o falta de información— proporcionada. Al no tener que transmitir a ninguna autoridad pública o tercero privado la información facilitada al consumidor, no siempre le resultará fácil a éste probar que no se le dio determinada información o que ciertos datos puestos a su disposición eran erróneos. Sólo una inspección administrativa intensa y constante podría garantizar el efectivo cumplimiento de los deberes de información.

Incluso en un momento posterior, el de la firma del contrato, parece que el vendedor cumple con entregar copia de la documentación (13), sin que la misma se protocolice o se dé testimonio notarial de autenticidad, lo que, en ocasiones, puede plantear dificultades probatorias respecto de la autenticidad de los documentos que obran en poder del consumidor.

Segundo. El esquema detallado de las redes de instalaciones y de los sistemas de seguridad existentes, tanto los correspondientes a cada vivienda como los comunitarios.

Tercero. La descripción de los principales materiales y soluciones utilizados en la construcción.

Cuarto. Las instrucciones de uso y mantenimiento de las diferentes partes de la edificación.

2. El promotor entregará el Libro del Edificio al adquirente y, en su caso, a la comunidad de propietarios que se constituya.

3. El propietario o los propietarios consignarán en el Libro del Edificio las tareas de mantenimiento que lleven a cabo en el edificio, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se realicen.

(13) Artículo 9 del Real Decreto 515/1989: "A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del presente Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores."

5. Breve comentario de los contenidos informativos exigidos por el Real Decreto 515/1989

A) "El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador" (art. 4.1).

Una correcta identificación del promotor o arrendador agilizará el ejercicio por el consumidor de sus derechos. El Real Decreto no exige del promotor la comunicación de cambios que afecten a su domicilio, a su composición social (fusión o escisión, por ejemplo) o a su capital (reducción de capital, por ejemplo), ni tan siquiera, lo que resulta más grave, del inicio de un proceso de disolución y liquidación (14).

B) "Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctricas, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble" (art. 4.2). "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" (art. 4.3). "Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes" (art. 4.4).

El interés de esta información es patente y no precisa comentario. Se echa de menos una mención a los planos y trazado de redes generales del completo edificio que, a lo que parece, no son exigibles ni por el comprador individual ni por la comunidad de propietarios formada. Creo que, por analogía, debería reconocerse este derecho informativo, al menos, en favor de la comunidad.

C) "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" (artículo 4.5).

A la luz de la regla general contenida en el art. 13.1 f) de la LGDCU, que se refiere con carácter indiscriminado a "instrucciones o indicaciones para su correcto uso o consumo, advertencias y riesgos previsibles", el artículo 4.5 del Real Decreto debe interpretarse en su

(14) El artículo 263 de la LSA ordena la publicación del acuerdo de disolución en el *Boletín Oficial del Registro Mercantil* y en uno de los diarios de mayor circulación del lugar del domicilio social. La publicidad parece insuficiente para garantizar el conocimiento del hecho por los adquirentes de viviendas (potenciales acreedores de la sociedad en liquidación, sobre todo *ex art. 1591 del Cc*), máxime si la sociedad promotora tiene su domicilio social en distinta población; de otro lado, se trata de acreedores potenciales ciertos, al menos, en su ubicación, es decir, que son determinables *propter rem*.

sentido más amplio. La deficiente información sobre el uso, tan dilatado en el tiempo, de las viviendas que se observa en la realidad social española no concuerda con el principio de protección al consumidor y su concreción en los aspectos informativos. Sólo respecto de aquellos elementos que no requieran ningún tipo de mantenimiento o cuidado (generalmente, los más estructurales) está justificado omitir instrucciones de uso; todos los demás debe entenderse que exigen "algún tipo de actuación o conocimiento especial".

D) "Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo."

El Real Decreto parece conformarse con los meros datos identificadores de la inscripción y no exige información sobre el contenido de la inscripción misma, que el consumidor deberá buscar en el Registro. Tal vez sea prudente, efectivamente, no generar en el consumidor la expectativa de que la información registral presentada por el promotor le pone a salvo de terceros que hayan podido inscribir su derecho con posterioridad.

E) "Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago" (art. 4.7).

La alusión al precio de los servicios accesorios constituye la mención más interesante de este precepto; se trata de evitar que el consumidor descubra tras la compra que el uso de alguno de los servicios ofrecidos como comunes (gimnasio, guardería, etc.) exige algún pago añadido.

F) "Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios" (art. 5.1; sólo para ventas).

Frente a la opción adoptada respecto de la información registral (remisión del consumidor al Registro de la Propiedad) aquí se ha preferido obligar al vendedor a poner a disposición del consumidor la información relativa a la situación urbanística de la finca, que es tan propensa a los fraudes.

Resulta curioso, además, cómo a través de una obligación informativa se puede estar imponiendo indirectamente una distinta obligación de dar o hacer; cuando el Real Decreto se refiere a la información obligatoria sobre la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la

vivienda (cédula de habitabilidad, normalmente) está presuponiendo que el vendedor está obligado a facilitar dicha licencia. La existencia de esta obligación podría derivarse, no del Real Decreto, que carece de rango para ello, pero sí de los artículos 1097 y 1258 del Código civil.

G) "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" (art. 5.2).

Estamos ante una de las novedades más importantes del Real Decreto 515/1989, ya que la ausencia de información acerca del régimen y funcionamiento de la comunidad de propietarios constituía anteriormente una de las zonas de mayor inseguridad para el comprador.

Vayamos por partes:

Los Estatutos podrían haberse dejado sujetos al mismo régimen informativo que el resto de las circunstancias registrales de la vivienda, pero parece que se ha querido evitar igualmente que se acepten Estatutos, registrados o no, bajo fórmulas estándares en las que el consumidor declara conocer unos Estatutos que, en realidad, desconoce.

También interesa al consumidor conocer las normas de régimen interior, de naturaleza extrarregistral y, sin embargo, capaces de restringir notablemente las expectativas del adquirente.

La inclusión de los Estatutos dentro del contenido informativo a facilitar presenta otra posible trascendencia jurídica: la de obligar al comprador a aceptarlos aun en el caso de que no se encuentren inscritos. Determinar si para ello será preciso una mención en el contrato o bastará con la exposición de la información al consumidor y facilitación de una copia del documento es cuestión que depende de la interpretación del concepto de buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El requerimiento de información sobre "los contratos de servicios y suministros de la comunidad" resulta poco claro. Probablemente sea su objeto el calcular el importe aproximado de los gastos comunes en una comunidad que todavía no se ha puesto en funcionamiento. Nuevamente el Real Decreto parece presuponer, sin contar con habilitación legal para imponerla, la existencia de una obligación previa: la de no vender viviendas si la comunidad no está dada de alta de los servicios precisos para su funcionamiento (agua, electricidad...).

El extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda cubre dos funciones: calcular el importe de los gastos que ordinariamente genera la comunidad y conocer si existe cantidad pendiente por los "gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente",

ya que a su pago "estará afecto el piso o local" (art. 9.5.^a, 2º párrafo, de la Ley de Propiedad Horizontal).

Si, por falta de información o ser ésta incorrecta, el comprador tuviera que hacer frente a los gastos pendientes de la vivienda en los términos fijados por el artículo 9.5.^a de la LPH, el promotor incurriría en responsabilidad y debería indemnizar al consumidor, en mi opinión, en la cifra abonada por éste a la comunidad.

H) "Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda" (art. 5.3) (15).

Pese a que, frente a lo que ocurre con los gastos comunes pendientes, no se trata ahora de una información sobre hechos, sino sobre Derecho, al constituirse en una auténtica obligación de información, cuya función económica es descargar al consumidor de la correspondiente carga de asesoramiento, puede desencadenar el régimen de responsabilidad *ex* artículo 1101 o de nulidad (relativa) por vicio del consentimiento, sin que valga la alegación del artículo 6.1.1º del Código civil.

I) "Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible:

a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.

b) Los artículos 1280.1.º y 1279 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" (art. 5.4).

A través de la información sobre distribución de los gastos del contrato podría producirse, otra vez de forma indirecta, una regla de fondo de carácter imperativo, para lo que, como se ha explicado anteriormente, este Decreto carece del rango necesario. Por ello, la alusión a los gastos que "legalmente correspondan al vendedor" debe entenderse referida a lo dispuesto en el art. 10.1.c) y 11.º de la LGDCU. Descarto personalmente que, por este medio indirecto, pueda dotarse de carácter imperativo al art. 1455 del Código civil (16).

(15) Detalle al respecto en CABANILLAS SANCHEZ, *La información al consumidor en la compraventa y el arrendamiento de vivienda y el control de las condiciones generales*, Madrid, 1995, pp. 82 y ss. y CABELLO DE LOS COBOS, *La seguridad del consumidor en la adquisición de inmuebles*, 2.^a ed., Madrid, 1993; muy interesante, en cuanto a las llamadas "Plusvalías", CUENCA ANAYA, "Cláusulas abusivas en ventas empresariales de viviendas», *Actualidad Civil*, 1995, 12, pp. 241 y ss.

(16) Cuestión distinta es que dicha imperatividad proceda del artículo 10.1 c) y 11.^a de la LGDCU, como opina DÍAZ ALABART (en R. BERCOVITZ-J. SALAS, *Comentarios*, *op. cit.*, p. 308).

La inclusión de los artículos 1280 1º y 1279 del Código civil entre la información facilitada al consumidor resulta, en mi opinión, inadecuada, no sólo por su contenido técnico, que los hace de difícil comprensión por el consumidor, sino especialmente por el hecho de que la jurisprudencia ha interpretado de forma bastante correctora el mismo artículo 1280, en contra de su aparente solemnidad (aunque es cierto que la inclusión textual del artículo 1280 puede justificarse como un acto de política legislativa destinado a la promoción de la escrituración de las ventas de inmuebles). Probablemente tendría más interés el contenido del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige la escritura pública para proceder a la inscripción de un derecho.

El derecho a la libre elección de notario se reconoce al consumidor desde la modificación del artículo 142 del Reglamento Notarial por el Real Decreto de 8 de junio de 1984 (17).

J) "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" (art. 5.5).

Una información incorrecta sobre estos extremos justificaría fácilmente la impugnación del contrato por error o dolo.

K) "Cuando se trate de la primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor" (art. 5.6).

La finalidad principal de esta información se sitúa en la fase de disfrute de la vivienda y consiste en facilitar la identificación de los sujetos responsables de una hipotética responsabilidad *ex* artículo 1591. Se echa de menos, con todo, la obligación de identificar al aparejador, que comparte con el arquitecto las responsabilidades edilicias. Igualmente podría haber sido interesante incluir información sobre los proveedores o instaladores de los distintos componentes de la vivienda, como hace la Ley catalana [art. 26 e)], pues no sólo pueden ser demandados por el consumidor, sino que, ante la frecuente insolvencia sobrevenida de promotores y constructores, constituyen a veces su única oportunidad de hacer efectivo su derecho.

L) "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" (art. 6.1.1.º).

(17) Sobre el papel de los notarios en la protección del adquirente de vivienda puede verse CABANILLAS SANCHEZ, *La información al consumidor, op. cit.*, pp. 91 y ss..

Nos encontramos aquí ante una norma interpretativa —se entenderá que el precio incluye IVA y honorarios del agente— que, en cuanto tal, no entra dentro de las competencias de este Real Decreto, por su rango. Sin embargo, sí considero posible aceptarla (y legitimarla bajo la habilitación del artículo 13.2 de la LGDCU) como sanción por un defecto de información, con los mismos resultados prácticos.

La inclusión de los honorarios del agente solamente procede cuando es el vendedor quien utiliza sus servicios para la venta de sus inmuebles.

M) “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” (art. 6.1).

Tal como ocurre con el artículo 10.1 c) 1.º de la LGDCU, esta importante información no está acompañada de otro régimen sancionatorio que el de la sanción administrativa; su ausencia no acarreará modificación alguna del contrato, salvo en aquellos casos en que resulte de aplicación en el artículo 8.1 de la LGDCU (integración de la publicidad en el contrato).

N) “Medios de pago admisibles para la cantidades aplazadas” (art. 6.1.3.º).

Se refiere este precepto, probablemente, a la posibilidad de efectuar los pagos mediante ingreso en cuenta bancaria del vendedor o mediante cheque y a la asignación de los consiguientes gastos bancarios.

Ñ) “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” (art. 6.1.4.º).

Se trata de hacer posible el conocimiento exacto por el comprador de la situación del crédito hipotecario en el que se subroga, con asunción de deuda (art. 118 de la Ley Hipotecaria), así como la posible división de la garantía hipotecaria (arts. 119, 120 y 121 de la Ley Hipotecaria).

O) “Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o parte de él” (art. 6.1.5.º).

Entiendo que el Real Decreto emplea el término “garantía” en su sentido más vulgar o económico. Por ello, creo que obliga a informar

del hecho de que se vayan a emitir letras de cambio por las cantidades pendientes de pago y no sólo de las garantías reales o personales exigidas (18). También creo que deben considerarse garantías las cláusulas penales y las condiciones resolutorias expresas que vayan acompañadas por el derecho del vendedor a hacer suyas las cantidades abonadas (19).

P) "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" (art. 6.2).

Informar de que se descontarán del precio las cantidades abonadas a cuenta no cierra, en absoluto, los problemas planteados respecto de las cantidades abonadas antes de la firma del contrato; al contrario, plantea uno previo: qué cantidades pueden considerarse entregadas a cuenta. Habría sido más oportuno establecer legalmente que cualquier cantidad recibida antes de la firma del contrato debe entenderse recibida a cuenta salvo que se indique expresamente lo contrario (20). Ello daría claridad al variado muestrario de "señales", "reservas", etc., que presenta la práctica inmobiliaria española.

Q) "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"

La Ley 57/1968 resulta de aplicación siempre que un promotor pretende "obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma" (art. 1.1.º).

(18) El artículo 12 de la Ley de Crédito al Consumo, sólo establece una especial oponibilidad de las excepciones causales frente al tenedor en caso de darse los tres siguientes requisitos (art. 15.1): "a) que el consumidor, para la adquisición de los bienes o servicios, haya concertado un contrato de concesión de crédito con un empresario distinto del proveedor de aquéllos; b) que entre el concedente del crédito y el proveedor de los bienes o servicios exista un acuerdo previo, concertado en exclusiva, en virtud del cual aquél ofrecerá crédito a los clientes del proveedor de los bienes y servicios de éste (...); y c) que el consumidor haya obtenido el crédito en aplicación de acuerdo previo mencionado anteriormente"; fuera de este caso, el consumidor no podrá oponer al tercero tenedor de la letra las excepciones causales que pudiera ostentar contra el vendedor; tampoco podría oponer frente al propio vendedor la *exceptio non rite adimpleti contractus* si aquél empleara la acción ejecutiva cambiaria. No parece, en definitiva, que el artículo 12 de la Ley citada asegure "la adecuada protección del consumidor" respecto del uso de letras de cambio que exige el artículo 10 de la Directiva sobre Crédito al Consumo.

(19) En este sentido, CABANILLAS SANCHEZ, *La información al consumidor*, op. cit., p. 114.

(20) CABANILLAS SANCHEZ (*La información al consumidor*, op. cit., p. 115) cree que puede considerarse existente dicha regla, pese al silencio legal.

Este texto legal impone dos condiciones (art. 1):

“Primera. Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el 6 por 100 de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado por Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Segunda. Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.”

III. PUBLICIDAD

1. Contenido obligatorio

Con carácter general, el artículo 2 del Real Decreto 515/1989 establece que “toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de vivienda” expresará si la vivienda se encuentra en construcción o si la edificación se ha concluido. “Cuando se entreguen folletos o documentos similares —añade el artículo 8— se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6, 7 del artículo 4 y los de los artículos 6 y 7, 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”. Además, cuando se trata de venta de viviendas no construidas, cualquier acto de propaganda, “por cualquier medio de difusión”, deberá incluir los datos mencionados en la Orden de 5 de octubre de 1968.

La publicidad que no satisfaga ese mínimo informativo se considera ilícita; es ilícita, según el artículo 3 e) de la Ley General de Publicidad, “la que infrinja lo dispuesto en la normativa que regule la publicidad de determinados productos, bienes, actividades o servicios”.

Frente a una publicidad ilícita por deficiente son de aplicación,

además de las sanciones administrativas correspondientes, las acciones de cesación y rectificación reguladas en los artículos 25 y siguientes de la Ley General de Publicidad (21).

2. *Publicidad engañosa*

La publicidad se ajustará “a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda” (art. 2 del Real Decreto 515/1989) y “se hará de manera que no induzca a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma” (art. 3.1).

Los preceptos citados son mero trasunto de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley General de Publicidad y poco añaden a lo que esta Ley dispone respecto del supuesto de hecho y régimen jurídico de la publicidad engañosa.

3. *Integración de la publicidad en el contrato*

Algo parecido ocurre entre el artículo 3.2 del Real Decreto 515/1989 y el artículo 8.1 de la LGDCU sobre integración (sujeta al criterio de la cláusula más beneficiosa para el consumidor) de la publicidad en el contrato, por lo que no se precisa especial comentario (22).

IV. CLAUSULAS CONTRACTUALES PROHIBIDAS

Se ha señalado antes que, por mor de la reserva de Ley que domina la materia, un Decreto como el Real Decreto 515/1989, que no es objeto de una precisa remisión legislativa al respecto, carece del necesario rango para regular los aspectos contractuales del contrato de compraventa o arrendamiento de viviendas. Se ha señalado, además, que el principio de jerarquía normativa impide que dicho Real Decreto exceda de lo que es mero desarrollo de la LGDCU y pretenda aplicarse a los contratos de compraventa que no han sido concertados bajo condiciones generales.

(21) Puede verse, al respecto, PASQUAU LIAÑO, en R. BERCOVITZ-J. SALAS, *Comentarios, op. cit.*, p. 149 y ss.

(22) Sobre el artículo 8.1 de la LGDCU puede verse el comentario de PASQUAU LIAÑO, en R. BERCOVITZ-J. SALAS, *Comentarios, op. cit.*, pp. 161 y ss.

Con estas dos advertencias se examina el artículo 10 del Real Decreto 515/1989.

El párrafo primero de dicho artículo (23) repite lo expresado en el artículo 10.1 a) de la LGDCU, por lo que puede prescindirse de su comentario.

En cuanto al pago diferido, el epígrafe A) del artículo 10 del Real Decreto, repite lo dispuesto en el artículo 10.1 c) 1.º de la LGDCU, con la excepción de dos añadidos:

a) La equiparación entre omisión y falta de claridad en la información.

b) La inclusión como contenido obligatorio de las cláusulas sobre pago diferido de "las condiciones de amortización de los créditos concedidos", que entiendo que se refiere a la posibilidad de amortización del crédito con anterioridad a su vencimiento (24).

Hay plena coincidencia entre el artículo 10.1 c) 5.º de la LGDCU y el primer párrafo del epígrafe B) del art. 10 del Real Decreto. No puede dejar de señalarse, sin embargo, que dicho epígrafe B) se continúa con dos especificaciones —"a tales efectos"—, de las que la primera merece no pocas salvaguardas.

Dispone dicho precepto que "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". En mi opinión, esa regla sólo es de aplicación si en el contrato de compraventa se hubiera concedido al vendedor la facultad de promover la revisión del contrato en caso de producirse cierta alteración de las circunstancias de la construcción (25). De no existir dicho pacto, el contrato habría de cumplirse en las condiciones pactadas, como se desprende implícitamente de toda la regulación de la compraventa en el Código civil y explícitamente del

(23) "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".

(24) Posibilidad que ha recibido refrendo legal en el artículo 10 de la Ley de Crédito al Consumo.

(25) Señala DIAZ ALABART (en R. BERCOVITZ-J. SALAS, *Comentarios, op. cit.*, p. 258) que estas cláusulas no siempre serán lícitas, pero excluye su invalidez general; en el mismo sentido, CABANILLAS SANCHEZ, *La información al consumidor. op. cit.*, p. 170. Por contra, MEZQUITA DEL CACHO (*Cláusulas reprobables en la contratación inmobiliaria y crediticia de adhesión relativa a viviendas, Actualidad Civil*, 1995, 13, p. 254) entiende admisibles estas cláusulas solamente cuando se refieren a "indexaciones estabilizadoras admitidas por las Leyes".

artículo 1593 sobre el contrato de obra. Cualquier otra interpretación conduciría a una colisión entre Código civil y Real Decreto que forzosamente ha de resolverse a favor de la norma de superior rango.

El epígrafe C) repite lo expresado en el artículo 10.1 c) 7.^a de la LGDCU, y el epígrafe D) lo dispuesto en el artículo 10.1 c) 11.^a.