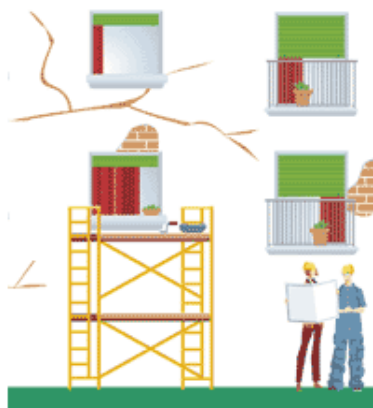




CURSO/GUÍA PRÁCTICA INSPECCIÓN DE CONSUMO DE VIVIENDA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
PARTE PRIMERA.	12
Derechos de los consumidores de viviendas.	12
Capítulo 1. Protección al consumidor.	12
1. Tratamiento constitucional	12
2. Normativa	13
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.	13
a. El consumidor	29
b. Derechos de los consumidores	29
3. Legislación autonómica.	31
Andalucía.	31
Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.	31
TALLER DE TRABAJO	33
Documento Informativo Abreviado (DIA).	33
Aragón.	52
Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón.	52
Asturias.	53
Ley del Principado de Asturias 11/2002, de 2 de diciembre, de los Consumidores y Usuarios.	53
TALLER DE TRABAJO.	54
El "Libro de la Vivienda" en el Principado de Asturias.	54
Baleares.	79
Ley 1/1998, de 10 de marzo, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.	79
Documentación en la entrega de viviendas	79
Información en materia de vivienda	79
Canarias.	82
Ley 3/2003, de 12 de febrero, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunidad Autónoma de Canarias.	82
Cantabria.	83
Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de Defensa de los Consumidores y Usuarios.	83
Castilla y León.	84
Ley 2/2015, de 4 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto del Consumidor de Castilla y León.	84
Castilla La Mancha.	85
Ley 11/2005, de 15 de diciembre, del Estatuto del consumidor	85
Cataluña.	86
Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.	86
1. Publicidad en la venta o alquiler de la vivienda.	86
2. Cláusulas del contrato de venta o alquiler de la vivienda	87
3. Obligaciones de los agentes de la edificación y profesionales inmobiliarios.	87
a. El promotor	88
b. El constructor	88
c. El administrador de fincas	89



d. El agente inmobiliario	89
4. Información al consumidor previa a la compra de la vivienda.	91
a. Oferta para la venta. Documentación precontractual	91
b. Requisitos para vender viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta	92
c. Requisitos para vender viviendas terminadas de obra nueva o recibir cantidades a cuenta	93
d. Documentación que se tiene que entregar al comprador	93
d.1. Viviendas nuevas	93
d.2. Viviendas de segunda mano	94
d.3. Firma del contrato de compraventa	94
d.4. Responsabilidad	95
d.5. Gastos de la compraventa	95
5. El consumidor en el alquiler de una vivienda	96
a. Oferta para el alquiler	96
b. Documentación que se tiene que entregar al arrendatario	96
Extremadura	98
Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura.	98
Galicia.	99
Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia	99
Información previa a la venta	99
Información sobre el precio de venta	100
Subsección 2 Información y garantías en la venta de viviendas en proyecto o en construcción	100
Correspondencia entre la construcción y el proyecto	100
Reserva de viviendas de futura construcción	101
Pago de cantidades anticipadas a cuenta del precio total de la vivienda	102
Madrid.	103
Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.	103
Murcia.	104
Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.	104
Navarra	105
Ley 7/2006, de 20 de junio, de defensa de los consumidores y usuarios.	105
País Vasco	106
Ley 6/2003, de 22 de diciembre, de estatuto de las personas consumidores y usuarias	106
Rioja	107
Ley 5/2013, de 12 de abril, para la defensa de los consumidores en la Comunidad Autónoma de La Rioja.	107
C. Valenciana.	108
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.	108
TALLER DE TRABAJO.	108
Ley 8/2004, de 20 octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana	108
Capítulo 2. Derechos de los consumidores y usuarios en relación con la vivienda.	125
1. La vivienda.	125
2. Derechos de representación, consulta y participación	126
3. Infracciones y sanciones	127
Infracciones y sanciones	127
4. Procedimiento.	130
5. Limitaciones a la publicidad en materia de vivienda: Ley 34/1988, de 77 de noviembre, General de Publicidad	131
6. Protección a los consumidores y usuarios. Acción de cesación y rectificación	133
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 compra-venta y arrendamiento de viviendas. ____	136
8. Derechos de los consumidores en la oferta, promoción y publicidad, comunes a la compraventa y al arrendamiento de viviendas _____	140
9. Derechos del consumidor en la oferta, promoción y publicidad de viviendas para su venta _____	141
10. Percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. ____	141
11. Acciones de cesación. _____	152
Acciones de cesación _____	152
TALLER DE TRABAJO _____	155
Los derechos del consumidor de vivienda. _____	155
1. Sobre la fecha de entrega de la vivienda _____	155
2. Responsabilidades a los distintos agentes que hayan intervenido en el proceso edificatorio. _____	155
3. Fiscalidad en la compra de una vivienda cuando se trata de primera entrega y el comprador es una persona física. _____	155
4. Publicidad de la vivienda en venta. _____	156
5. Documentación que deben aportar los promotores inmobiliarios al comprador de vivienda. _____	157
La empresa _____	157
La vivienda _____	157
El precio _____	158
6. El contrato de compraventa _____	158
TALLER DE TRABAJO _____	161
Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015. _____	161
1. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción. _____	161
Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas. _____	162
Requisitos de las garantías. _____	163
Información contractual. _____	165
Ejecución de la garantía. _____	165
Cancelación de la garantía. _____	166
Publicidad de la promoción de viviendas. _____	166
Infracciones y sanciones. _____	166
Desarrollo reglamentario. _____	167
2. Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta. _____	168
3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda. _____	170
TALLER DE TRABAJO _____	172
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 _____	172
TALLER DE TRABAJO _____	175
Las dos clases de reserva en la compra de una vivienda. _____	175
1. Documento de reserva en fase de pre-comercialización _____	175
a. Previo a la obtención de la licencia de obra y a la póliza de avales _____	175
b. No IVA _____	175
c. Devolución de cantidades entregadas a cuenta. _____	176
d. Ejemplo de estado de la obra en un Proyecto en fase de pre-comercialización sin licencia de	



obras. _____	176
2. Documento de reserva en fase de comercialización obtenida la correspondiente licencia de obras y la póliza de avales para el afianzamiento de cantidades. _____	176
a. Posterior a la licencia de obras y la póliza de avales para el afianzamiento de cantidades.	176
b. Sí IVA. _____	177
c. No devolución de entregas a cuenta. _____	177
d. Caso de proyectos llave en mano _____	177
e. Documentos anexos a la reserva. _____	177
f. Situaciones de varios compradores (separación de bienes, etc.) _____	177
TALLER DE TRABAJO. _____	178
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. _____	178
1. ¿Qué condiciones deben reunir la oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas? _____	178
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? _	178
3. Publicidad y plazos de comienzo y finalización de obra. _____	180
TALLER DE TRABAJO. _____	182
El valor de la publicidad en la venta de vivienda y la responsabilidad del promotor.	182
CHECK-LIST _____	189
¿Qué precauciones debe tomar un promotor en la publicidad de las viviendas? ____	189
¿Puede una gestora de cooperativa de viviendas ofrecer suelo del que no dispone? _____	189
¿Qué precauciones debe tomar el consumidor? _____	189
¿Qué es el ¿ Documento Informativo Abreviado (DIA)? _____	189
Capítulo 3. Los consumidores frente a los contratos privados de compraventa de viviendas. _____	190
1. La adquisición de viviendas nuevas. _____	190
2. Las garantías de la Ley de Ordenación de la Edificación. _____	191
3. La intervención de agentes de la propiedad inmobiliaria. _____	192
4. Libre elección de notario. _____	194
5. Derechos del consumidor después de haber firmado el contrato: nulidad de las cláusulas abusivas. _____	195
6. Cláusulas abusivas respecto a los gastos de documentación y tramitación y subrogación en préstamos. _____	197
TALLER DE TRABAJO _____	198
Cláusulas abusivas. _____	198
TALLER DE TRABAJO. _____	200
¿Es abusivo cargar la plusvalía municipal al comprador de una vivienda? _____	200
TALLER DE TRABAJO. _____	202
¿Quién paga la tasa de enganche al gas o al agua? _____	202
TALLER DE TRABAJO. _____	205
Compraventa de vivienda sobre plano. Todo lo que hay que saber. _____	205



1. La compraventa de vivienda sobre plano. _____	205
2. Derechos del consumidor tras la firma del contrato. _____	206
3. Cláusulas abusivas. _____	206
TALLER DE TRABAJO _____	208
El promotor que vende sobre plano y entrega menos metros de los firmados. ____	208
TALLER DE TRABAJO. _____	213
Responsabilidad por daños en las viviendas con defectos. _____	213
TALLER DE TRABAJO. _____	234
El promotor no respeta la memoria de acabados de la vivienda vendida. ¿Qué sucede? _____	234
TALLER DE TRABAJO. _____	237
Todo lo que hay que saber sobre la accesibilidad de las personas con discapacidad. _____	237
TALLER DE TRABAJO. _____	254
Certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. Real Decreto 47/2007. _____	254
CHECK-LIST _____	263
Todos los pasos (precauciones legales) que debe dar un consumidor antes de comprar una vivienda. _____	263
1. Antes de la compra _____	264
2. Examinar la situación jurídica de la vivienda. Registro de la Propiedad. _____	264
3. El contrato de compra-venta. Precauciones en el documento privado y escritura pública. _____	267
a. Arras _____	267
b. Contrato. _____	267
4. Impuestos del contrato de compraventa de vivienda. _____	267
5. Precauciones y formalidades tras la firma del contrato. _____	268
6. Garantías y responsabilidades de la edificación. _____	268
Capítulo 4. Derechos del consumidor en el préstamo hipotecario para vivienda. _____	270
La Ley 5/2019, de fecha 15 de marzo, reguladora de los contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI) y sus efectos en el otorgamiento de escritura pública notarial. _____	270
1. Ley 5/2019, de fecha 15 de marzo, reguladora de los contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI). _____	270
2. Ámbito de aplicación _____	271
a. Ámbito temporal _____	271
b. Ámbito subjetivo _____	271
Prestamista _____	271
Clientes _____	273
c. Ámbito objetivo _____	274
Supuestos incluidos por el tipo de negocio jurídico: préstamos o créditos. _____	274
Supuestos incluidos por la garantía y por la finalidad _____	274
Supuestos expresamente excluidos _____	278
Transmisión con subrogación de deudor en la obligación personal _____	278
Subrogación de acreedor _____	280
3. Normas de protección al prestatario: el acta notarial previa al otorgamiento del	



contrato	281
a. Inscripción de formularios en el registro de condiciones generales de la contratación	281
b. Tasación de los inmuebles	282
c. Control de transparencia material	283
Obligaciones del prestamista	283
Obligaciones del prestatario	284
Obligaciones del notario. El acta notarial	285
Responsabilidad del notario. Eficacia y valor probatorio.	286
4. Límites legales a determinadas condiciones financieras	287
a. Comisión de apertura	287
b. Comisiones por reembolso anticipado	288
c. Intereses de demora	290
d. Control de cláusulas abusivas	291
Capítulo 5. Precauciones a favor del consumidor en el otorgamiento de escritura pública e inscripción registral.	294
1. El control de legalidad notarial.	294
2. La escritura de compraventa.	295
3. La vivienda.	297
a. Actividad urbanizadora y licencia municipal.	297
b. Declaraciones de obra nueva y propiedad horizontal.	297
4. La financiación de la vivienda.	300
a. Subrogación.	300
b. La posibilidad de aplazamiento del precio.	301
Capítulo 6. Vivienda y Registro de la Propiedad.	303
1. El Registro de la Propiedad	303
2. La información registral previa a la compra de una vivienda.	305
3. El registro protector tras la compra de la vivienda.	308
4. Certificaciones y notas simples registrales.	309
PARTE SEGUNDA.	311
La inspección de consumo en vivienda.	311
Capítulo 7. Las inspecciones de consumo.	311
1. La inspección de consumo.	311
2. Los inspectores de consumo.	312
3. Regulación autonómica de la inspección de consumo.	315
4. Funciones y competencias de los órganos y personal de inspección.	316
5. Ámbito de la inspección de consumo.	317
Inspección prioritaria o más intensa sobre ciertos productos o servicios.-	321
6. El Inspector de Consumo como autoridad o agente de la autoridad.	322
7. Colaboradores de los Inspectores.	323
8. Potestades de la Inspección y deberes de los administrados.	323
9. Acceso a locales.	327
10. Acceso y examen de la documentación del inspeccionado.	331
11. Forma de requerir información y forma de darla.	336
12. Potestades de la Inspección de consumo sobre terceros.	337



13. Información facilitada por otras Administraciones.	337
14. Independencia de los Servicios de Inspección.	338
15. Inicio de la acción inspectora	338
Iniciativa de los propios servicios de Inspección de Consumo.-	339
16. Programas, planes o campañas de inspección o control.	340
17. Denuncias y solicitudes de los particulares.	342
18. Participación de los inspeccionados en las diligencias de inspección.	342
TALLER DE TRABAJO	345
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.	345
CHECK-LIST	350
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?	350
2. Si el cooperativista se sale de la cooperativa por demora en la entrega, ¿hasta cuándo puede pedir el reembolso de sus aportaciones?	350
3. ¿Tiene la cooperativa obligación de informar de la fecha de entrega igual que un promotor normal?	350
4. La vivienda tiene desperfectos, ¿durante cuánto tiempo se puede reclamar en vía administrativa?	351
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?	351
Capítulo 8. Constancia documental de la inspección. Las actas de inspección.	352
1. Las actas de la Inspección de Consumo.	352
2. Documentación adjunta al acta.	353
3. Supuestos en los que procede levantar acta.	354
4. Contenido y redacción de las actas.	355
5. Informes complementarios de la Inspección.	358
6. Valor probatorio de las actas de la Inspección de Consumo. Planteamiento.	359
7. El procedimiento administrativo sancionador.	360
8. Requisitos y limitaciones del valor probatorio de las actas de inspección de consumo.	362
TALLER DE TRABAJO	365
Protocolo del plan de inspección de viviendas	365
1. Información en la compraventa de viviendas en proyecto o en construcción.	365
Aspectos generales de la campaña	365
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.	365
Documento contractual de la compraventa de viviendas en primera transmisión	365
Precio y las formas de pago	365
Cantidades entregadas a cuenta	365



Información sobre actuaciones	365
2. Información en la compraventa en primera transmisión de viviendas construidas.	365
Aspectos generales de la campaña	365
Información al público en general (vallas, folletos publicitarios, etc.) Documento informativo abreviado (D.I.A.) En venta de viviendas en primera transmisión.	365
Documento contractual de la compraventa de viviendas en primera transmisión	365
Precio y las formas de pago	365
Cantidades entregadas a cuenta	365
Información sobre actuaciones	365
3. Información en venta de viviendas de segunda mano.	365
4. Información en el arrendamiento de viviendas.	365
CHECK-LIST	387
Un promotor recibe una notificación informativa de Consumo, ¿qué hacer?	387
Un promotor recibe un acta de Inspección de consumo ¿cómo protegerse?	387
PARTE TERCERA.	388
Formularios contractuales.	388
Modelo básico de compraventa de viviendas del Instituto Nacional de Consumo.	389
PARTE CUARTA.	407
Formularios. Desarrollo de una inspección de consumo.	407
A. DESARROLLO DE UNA INSPECCIÓN DE CONSUMO.	408
1. ACUERDO DE INICIACIÓN	408
SANCIONES	408
ANTECEDENTES DE HECHO	409
HECHOS IMPUTADOS	410
TIPIFICACIÓN DE LOS HECHOS	410
RESPONSABILIDAD DE LOS HECHOS	411
CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES	411
MEDIDAS DE CARÁCTER PROVISIONAL	411
PLAZO DE RESOLUCIÓN	411
2. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN	412
HECHOS IMPUTADOS	413
ACTUACIONES PROBATORIAS Y ALEGACIONES AL ACUERDO DE INICIACIÓN.	413
HECHOS ACREDITADOS:	419
TIPIFICACIÓN DE LOS HECHOS	419
RESPONSABILIDAD DE LOS HECHOS	420
CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES	420
PAGO VOLUNTARIO	420
SANCIONES	420
3. RESOLUCIÓN	421
ANTECEDENTES DE HECHO	421
ACTUACIONES PROBATORIAS Y ALEGACIONES AL ACUERDO DE INICIACIÓN	422
ALEGACIONES A LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.	427
HECHOS ACREDITADOS	431
TIPIFICACIÓN DE LOS HECHOS.	431
RESPONSABILIDAD DE LOS HECHOS	432
CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES	432
PAGO VOLUNTARIO	432
4. MODELO DE RECURSO	434
B. NOTIFICACIÓN DE ACTA DE INSPECCIÓN DE CONSUMO Y PUBLICACIÓN EN	



BOLETÍN OFICIAL. _____ 444

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. _____ 444

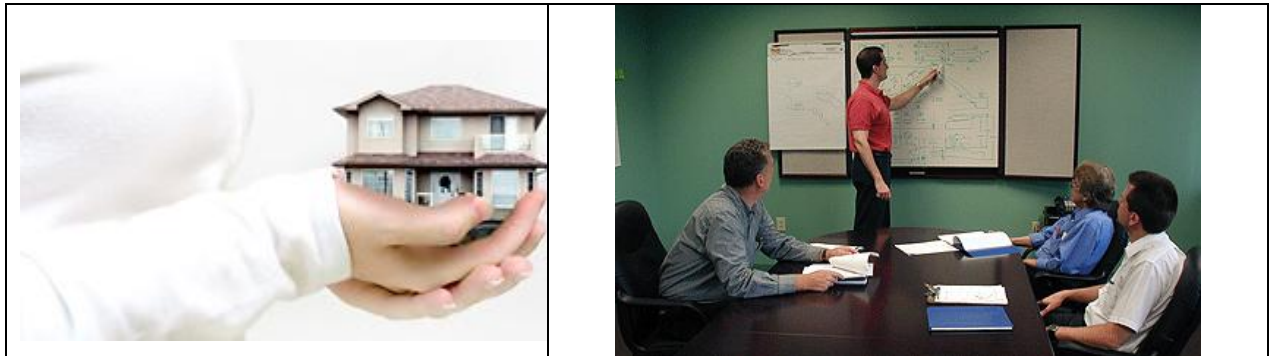
Doble venta y carencia de la preceptiva nota explicativa conteniendo la información detallada y clara en cuanto al precio de venta de dichos inmuebles. _____ 444

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. _____ 444

C. NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR DE CONSUMO EN VENTA DE VIVIENDA POR LA EXISTENCIA DE DEFECTOS CONSTRUCTIVOS EN EL SOLADO. _____ 451



¿QUÉ APRENDERÁ?



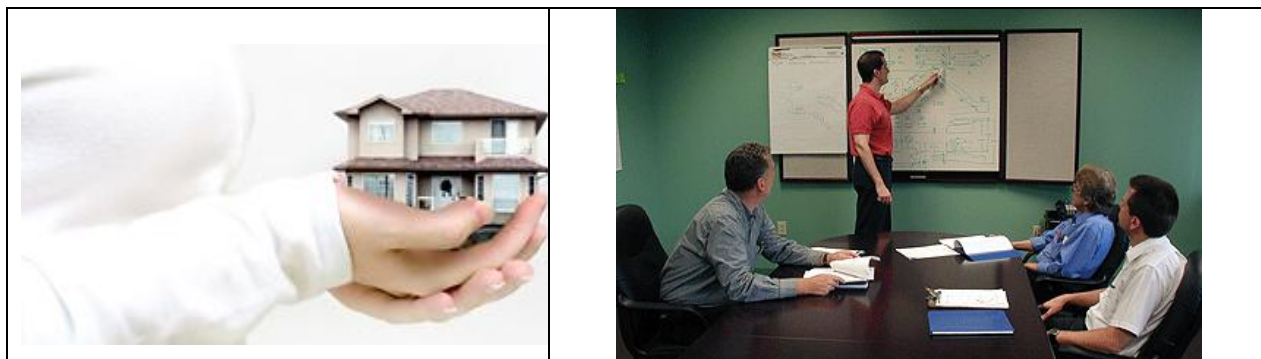
- **Derechos de los consumidores y usuarios en relación con la vivienda**
- **Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.**
- **¿Qué condiciones deben reunir la oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas?**
- **El valor de la publicidad en la venta de vivienda y la responsabilidad del promotor.**
- **¿Qué precauciones debe tomar un promotor en la publicidad de las viviendas?**
- **La inspección de consumo en vivienda.**



PARTE PRIMERA.

Derechos de los consumidores de viviendas.

Capítulo 1. Protección al consumidor.



1. Tratamiento constitucional