

GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

El Real Decreto 515/1989 sobre Protección a los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa o arrendamiento de viviendas constituye la normativa fundamental aplicable a los supuestos de oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas llevada a cabo en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan referidos a consumidores, es decir, personas que como destinatarios finales de la vivienda la destinan a la satisfacción de sus necesidades personales o familiares.

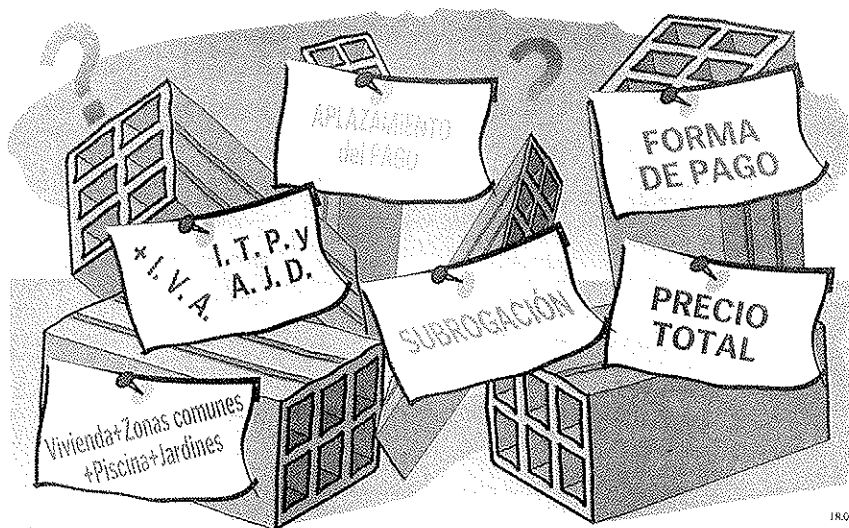
A efectos del Real Decreto, por vivienda hemos de entender aquellas (bien sea en proyecto, en construcción o ya construidas) que sean adquiridas con el fin de ser destinadas a domicilio o residencia familiar con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, debiendo incluirse en el concepto de vivienda las zonas comunes y los servicios accesorios, como jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

Pues bien, la citada normativa, al amparo del mandato constitucional que consagra como derecho básico de los consumidores y usuarios la información correcta sobre los diferentes productos o servicios, así como la educación y divulgación, para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute, establece como elemento fundamental para la protección de los consumidores, la obligación de informar adecuadamente al consumidor en la fase previa a la celebración del contrato de compraventa, destacando en dicha fase la obligación de suministrar una información detallada en cuanto al precio de venta. A tal efecto, los promotores deberán tener a disposición de los consumidores y de las autoridades competentes una nota en la que se recogerán los siguientes extremos relativos al precio:

1º) Precio total de la venta: Entendiéndose que dicho precio incluye el IVA (caso de estar la operación sujeta a dicho impuesto) o, en su caso, se indicará la cuota correspondiente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el supuesto de que el promotor se sirva de intermediarios inmobiliarios para la promoción comercial de la vivienda, los honorarios de éstos deberán igualmente entenderse incluidos en el precio total de venta.

2º) Forma de Pago: En los supuestos, más que habituales, de pactarse el aplazamiento en el pago del precio, deberá indicarse el tipo de interés pactado aplicable, con detalle de las cantidades a pagar por principal e intereses así como la fecha de vencimiento de unos y otros.

3º) Medios de pago admisibles para



LOS PROMOTORES DE VIVIENDAS Y LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR AL CONSUMIDOR SOBRE EL PRECIO DE VENTA

las cantidades aplazadas: Deberá indicarse los medios que el promotor autoriza o admite para el supuesto de aplazamiento del pago del precio. Por ejemplo letras de cambio, pagarés, ingreso en cuenta del promotor, etc...

4º) Subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda: Esta indicación recoge uno de los sistemas de financiación de uso más habitual por el comprador de vivienda, cual es la subrogación en el crédito hipotecario obtenido por la entidad promotora para financiar la construcción de las viviendas y otros elementos de la promoción. En tales casos, deberán aportarse los datos de identificación del préstamo hipotecario, Notario autorizante, fecha de ésta e inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

5º) Garantías que deberá constituir el comprador por la parte de precio aplazado: En los casos en los que se acuerda el aplazamiento parcial o total del precio de la compraventa, podríamos destacar las siguientes situaciones:

5.1. Se acuerda el aplazamiento del pago del precio durante un determi-

nado período de tiempo. En tal caso, y siguiendo los criterios anteriores deberá indicarse el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas, el importe a abonar en cada uno de los vencimientos con distinción entre la cantidad destinada a principal y la destinada a intereses, fechas de vencimiento de tales aplazamientos y, finalmente, los medios de pago en que habrán de instrumentarse las cantidades aplazadas (letras de cambio, pagarés, recibos bancarios, etc...). En estos supuestos de aplazamiento es perfectamente lícito que el promotor requiera al comprador la prestación de garantías destinadas a garantizar el cumplimiento de la obligación de pago de la parte del precio aplazado. A modo de ejemplo, el promotor dispone de diversas alternativas tales como constitución de aval bancario, establecimiento de un pacto de reserva de dominio, constitución de condición resolutoria expresa, cautelas éstas que deberán constar de forma expresa en la nota explicativa a la que venimos refiriéndonos.

5.2. El comprador se subroga en la operación de crédito con garantía real constituida sobre la vivienda. En tal caso, y reiterando lo anteriormente expuesto, deberán aportarse

los datos de identificación del préstamo hipotecario, notario autorizante, fecha de ésta e inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

Dada la naturaleza especial de estos créditos con garantía hipotecaria (conocidos como hipoteca promotor) es preciso destacar que de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera, Cláusula 22 y artículo 10 D del Real Decreto 515/1989, el promotor vendrá obligado al pago de todos los gastos que se generen como consecuencia de las operaciones jurídicas necesarias para la constitución de dicha hipoteca, posterior declaración de obra nueva y, en su caso, constitución del régimen de propiedad horizontal y distribución de la responsabilidad hipotecaria sobre la vivienda adquirida. Por lo tanto, los gastos e toda naturaleza e impuestos derivados del otorgamiento de las correspondientes escrituras e inscripción en el Registro de la Propiedad correrán a cargo del vendedor, encontrándose expresamente prohibidas las cláusulas contractuales que impongan al comprador la obligación de abono de dichos gastos contractuales.