
Ministerio de Sanidad y Consumo (BOE número 117 de 17/5/1989)

REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL, SOBRE PROTECCION DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACION A SUMINISTRAR EN LA COMPRA-VENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS.

TEXTO

LA LEY 26/1984, DE 19 DE JULIO, GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS, CONSAGRA COMO UN DERECHO BASICO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS <LA INFORMACION CORRECTA SOBRE LOS DIFERENTES PRODUCTOS O SERVICIOS> Y LA EDUCACION O DIVULGACION PARA FACILITAR EL CONOCIMIENTO SOBRE SU ADECUADO USO, CONSUMO O DISFRUTE (ARTICULO 2.1, D)), SEÑALANDO EXPRESAMENTE QUE ESTE, JUNTO CON LOS DEMAS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS, SERAN PROTEGIDOS PRIORITARIAMENTE CUANDO GUARDEN RELACION DIRECTA CON PRODUCTOS O SERVICIOS DE USO COMUN, ORDINARIO Y GENERALIZADO (ARTICULO 2.2).

LA VIVIENDA CONSTITUYE EN LA ACTUALIDAD UNO DE ESTOS PRODUCTOS DE USO ORDINARIO Y GENERALIZADO. SU UTILIZACION MEDIANTE COMPRA O EN ARRENDAMIENTO, CONSTITUYE UNA ACTIVIDAD NO SOLO COTIDIANA, SINO DE GRAN TRASCENDENCIA EN LA VIDA DEL CONSUMIDOR. LA PROPIA LEY 26/1984, PARECE ENTENDERLO COMO SE DESPRENDE DEL HECHO SIGNIFICATIVO DE LA MENCION EXPRESA A LA VIVIENDA EN TRES DE SUS ARTICULOS QUE SON: LOS ARTICULOS 5.2, J), 10.1, C), Y 13.2 EN LOS QUE SE TRATAN ASPECTOS COMO LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION, GASTOS QUE PUEDEN REPERCUTIR EN EL COMPRADOR Y DOCUMENTACION A ENTREGAR EN LA ADQUISICION DE UNA VIVIENDA.

EL PRESENTE REAL DECRETO, SURGE ASI ANTE LA NECESIDAD DE REGULAR DE FORMA SISTEMATICA UN ASPECTO DE ESPECIAL TRASCENDENCIA PARA EL CONSUMIDOR O USUARIO, COMO ES LA INFORMACION QUE HA DE SERLE SUMINISTRADA EN LA ADQUISICION O ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA.

ASIMISMO, Y DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 22 DE LA CITADA LEY 26/1984, DE 19 DE JULIO, HAN SIDO OIDOS EN CONSULTA, TANTO LAS ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, COMO DE EMPRESARIOS RELACIONADOS CON ESTE SECTOR.

EN SU VIRTUD, A PROPUESTA DEL MINISTRO DE SANIDAD Y CONSUMO, DE ACUERDO CON EL CONSEJO DE ESTADO Y PREVIA DELIBERACION DEL CONSEJO DE MINISTROS, EN SU REUNION DEL DIA 21 DE ABRIL DE 1989,

DISPONGO:

ARTICULO 1. 1. EL PRESENTE REAL DECRETO ES DE APLICACION A LA OFERTA, PROMOCION Y PUBLICIDAD QUE SE REALICE PARA LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS QUE SE EFECTUE EN EL MARCO DE UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL O PROFESIONAL, SIEMPRE QUE AQUELLOS ACTOS VAYAN DIRIGIDOS A CONSUMIDORES, CONFORME A LOS TERMINOS DEL ARTICULO PRIMERO, APARTADOS 2 Y 3, DE LA LEY 26/1984, DE 19 DE JULIO, GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

A LOS EFECTOS DE ESTE REAL DECRETO SE CONSIDERAN ARRENDAMIENTOS LOS QUE SE HALLAN SUJETOS A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.

2. ESTE REAL DECRETO NO SERA DE APLICACION A LAS VENTAS QUE SE EFECTUEN MEDIANTE SUBASTA PUBLICA, JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.

ART. 2. SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 34/1988, DE 11 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE PUBLICIDAD, TODA OFERTA, PROMOCION Y PUBLICIDAD DIRIGIDA A LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS SE AJUSTARA A LAS VERDADERAS CARACTERISTICAS, CONDICIONES Y UTILIDAD DE LA VIVIENDA, EXPRESANDO SIEMPRE SI LA MISMA SE ENCUENTRA EN CONSTRUCCION O SI LA EDIFICACION HA CONCLUIDO.

ART. 3. 1. LA OFERTA, PROMOCION Y PUBLICIDAD DIRIGIDA A LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS SE HARA DE MANERA QUE NO INDUZCA NI PUEDA INDUCIR A ERROR A SUS DESTINATARIOS, DE MODO TAL QUE AFECTE A SU COMPORTAMIENTO ECONOMICO, Y NO SILENCIARA DATOS FUNDAMENTALES DE LOS OBJETOS DE LA MISMA.

2. LOS DATOS, CARACTERISTICAS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA, A SU UBICACION, SERVICIOS E INSTALACIONES, ADQUISICION, UTILIZACION Y PAGO QUE SE INCLUYAN EN LA OFERTA, PROMOCION Y PUBLICIDAD SERAN EXIGIBLES AUN CUANDO NO FIGUREN EXPRESAMENTE EN EL CONTRATO CELEBRADO.

ART. 4. QUIENES REALICEN LAS ACTIVIDADES SUJETAS A ESTE REAL DECRETO DEBERAN TENER A DISPOSICION DEL PUBLICO, Y EN SU CASO, DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, LA INFORMACION SIGUIENTE:

1. EL NOMBRE O RAZON SOCIAL, DOMICILIO Y, EN SU CASO, LOS DATOS DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO MERCANTIL, DEL VENDEDOR O ARRENDADOR.

2.

PLANO GENERAL DEL EMPLAZAMIENTO DE LA VIVIENDA Y PLANO DE LA VIVIENDA MISMA, ASI COMO DESCRIPCION Y TRAZADO DE LAS REDES ELECTRICA, DE AGUA, GAS Y CALEFACCION Y GARANTIAS DE LAS MISMAS, Y DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS CON QUE CUENTE EL INMUEBLE.

3. DESCRIPCION DE LA VIVIENDA CON EXPRESION DE SU SUPERFICIE UTIL, Y DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO EN EL QUE SE ENCUENTRA, DE LAS ZONAS COMUNES Y DE LOS SERVICIOS ACCESORIOS.

4. REFERENCIA A LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA, INCLUIDOS LOS AISLAMIENTOS TERMICOS Y ACUSTICOS, Y DEL EDIFICIO Y ZONAS COMUNES Y SERVICIOS ACCESORIOS.

5. INSTRUCCIONES SOBRE EL USO Y CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES QUE EXIJAN ALGUN TIPO DE ACTUACION O CONOCIMIENTO ESPECIAL Y SOBRE EVACUACION DEL INMUEBLE EN CASO DE EMERGENCIA.

6.

DATOS IDENTIFICADORES DE LA INSCRIPCION DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD O EXPRESION DE NO HALLARSE INSCRITO EN EL MISMO.

7. PRECIO TOTAL O RENTA DE LA VIVIENDA Y SERVICIOS ACCESORIOS Y FORMA DE PAGO.

ART. 5.

1. CUANDO SE PROMOCIONEN VIVIENDAS PARA SU VENTA SE TENDRA A DISPOSICION DEL PUBLICO O DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMAS:

1. COPIA DE LAS AUTORIZACIONES LEGALMENTE EXIGIDAS PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA Y DE LA CEDULA URBANISTICA O CERTIFICACION ACREDITATIVA DE LAS CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS DE LA FINCA, CON REFERENCIA AL CUMPLIMIENTO DE

LAS OPERACIONES REPARCELATORIOS O COMPENSATORIAS, ASI COMO DE LA LICENCIA O ACTO EQUIVALENTE PARA LA UTILIZACION U OCUPACION DE LA VIVIENDA, ZONAS COMUNES Y SERVICIOS ACCESORIOS.

2. ESTATUTOS Y NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, EN SU CASO, ASI COMO INFORMACION DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS Y SUMINISTROS DE LA COMUNIDAD.

SI LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS YA ESTA FUNCIONANDO SE FACILITARA UN EXTRACTO DE CUENTAS Y OBLIGACIONES DE LA VIVIENDA OBJETO DE LA VENTA.

3. INFORMACION EN CUANTO AL PAGO DE LOS TRIBUTOS DE TODAS CLASES QUE GRAVEN LA PROPIEDAD O UTILIZACION DE LA VIVIENDA.

4. FORMA EN QUE ESTA PREVISTO DOCUMENTAR EL CONTRATO CON SUS CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES, HACIENDO CONSTAR DE MODO ESPECIALMENTE LEGIBLE LO SIGUIENTE:

A) QUE EL CONSUMIDOR NO SOPORTARA LOS GASTOS DERIVADOS DE LA TITULACION QUE CORRESPONDAN LEGALMENTE AL VENDEDOR.

B) LOS ARTICULOS 1.280, 1. Y 1.279 DEL CODIGO CIVIL.

C) EL DERECHO A LA ELECCION DE NOTARIO QUE CORRESPONDE AL CONSUMIDOR, SIN QUE ESTE PUEDA IMPONER NOTARIO QUE, POR SU COMPETENCIA TERRITORIAL CAREZCA DE CONEXION RAZONABLE CON ALGUNO DE LOS ELEMENTOS PERSONALES O REALES DEL NEGOCIO.

5. EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA O LAS ZONAS COMUNES O ELEMENTOS ACCESORIOS NO SE ENCUENTREN TOTALMENTE EDIFICADOS SE HARA CONSTAR CON TODA CLARIDAD LA FECHA DE ENTREGA Y LA FASE EN QUE EN CADA MOMENTO SE ENCUENTRA LA EDIFICACION.

6.

CUANDO SE TRATE DE PRIMERA TRANSMISION SE INDICARA EL NOMBRE Y DOMICILIO DEL ARQUITECTO Y EL NOMBRE O RAZON SOCIAL Y DOMICILIO DEL CONSTRUCTOR.

ART. 6.

1. LA INFORMACION SERA ESPECIALMENTE DETALLADA Y CLARA EN CUANTO AL PRECIO DE VENTA, DEBIENDOSE TENER A DISPOSICION DEL PUBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES UNA NOTA EXPLICATIVA QUE CONTENDRA LOS SIGUIENTES DATOS:

1. PRECIO TOTAL DE LA VENTA, QUE SE ENTENDERA, QUE INCLUYEN EN SU CASO, LOS HONORARIOS DE AGENTE Y EL IVA, SI LA VENTA SE HALLA SUJETA A ESTE IMPUESTO. EN OTRO CASO SE INDICARA LA CUOTA QUE CORRESPONDA POR EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

2.

FORMA DE PAGO. EN EL CASO DE PREVERSE APLAZAMIENTOS SE INDICARA EL TIPO DE INTERES APLICABLE Y LAS CANTIDADES QUE CORRESPONDERA ABONAR POR PRINCIPAL E INTERESES Y FECHA DE VENCIMIENTO DE UNOS Y OTROS.

3. MEDIOS DE PAGO ADMISIBLES PARA LAS CANTIDADES APLAZADAS.

4. SI SE PREVE LA SUBROGACION DEL CONSUMIDOR EN ALGUNA OPERACION DE CREDITO NO CONCERTADA POR EL, CON GARANTIA REAL SOBRE LA PROPIA VIVIENDA SE

INDICARA CON CLARIDAD EL NOTARIO AUTORIZANTE DE LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA, FECHA DE ESTA, DATOS DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA QUE CORRESPONDE A CADA VIVIENDA, CON EXPRESION DE VENCIMIENTOS Y CANTIDADES.

5. GARANTIAS QUE DEBERA CONSTITUIR EL COMPRADOR POR EL PRECIO O LA PARTE DE EL, APLAZADO.

2. EN LA NOTA EXPLICATIVA SE HARA CONSTAR QUE DEL IMPORTE TOTAL DE LA VENTA SE DEDUCIRA CUALQUIER CANTIDAD ENTREGADA A CUENTA POR EL ADQUIRENTE O POR CUENTA DEL ADQUIRENTE ANTES DE LA FORMALIZACION DE LA OPERACION.

ART. 7. EN EL CASO DE QUE LA VIVIENDA NO SE ENCUENTRE TOTALMENTE TERMINADA SE DEBERA TENER A DISPOSICION DEL PUBLICO Y DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES COPIA DEL DOCUMENTO O DOCUMENTOS EN LOS QUE SE FORMALIZAN LAS GARANTIAS ENTREGADAS A CUENTA SEGUN LA LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO.

ART. 8. CUANDO SE ENTREGUEN FOLLETOS O DOCUMENTOS SIMILARES SE HARAN CONSTAR SIEMPRE EN LOS MISMOS, AL MENOS, LOS DATOS SOBRE UBICACION Y LOS CONTENIDOS EN LOS NUMEROS 1, 3, 4, 6 Y 7 DEL ARTICULO CUARTO Y LOS DE LOS ARTICULOS 6. Y 7. , CON INDICACION DEL PERIODO DE VALIDEZ QUE TIENEN LAS MENCIONES EXPRESADAS. TAMBIEN SE HARAN CONSTAR LOS LUGARES EN LOS QUE SE ENCUENTRA A DISPOSICION DEL PUBLICO, LA INFORMACION A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS ANTERIORES.

ART. 9. A LA FIRMA DEL CONTRATO TODO ADQUIRENTE DE VIVIENDA COMPRENDIDO EN EL AMBITO DE APLICACION DEL PRESENTE REAL DECRETO TIENE DERECHO A RECIBIR A COSTA DEL VENDEDOR COPIA DE LOS DOCUMENTOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS ANTERIORES.

ART. 10. LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES DE COMPRA-VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DEBERAN IR REDACTADOS CON LA DEBIDA CLARIDAD Y SENCILLEZ, SIN REFERENCIA O REMISION A TEXTOS O DOCUMENTOS QUE NO SE FACILITEN PREVIA O SIMULTANEAMENTE A LA CELEBRACION DEL CONTRATO.

IGUALMENTE DEBERAN RESPONDER A LOS PRINCIPIOS DE BUENA FE Y JUSTO EQUILIBRIO DE LAS CONTRAPRESTACIONES, LO QUE, ENTRE OTRAS, IMPLICA LA PROHIBICION DE INCLUSION DE CLAUSULAS QUE:

A) NO REFLEJEN CON CLARIDAD U OMITAN, EN LOS CASOS DE PAGO DIFERIDO, LA CANTIDAD APLAZADA, EL TIPO DE INTERES ANUAL SOBRE LOS SALDOS PENDIENTES DE AMORTIZACION Y LAS CONDICIONES DE AMORTIZACION DE LOS CREDITOS CONCEDIDOS Y LAS CLAUSULAS QUE DE CUALQUIER FORMA FACULTEN AL VENDEDOR A INCREMENTAR EL PRECIO APLAZADO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.

B) IMPONGAN UN INCREMENTO DEL PRECIO POR SERVICIOS, ACCESORIOS, FINANCIACION, APLAZAMIENTOS, RECARGOS, INDEMNIZACIONES O PENALIZACIONES QUE NO CORRESPONDAN A PRESTACIONES ADICIONALES EFECTIVAS QUE PUEDAN SER LIBREMENTE ACEPTADAS O RECHAZADAS POR EL COMPRADOR O ARRENDATARIO CON INDEPENDENCIA DEL CONTRATO PRINCIPAL. A TALES EFECTOS:

1. LAS REFORMAS DE OBRA MOTIVADAS EN CAUSAS DILIGENTEMENTE NO PREVISIBLES EN EL MOMENTO DE LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION O CONSTRUCCION QUA HAYAN DE ORIGINAR MODIFICACION DEL PRECIO ESTIPULADO, SERAN PREVIAMENTE COMUNICADAS A LOS ADQUIRENTES QUIENES DEBERAN DAR SU CONFORMIDAD A LA CUANTIA EXACTA QUE LA REFORMA PRODUZCA.

2. LAS REFORMAS QUE PROPONGAN LOS ADQUIRENTES SERAN ASIMISMO OBJETO DE FORMALIZACION DOCUMENTAL QUE CONTENDRA SUCINTA DESCRIPCION DE SU

CONTENIDO Y CONCRETAS REPERCUSIONES QUE DERIVEN EN EL PRECIO Y PLAZO DE ENTREGA QUE HUBIESEN SIDO PACTADOS.

C) SUPONGAN LA REPERCUSION AL COMPRADOR O ARRENDATARIO DE FALLOS, DEFECTOS O ERRORES ADMINISTRATIVOS O BANCARIOS QUE NO LES SEAN DIRECTAMENTE IMPUTABLES.

D) IMPONGAN, EN LA PRIMERA VENTA DE VIVIENDAS, LA OBLIGACION DE ABONAR LOS GASTOS DERIVADOS DE LA PREPARACION DE LA TITULACION QUE POR LEY O POR NATURALEZA CORRESPONDEN AL VENDEDOR (OBRA NUEVA, PROPIEDAD HORIZONTAL, HIPOTECAS PARA FINANCIAR SU CONSTRUCCION O SU DIVISION O CANCELACION).

ART. 11.1. SIN PERJUICIO DE LAS COMPETENCIAS QUE CORRESPONDAN A OTROS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES, DENTRO DE SUS ATRIBUCIONES ESPECIFICAS, EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LOS PRECEPTOS CONTENIDOS EN LA PRESENTE DISPOSICION SE CONSIDERARA INFRACCION EN MATERIA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 34 DE LA LEY 26/1984, DE 19 DE JULIO, GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS, CUYA TIPIFICACION ESPECIFICA SE CONTEMPLA EN LOS ARTICULOS 3. Y 5. DEL REAL DECRETO 1945/1983, DE 22 DE JUNIO, QUE REGULA LAS INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y DE LA PRODUCCION AGROALIMENTARIA.

2.

LAS INFRACCIONES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ARTICULO SE CALIFICARAN COMO LEVES, GRAVES Y MUY GRAVES, ATENDIENDO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 35 DE LA LEY 26/1984, DE 19 DE JULIO, ASI COMO EN LOS ARTICULOS 6. , 7. Y 8. DEL REAL DECRETO 1945/1983, DE 22 DE JUNIO.

3.

LAS INFRACCIONES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE REAL DECRETO SERAN SANCIONADAS CON MULTA, DE ACUERDO CON LA GRADUACION ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 36 DE LA LEY 26/1984, DE 19 DE JULIO.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.

LA PUBLICIDAD, PROMOCION Y OFERTA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL SE REGIRAN POR LAS CORRESPONDIENTES NORMAS DE SU LEGISLACION ESPECIFICA Y, EN LO NO PREVISTO EN ELLA, POR LO DISPUESTO EN EL PRESENTE REAL DECRETO.

SEGUNDA. LO ESTABLECIDO EN ESTE REAL DECRETO SERA DE APLICACION SUPLETORIA RESPECTO DE LAS COMUNIDADES AUTONOMAS QUE ESTATUTARIAMENTE HAYAN ASUMIDO LA COMPETENCIA PLENA SOBRE LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS, EXCEPTO LOS ARTICULOS 3. , APARTADO 2, Y 10, QUE TENDRAN VIGENCIA EN TODO EL ESTADO, EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN LA REGLA 8. DEL ARTICULO 149.1, DE LA CONSTITUCION ESPAÑOLA.

DISPOSICION TRANSITORIA

LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y HABITADAS EN EL MOMENTO DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE REAL DECRETO SE AJUSTARAN A LAS EXIGENCIAS CONTENIDAS EN EL MISMO, EXCEPTO LOS ARTICULOS 4. 2, EN CUANTO SE REFIERE AL TRAZADO DE LAS INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS Y EL ARTICULO 5. 1).

A LOS EFECTOS DEL PRESENTE REAL DECRETO, LA VENTA PRECEDIDA DE LA REFORMA COMPLETA O REHABILITACION DE LA VIVIENDA SE CONSIDERARA PRIMERA TRANSMISION.

DISPOSICION DEROGATORIA

QUEDAN DEROGADAS CUANTAS DISPOSICIONES DE IGUAL O INFERIOR RANGO SE OPONGAN A LO ESTABLECIDO EN LA PRESENTE DISPOSICION.

DISPOSICION FINAL

ESTE REAL DECRETO ENTRARA EN VIGOR A LOS SEIS MESES DE SU PUBLICACION.

DADO EN MADRID A 21 DE ABRIL DE 1989.

JUAN CARLOS R.

EL MINISTRO DE SANIDAD Y CONSUMO,

JULIAN GARCIA VARGAS