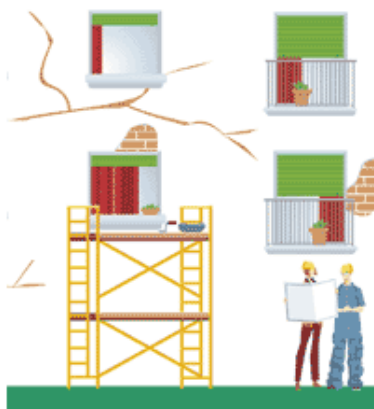




# CURSO/GUÍA PRÁCTICA INSPECCIÓN DE CONSUMO DE VIVIENDA



## Índice

### **PARTE PRIMERA.**

#### **Derechos de los consumidores de viviendas.**

#### **Capítulo 1. Protección al consumidor.**

##### **1. Tratamiento constitucional**

##### **2. Normativa**

#### **Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.**

- a. El consumidor
- b. Derechos de los consumidores

##### **3. Legislación autonómica.**

Andalucía.

Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Documento Informativo Abreviado (DIA).**

Aragón.

Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón.

Asturias.

Ley del Principado de Asturias 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios.

### **TALLER DE TRABAJO.**

#### **El “Libro de la Vivienda” en el Principado de Asturias.**

Baleares.

Ley 1/1998, de 10 de marzo, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Documentación en la entrega de viviendas

Información en materia de vivienda

Canarias.

Ley 3/2003, de 12 de febrero, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Cantabria.

Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Castilla y León.

Ley 2/2015, de 4 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto del Consumidor de Castilla y León.

Castilla La Mancha.

Ley 11/2005, de 15 de diciembre, del Estatuto del consumidor

Cataluña.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

##### **1. Publicidad en la venta o alquiler de la vivienda.**

##### **2. Cláusulas del contrato de venta o alquiler de la vivienda**

##### **3. Obligaciones de los agentes de la edificación y profesionales inmobiliarios.**

- a. El promotor
- b. El constructor

- c. El administrador de fincas
- d. El agente inmobiliario

#### **4. Información al consumidor previa a la compra de la vivienda.**

- a. Oferta para la venta. Documentación precontractual
- b. Requisitos para vender viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta
- c. Requisitos para vender viviendas terminadas de obra nueva o recibir cantidades a cuenta
- d. Documentación que se tiene que entregar al comprador
  - d.1. Viviendas nuevas
  - d.2. Viviendas de segunda mano
  - d.3. Firma del contrato de compraventa
  - d.4. Responsabilidad
  - d.5. Gastos de la compraventa

#### **5. El consumidor en el alquiler de una vivienda**

- a. Oferta para el alquiler
  - b. Documentación que se tiene que entregar al arrendatario
- Extremadura  
Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura.
- Galicia.  
Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia
- Información previa a la venta  
Información sobre el precio de venta  
Subsección 2 Información y garantías en la venta de viviendas en proyecto o en construcción  
Correspondencia entre la construcción y el proyecto  
Reserva de viviendas de futura construcción  
Pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda
- Madrid.  
Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.
- Murcia.  
Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.
- Navarra  
Ley 7/2006, de 20 de junio, de defensa de los consumidores y usuarios.
- País Vasco  
Ley 6/2003, de 22 de diciembre, de estatuto de las personas consumidores y usuarias
- C. Valenciana.  
Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

### **TALLER DE TRABAJO.**

**Ley 8/2004, de 20 octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana**

#### **Capítulo 2. Derechos de los consumidores y usuarios en relación con la vivienda.**

- 1. La vivienda.**
- 2. Derechos de representación, consulta y participación**
- 3. Infracciones y sanciones**  
Infracciones y sanciones
- 4. Procedimiento.**
- 5. Limitaciones a la publicidad en materia de vivienda: Ley 34/1988, de 77 de noviembre, General de Publicidad**
- 6. Protección a los consumidores y usuarios. Acción de cesación y rectificación**

7. Información al consumidor en la compraventa y arrendamiento: Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

8. Derechos de los consumidores en la oferta, promoción y publicidad, comunes a la compraventa y al arrendamiento de viviendas

9. Derechos del consumidor en la oferta, promoción y publicidad de viviendas para su venta

10. Percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

11. Acciones de cesación.

Acciones de cesación

## **TALLER DE TRABAJO**

**Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015.**

1. **Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.**

Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.

*Requisitos de las garantías.*

*Información contractual.*

*Ejecución de la garantía.*

*Cancelación de la garantía.*

*Publicidad de la promoción de viviendas.*

*Infracciones y sanciones.*

*Desarrollo reglamentario.*

2. **Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta.**

3. **Cambios en la situación del consumidor de vivienda.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Regulación sobre las cantidades entregadas a cuenta del precio durante la construcción Ley 20/2015, de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Consumo, Vivienda y Publicidad. Real Decreto 515/1989 de 21 de Abril de 1989 en conexión con los principios que informan a la LGCU y a la Ley General de Publicidad.**

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

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

3. **Publicidad y plazos de comienzo y finalización de obra.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**El valor de la publicidad en la venta de vivienda y la responsabilidad del promotor.**

## **CHECK-LIST**

**¿Qué precauciones debe tomar un promotor en la publicidad de las viviendas?**

¿Puede una gestora de cooperativa de viviendas ofrecer suelo del que no dispone?

¿Qué precauciones debe tomar el consumidor?

¿Qué es el Documento Informativo Abreviado (DIA)?

### **Capítulo 3. Los consumidores frente a los contratos privados de compraventa de viviendas.**

1. La adquisición de viviendas nuevas.
2. Las garantías de la Ley de Ordenación de la Edificación.
3. La intervención de agentes de la propiedad inmobiliaria.
4. Libre elección de notario.
5. Derechos del consumidor después de haber firmado el contrato: nulidad de las cláusulas abusivas.
6. Cláusulas abusivas respecto a los gastos de documentación y tramitación y subrogación en préstamos.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Cláusulas abusivas.

#### **TALLER DE TRABAJO.**

¿Es abusivo cargar la plusvalía municipal al comprador de una vivienda?

#### **TALLER DE TRABAJO.**

¿Quién paga la tasa de enganche al gas o al agua?

#### **TALLER DE TRABAJO.**

Compraventa de vivienda sobre plano. Todo lo que hay que saber.

1. La compraventa de vivienda sobre plano.
2. Derechos del consumidor tras la firma del contrato.
3. Cláusulas abusivas.

#### **TALLER DE TRABAJO**

El promotor que vende sobre plano y entrega menos metros de los firmados.

#### **TALLER DE TRABAJO.**

Responsabilidad por daños en las viviendas con defectos.

#### **TALLER DE TRABAJO.**

El promotor no respeta la memoria de acabados de la vivienda vendida. ¿Qué sucede?

#### **TALLER DE TRABAJO.**

Todo lo que hay que saber sobre la accesibilidad de las personas con discapacidad.

#### **TALLER DE TRABAJO.**

Certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. Real Decreto 47/2007.

## **CHECK-LIST**

Todos los pasos (precauciones legales) que debe dar un consumidor antes de comprar una vivienda.

1. Antes de la compra
2. Examinar la situación jurídica de la vivienda. Registro de la Propiedad.
3. El contrato de compra-venta. Precauciones en el documento privado y escritura pública.
  - a. Arras
  - b. Contrato.
4. Impuestos del contrato de compraventa de vivienda.
5. Precauciones y formalidades tras la firma del contrato.
6. Garantías y responsabilidades de la edificación.

### **Capítulo 4. Derechos del consumidor en el préstamo hipotecario para vivienda.**

1. Información
2. Clases de cláusulas abusivas
  - a. Redondeo
  - b. Cancelación anticipada.
  - c. Exigencia de seguros

### **Capítulo 5. Precauciones a favor del consumidor en el otorgamiento de escritura pública e inscripción registral.**

1. El control de legalidad notarial.
2. La escritura de compraventa.
3. La vivienda.
  - a. Actividad urbanizadora y licencia municipal.
  - b. Declaraciones de obra nueva y propiedad horizontal.
4. La financiación de la vivienda.
  - a. Subrogación.
  - b. La posibilidad de aplazamiento del precio.

### **Capítulo 6. Vivienda y Registro de la Propiedad.**

1. El Registro de la Propiedad
2. La información registral previa a la compra de una vivienda.
3. El registro protector tras la compra de la vivienda.
4. Certificaciones y notas simples registrales.

## **PARTE SEGUNDA.**

La inspección de consumo en vivienda.

### **Capítulo 7. Las inspecciones de consumo.**

1. La inspección de consumo.
2. Los inspectores de consumo.

3. Regulación autonómica de la inspección de consumo.
4. Funciones y competencias de los órganos y personal de inspección.
5. **Ámbito de la inspección de consumo.**  
Inspección prioritaria o más intensa sobre ciertos productos o servicios.-
6. El Inspector de Consumo como autoridad o agente de la autoridad.
7. Colaboradores de los Inspectores.
8. Potestades de la Inspección y deberes de los administrados.
9. Acceso a locales.
10. Acceso y examen de la documentación del inspeccionado.
11. Forma de requerir información y forma de darla.
12. Potestades de la Inspección de consumo sobre terceros.
13. Información facilitada por otras Administraciones.
14. Independencia de los Servicios de Inspección.
15. **Inicio de la acción inspectora**  
Iniciativa de los propios servicios de Inspección de Consumo.-
16. Programas, planes o campañas de inspección o control.
17. Denuncias y solicitudes de los particulares.
18. Participación de los inspeccionados en las diligencias de inspección.

## **TALLER DE TRABAJO**

**Cooperativas de vivienda y consumo. Repercusión al socio “comprador” del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalía). Imposición al socio comprador a realizar la escritura pública según el notario que la cooperativa designe.**

## **CHECK-LIST**

1. ¿Es obligatorio que las cantidades aportadas a una cooperativa estén aseguradas por una compañía de seguros o avaladas por una entidad bancaria o caja de ahorros?
2. Si el cooperativista se sale de la cooperativa por demora en la entrega, ¿hasta cuándo puede pedir el reembolso de sus aportaciones?
3. ¿Tiene la cooperativa obligación de informar de la fecha de entrega igual que un promotor normal?
4. La vivienda tiene desperfectos, ¿durante cuánto tiempo se puede reclamar en vía administrativa?
5. Una persona quiere subrogarse a una cooperativa. El problema es que no sabe cuando le darán la vivienda, ya que en el contrato no indica nada. ¿Es eso legal?

## **Capítulo 8. Constancia documental de la inspección. Las actas de inspección.**

1. Las actas de la Inspección de Consumo.
2. Documentación adjunta al acta.
3. Supuestos en los que procede levantar acta.

4. Contenido y redacción de las actas.

5. Informes complementarios de la Inspección.

6. Valor probatorio de las actas de la Inspección de Consumo. Planteamiento.

7. El procedimiento administrativo sancionador.

8. Requisitos y limitaciones del valor probatorio de las actas de inspección de consumo.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Protocolo del plan de inspección de viviendas**

#### **1. Información en la compraventa de viviendas en proyecto o en construcción.**

Aspectos generales de la campaña

Información al público en general (vallas, folletos publicitarios, etc.) Documento informativo abreviado (D.I.A.) En venta de viviendas en primera transmisión que se encuentren en proyecto o en construcción.

Documento contractual de la compraventa de viviendas en primera transmisión

Precio y las formas de pago

Cantidades entregadas a cuenta

Información sobre actuaciones

#### **2. Información en la compraventa en primera transmisión de viviendas construidas.**

Aspectos generales de la campaña

Información al público en general (vallas, folletos publicitarios, etc.) Documento informativo abreviado (D.I.A.) En venta de viviendas en primera transmisión.

Documento contractual de la compraventa de viviendas en primera transmisión

Precio y las formas de pago

Cantidades entregadas a cuenta

Información sobre actuaciones

#### **3. Información en venta de viviendas de segunda mano.**

#### **4. Información en el arrendamiento de viviendas.**

## **CHECK-LIST**

Un promotor recibe una notificación informativa de Consumo, ¿qué hacer?

Un promotor recibe un acta de Inspección de consumo ¿cómo protegerse?

## **PARTE TERCERA.**

Formularios contractuales.

Modelo básico de compraventa de viviendas del Instituto Nacional de Consumo.

## **PARTE CUARTA.**

Formularios. Desarrollo de una inspección de consumo.

## **A. DESARROLLO DE UNA INSPECCIÓN DE CONSUMO.**

### **1. ACUERDO DE INICIACIÓN**

SANCIONES

ANTECEDENTES DE HECHO

HECHOS IMPUTADOS

TIPIFICACIÓN DE LOS HECHOS

RESPONSABILIDAD DE LOS HECHOS



CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES  
MEDIDAS DE CARÁCTER PROVISIONAL  
PLAZO DE RESOLUCIÓN

## **2. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

HECHOS IMPUTADOS  
ACTUACIONES PROBATORIAS Y ALEGACIONES AL ACUERDO DE INICIACIÓN.  
HECHOS ACREDITADOS:  
TIPIFICACIÓN DE LOS HECHOS  
RESPONSABILIDAD DE LOS HECHOS  
CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES  
PAGO VOLUNTARIO  
SANCIONES

## **3. RESOLUCIÓN**

ANTECEDENTES DE HECHO  
ACTUACIONES PROBATORIAS Y ALEGACIONES AL ACUERDO DE INICIACIÓN  
ALEGACIONES A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.  
HECHOS ACREDITADOS  
TIPIFICACIÓN DE LOS HECHOS.  
RESPONSABILIDAD DE LOS HECHOS  
CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES  
PAGO VOLUNTARIO

## **4. MODELO DE RECURSO**

### **B. NOTIFICACIÓN DE ACTA DE INSPECCIÓN DE CONSUMO Y PUBLICACIÓN EN BOLETÍN OFICIAL.**

La inspección de consumo acredita que a pesar de haber elevado a escritura pública su venta durante los meses de mayo y junio del presente año, no se ha hecho entrega a ningún propietario de las mismas del preceptivo Libro del Edificio.

Doble venta y carencia de la preceptiva nota explicativa conteniendo la información detallada y clara en cuanto al precio de venta de dichos inmuebles.

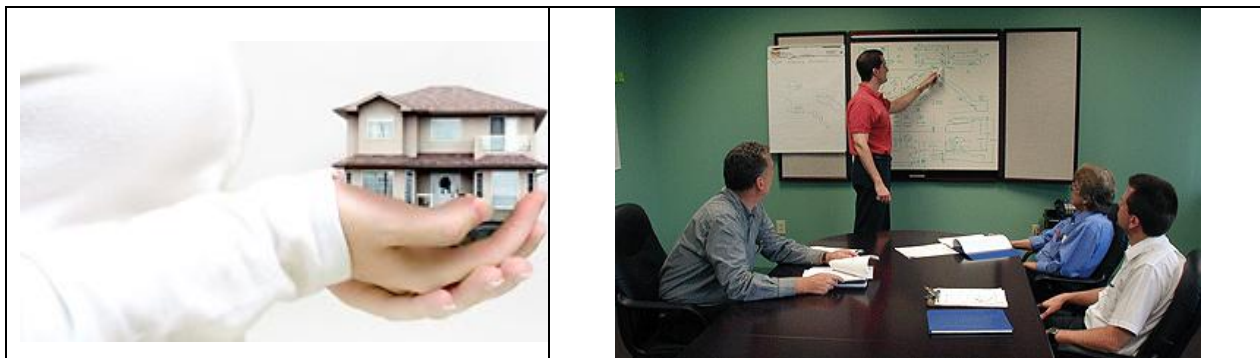
La inspección de consumo acredita que a pesar de haber recibido cantidades anticipadas por los compradores de estas doce últimas viviendas, la firma inculpada carece de los preceptivos avales individuales correspondientes a la totalidad de los contratos suscritos con aquéllos.

### **C. NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR DE CONSUMO EN VENTA DE VIVIENDA POR LA EXISTENCIA DE DEFECTOS CONSTRUCTIVOS EN EL SOLADO.**

## PARTE PRIMERA.

### *Derechos de los consumidores de viviendas.*

## Capítulo 1. Protección al consumidor.



### *1. Tratamiento constitucional*