

UAB

2012-2014

El derecho a una vivienda digna.

Doctorando:

Francisco Fernández Lara.

Directora:

Dra. Ma. Carmen Gete-Alonso y
Calera.

UAB-2012-2014

Facultad de Derecho. Departamento de Derecho Privado.

Programa de Doctorado en DRET PRIVAT.

Título de la Tesis Doctoral:

El derecho a una vivienda digna.

Doctorando: Francisco Fernández Lara

Directora: Dra. María del Carmen Gete-Alonso y Calera.

Bellaterra a 8 de septiembre de 2014

Largo es el camino de la enseñanza por medio de teorías; breve y eficaz por medio de ejemplos.
Longum iter est per praecepta, breve et efficax per exempla. Séneca, Cartas a Lucilio, 6, 5.
Lucius Annaeus Seneca, conocido como **Seneca**, o **Seneca el joven** (Corduba, 4 a.C. – Roma, 65).

RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo el análisis de derecho positivo del "derecho a una vivienda digna", desde una perspectiva social-jurídica humana y de consumo. Focalizado en el problema cambiante de la vivienda y su incidencia en los consumidores en Catalunya y en España, por extensión, pero especialmente conforme la Ley Catalana del derecho a la Vivienda de 2007 que ha venido a ser una de las reacciones legales pioneras y de las más completas al respecto, en el Estado Español y en Europa, recogiendo aspectos sociales (y de consumo) en contra de la discriminación en el acceso a la vivienda y el libre disfrute de la misma, donde el acoso inmobiliario es considerado una forma de discriminación, dando lugar a acciones positivas directas o indirectas, de amplia repercusión. No obstante aparte de las ideas aportadas, la pretensión del mismo es un estudio de derecho positivo, de carácter pragmático y en ningún caso establecer doctrina alguna.

Resum.

Aquest treball té com a objectiu l'anàlisi des d'una perspectiva d'aplicació jurídica el problema canviant i creixent, de l'habitatge i els consumidors a Catalunya i a Espanya, per extensió, però focalitzat especialment conforme al dret català de la Llei d'Habitatge de 2007 que ha vingut a ser una de les reaccions legals Europees pioneres i de les més completes sobre això, recollint aspectes socials (i de consum) en contra de la discriminació en l'accés a l'habitatge i el lliure gaudi del mateix, on l'assetjament immobiliari és considerat una forma discriminació, i les accions positives directes o indirectes a què ha donat lloc. No obstant això, a part de les idees que s'hi aporten, la pretensió del mateix és un estudi de dret positiu, de caràcter pragmàtic i en cap cas establir doctrina alguna.

Abstract

In this paper I have established the objective analysis from a legal perspective for the changing and increasing problem of housing and consumers, in Catalonia and Spain, by extension, but focused especially under the Catalan Housing Act of 2007 that has become one of the pioneers and European legal reactions of the most comprehensive in this respect, social gathering (and consumer) against discrimination in access to housing and free enjoyment of it, where mobbing is considered a form of this and the direct or indirect positive actions it has taken place. However, some of the ideas in it are provided, the claim thereof is a study of positive law, pragmatic and in no way establish any doctrine.

ÍNDICE

Abreviaturas	4
0.- INTRODUCCIÓN.	8
0.1.- <i>La vivienda como derecho, la vivienda como problema</i>	8
0.2.- <i>La vivienda en su contexto Legal</i>	12
0.3.- <i>La vivienda en Cataluña</i>	14
0.4.- <i>Otros presupuestos legales: Los consumidores y usuarios</i>	18
0.5.- <i>Consideraciones del desarrollo de la LCDV</i>	21
CAPÍTULO I. Factores	24
1.-CONCEPTOS PREVIOS E HISTORIA	24
1.1.- <i>Vivienda, Consumidores y Usuarios en el mercado</i>	24
1.2.- <i>El Consumidor y Usuario frente al Derecho</i>	27
1.3.- <i>El sistema arbitral</i>	32
1.4.- <i>La Figura del Comisionado</i>	36
1.5.- <i>Políticas de Protección. Orígenes</i>	37
1.5.1.- <i>USA</i>	37
1.5.2.- <i>Unión Europea-UE</i>	46
1.5.3.- <i>España</i>	70
1.6.- <i>Apuntes de Historia de la vivienda en España</i>	75
2.- CONCEPTOS BÁSICOS.	92
2.1 .- <i>Concepto de Consumidor y Usuario</i>	92
2.1.1.- <i>El Derecho Comunitario sobre consumo</i>	92
2.1.2.- <i>La Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (TJCE).</i>	95
2.1.3.- <i>La Constitución Española</i>	97
2.1.4.- <i>La Legislación de ámbito estatal.</i>	98
2.1.5.- <i>La Legislación de ámbito autonómico (Cataluña).</i>	100
2.2.- <i>Estado de los Derechos básicos respecto de la vivienda.</i>	103
2.3.- <i>Vivienda y Mobbing (violencia física y/o psicológica)</i>	109
CAPÍTULO II. Análisis Legislativo Autonómico	114
1.- Ley Catalana 18/2007 de 28 diciembre del derecho a la vivienda.	114
1.0.- Introducción	114
1.1.- Disposiciones Generales.	123
1.2.- Competencias en materia de vivienda.	128
1.3.- Planificación territorial.	130
1.4.- La vivienda en el Planteamiento urbanístico.	134

1.5.-	La calidad del parque inmobiliario de viviendas	138
	1.5.1.- <i>La calidad y los requisitos exigibles.</i>	138
	1.5.2.- <i>Medidas de intervención administrativa.</i>	145
	1.5.3.- <i>Utilización anómala de la vivienda.</i>	149
1.6.-	La protección de los consumidores y usuarios de viviendas.	150
	1.6.1.- <i>La igualdad de acceso, la no discriminación y el mobbing.</i>	150
	1.6.2.- <i>Los agentes intervinientes en el proceso constructivo.</i>	152
	1.6.2.1.- <i>Los agentes intervinientes. Obligaciones.</i>	152
	1.6.2.2.- <i>El Promotor y el Constructor.</i>	154
	1.6.2.3.- <i>Los agentes inmobiliarios.</i>	158
	1.6.2.4.- <i>La publicidad de la vivienda.</i>	161
1.7.-	La Oferta de viviendas. Venta y alquiler.	162
	1.7.1.- <i>Oferta para la venta</i>	162
	1.7.2.- <i>Documentación que debe recibir el consumidor adquirente</i>	165
	1.7.3.- <i>Oferta para el alquiler</i>	166
	1.7.4.- <i>Requisitos documentales para el alquiler de viviendas.</i>	167
1.8.-	Los contratos.	168
1.9.-	Las políticas de protección pública de la vivienda en la LCDV.	179
	1.9.1.- <i>Los Planes de Vivienda</i>	179
	1.9.2.- <i>Solidaridad urbana.</i>	181
1.10.-	Régimen general de la VPO.	182
1.11.-	El control público en la adjudicación y transmisión de la VPO	195
1.12.-	Del régimen de control y del régimen sancionador	198
1.13.-	Colaboración de los notarios y los registradores en la aplicación de la Ley.	200
2.-	Los derechos de las personas consumidoras en Cataluña	203
3.-	Derechos básicos de los consumidores	204
	3.1.- <i>Protección de la salud y la seguridad.</i>	205
	3.2.- <i>La persona consumidora y los Contratos</i>	207
4.-	El contrato y la vivienda	211
	4.1.- <i>Información que debe recibir la persona consumidora</i>	211
5.-	Derecho a la indemnización y a la reparación de daños	212
6.-	Derecho a la protección jurídica, administrativa y técnica	213
7.-	Derecho a la información, la educación y la formación.	213
	7.1.- <i>Información de los bienes y servicios</i>	213
	7.2.- <i>Información al consumidor por parte de la Administración</i>	214
	7.3.- <i>Información y formación en Consumo.</i>	215
8.-	Los Bienes inmuebles.	216
9.-	La Agencia de la Vivienda de Cataluña.	217
10.-	Otra normativa complementaria.	219

Capítulo III. Incidencia de las Leyes Estatales	222
1.- Generalidades.	222
2.- El Contrato de Obras y Servicios	224
2.1.- <i>Sujetos que intervienen en el contrato de obra.</i>	232
2.2.- <i>Regulación del Contrato.</i>	233
2.3.- <i>El Precio</i>	237
2.4.- <i>El Plazo</i>	242
2.5.- <i>La Subcontratación</i>	244
2.6.- <i>La finalización del Contrato</i>	245
2.7.- <i>La recepción de obra.</i>	245
3.- El incumplimiento contractual	246
4.- La Información al consumidor: Casuística y Jurisprudencia	250
4.1.- <i>Información y documentos anejos</i>	252
4.2.- <i>El Libro del edificio</i>	252
4.3.- <i>Información precontractual</i>	254
 CAPITULO IV	 258
 CONCLUSIONES GENERALES	
1.- <i>Necesidades Legislativas</i>	258
2.- <i>El Contrato de compraventa de vivienda (general)</i>	263
3.- <i>Documentación necesaria</i>	267
4.- <i>Consideración del estado actual</i>	269
 REFLEXIONES/PROPUESTAS	 276
 NOTAS	 279
 JURISPRUDENCIA	 288
 ANEXO I – Informes y estadísticas (1 a 68)	 305
 BIBLIOGRAFÍA (1 a 9)	 374
 ENLACES y REVISTAS (1-20)	 383

Abreviaturas

AGE. Administración General del Estado.

AMI. Area Median Income

AP. Audiencia Provincial

BOE. Boletín Oficial del Estado.

BOPC. Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya.

CC. Código Civil.

CCAA. Comunidades Autónomas

CCCat. Código Civil Catalán

CCUE. Consejo de Consumidores y Usuarios de España.

CE. Constitución española de 1978.

CE. Comunidad Europea. (según contexto).

CEE. Comunidades Europeas.

CECA. Confederación Española de Cajas de Ahorro

CHDO. Community Housing Development Organization (USA)

CSE. Carta Social Europea (1996 revisada).

CORA. Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas

CP. Código Penal.

DA. Disposición adicional.

DOGC. Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña.

DT. Disposición transitoria.

DUDH. Declaración Universal de Derechos Humanos.

EAC. Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de autonomía de Cataluña.

Euribor. Índice referencial hipotecario (tipo de interés que paga un banco cuando otro le presta dinero).

Eurostat. Estadísticas Europeas. Comisión Europea.

FMR. Fair Market Rent (USA) (índice de acceso a la vivienda determinado por el gobierno USA a través de su Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano).

HUD. Vivienda y desarrollo urbano (USA).

Decreto 244/2005. Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.

Decreto 288/2007. Decreto 288/2007, de 24 de diciembre, por el que se proroga la vigencia del Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.

Decreto 454/2004. Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan de Cataluña para el derecho a la vivienda 2004-2007.

Decreto 152/2008. Decreto de 29 de julio de 2008, aprobado por el Gobierno de la Generalidad de Cataluña, por el que se regulan la vivienda concertada y la vivienda de alquiler con opción de compra.

DLMUCat 2007. Decreto Ley 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia urbanística.

FJ. Fundamento jurídico.

IDESCAT. Institut Català d'Estadística.

INE. Instituto Nacional de Estadística.

IPREM. *Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples*.

IRPF. Impuesto Renta de las Personas Físicas.

[LAU 1.964 Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. (Derogada)]

LAU Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas («B.O.E.» 5 junio). Vigencia: 6 junio 2013.

LBRL. Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

LCD. Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

LCDV. Ley de la vivienda. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda en Cataluña. Llei d'habitatge.

LCGC. Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

LCM. Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista. Actualizada por el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

LEF. Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

LES. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

LGDCU. Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de los consumidores y usuarios. (Derogada). Ver TRLGDCU.

Ley “ómnibus”. Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida como Ley “paraguas”.

LISMI. Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos

LN. Ley de 28 de mayo 1862, Orgánica del Notariado.

LOE. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

LOPJ. Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio del Poder Judicial

LPH. Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

LPAE. Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica

LRJPAC. Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

LR. Ley 13/2008 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

LRSV 1998. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. (Derogada)

LS 1956. Ley de régimen y ordenación urbana, de 12 de mayo de 1956. (Derogada)

LS 1976. Texto refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. (Derogada)

LS 1990. Ley 8/1990, de 25 de julio, de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, derogada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en vigor).

LS 1992. Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 17/1992, de 26 de junio. (Derogado parcialmente) por Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo

LS 2007. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

LS 2008 (TRLIS). Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

OECD. Organización para el desarrollo y la cooperación económica.

LUC. Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, aprobado por Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio. (Derogado).

PDT. Plan director territorial.

PIDESC. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

PIDCP. Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos.

PLH/PLV. Plan local de vivienda.

PSLV. Programas supra locales de vivienda.

PTP. Plan territorial parcial.

PTSV. Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña.

PTSV. Plan territorial sectorial de vivienda (id. anterior)

Real Decreto 2066/2008. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Real Decreto 1/2002. Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

Real Decreto 801/2005. Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Real Decreto 14/2008. Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, que modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Real Decreto 5/2012. Real Decreto 5/2012. De 5 de marzo, de mediación, asuntos civiles y mercantiles.

Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña de 2006, aprobado por el Decreto 305/2006.

RSVPO. Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial

RN. Decreto 2 junio 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado.

SAC. Sistema Arbitral de Consumo.

STC. Sentencia del Tribunal Constitucional.

STS. Sentencia del Tribunal Supremo.

SAP. Sentencia Audiencia Provincial

TC. Tribunal Constitucional.

TUE. Tratado Unión Europea

TJCE. Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.

TJUE. Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

TRLGDCU. 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. Reformado por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («B.O.E.» 28 marzo). Vigencia: 29 marzo 2014

TRLU. Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto del Texto refundido de la Ley de urbanismo modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.

TRLHL Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

TS. Tribunal Supremo

TV. Televisión.

UE. Unión Europea.

USA/EEUU. Estados Unidos de América.

USDA. Desarrollo Rural USA

VPO / HPO. Vivienda de protección oficial.

VDP. Vivienda Dotacional Pública

INTRODUCCIÓN.

En el presente trabajo se lleva a cabo un estudio de derecho positivo de las normas que regulan el derecho a la vivienda de las personas, en Cataluña, desde la posición del consumidor. La pretensión es la de aportar ideas, reflexiones y algunas propuestas acerca de las normas vigentes, en particular, sin perjuicio de su análisis doctrinal y jurisprudencial, desde un punto de vista pragmático; es decir desde la perspectiva de su aplicación.

1.- La vivienda como derecho, la vivienda como problema.

La vivienda es un concepto pluridisciplinar: es un derecho, un bien, un objeto de consumo, algo susceptible de ser sometido a contrato, una necesidad, el resultado de una actividad, un problema económico, una propuesta política, etc...., sus múltiples vertientes permiten estudios parciales e intencionados que no reflejan una realidad conjunta.

La vivienda es un problema creciente derivado del incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda digna, señalando como tal a aquella que reúne unas condiciones mínimas necesarias de seguridad, estabilidad, diseño y sanidad, de forma que pueda permitir un desarrollo integral de sus habitantes¹. Como quiera que la vivienda, además de digna, ha de ser accesible, se han de establecer unos

¹ BOSCH i MEDA, J. et al. *L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: Diagnosi. Propostes i solucions a un problema creixent*. Fundació Carles Pi i Sunyer. Estudis 13. Barcelona. 2004.

- Art.4.a) del TRLS, Directiva 85/384/CEE, considerando 5º.

- PACHECO JIMÉNEZ, M.N., *El derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo XXI*. Univ. Castilla-La Mancha. 2011. En página 361 y ss., analiza los conceptos de digna y adecuada a partir de la LAU, LOE y LCDV, y dice que lo que la Ley garantiza son las condiciones objetivas que han de procurarse para que la vivienda sea digna y adecuada, ex Directiva 85/384/CEE del Consejo, de 10 de junio de 1985.

- Observación general n.º 4, sobre el derecho a una vivienda adecuada (art. 11, par. 1), § 7, adoptada el 13 de diciembre de 1991, en [http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/HRI.GEN.1.Rev.7.Sp](http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/HRI.GEN.1.Rev.7.Sp). (...) no hay que entender el derecho a la vivienda en un sentido limitado o restrictivo que lo equipare al simple hecho de tener «un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte».

parámetros valorativos de tasación² que, diversos estudios calculan en términos sociales, no puede cuantitativamente superar el 30% de la percepción económica de sus habitantes³

La consideración de la vivienda como un derecho se inicia a partir de las reglamentaciones específicas de urbanismo, basadas en políticas de orden público, seguridad y salubridad. Es por tanto un derecho derivado del derecho de urbanismo, pero sin él (el derecho a la vivienda) es prácticamente imposible el desarrollo de los demás derechos sociales.

La falta de vivienda, repercute sobre el individuo, al que impide un adecuado desarrollo de las funciones fisiológicas básicas, y la articulación de otras funciones superiores, incide en el ser humano en su faceta social, en tanto que dificulta que pueda constituir una familia y establecer unas relaciones libres con su entorno social ya que en general su falta afecta directamente a los individuos en su seguridad, intimidad, comunicación o proyección personal.

La vivienda presenta también una vertiente socioeconómica, ya que comporta una estructuración social y de sistema, además de ordenación del territorio, cada día más y más urbanizado, lo que determina la necesidad de infraestructuras, equipamientos y servicios, una determinada forma de asentamiento de la población en el territorio y unas actividades económicas y consecuentemente laborales. Todo ello conlleva una necesidad normativa, cada vez más extensa, conforme se amplía el desarrollo urbanístico y de vivienda.

Las fuentes internacionales actuales las podemos situar en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 25.1)⁴, y el Pacto Internacional de

² RD 2066/20 08, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Art.22, Arrendamientos de VPO. Art. 25: Precios máximos de venta.

³ RIBA RENOM, N., *El dret a l'habitatge*. Generalitat de Catalunya. Barcelona.2010.

Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), de 1966, las conferencias de Vancouver (Hábitat I) y de Estambul (Hábitat II), junto con los principios de la Conferencia de Río de 1992. En el ámbito Comunitario podemos considerar dentro del Tratado de Roma, la referencia a la calidad de vida de los ciudadanos como uno de sus objetivos y el Libro verde sobre el medio-urbano adoptado por el Consejo en 1991, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (art. 34.3) del 2000 y la Carta Social Europea revisada (art. 3).⁵

En nuestra Constitución (CE) el derecho a la vivienda se regula en el artículo 47, dentro de los principios rectores de la política social y económica del Capítulo III aunque hubiera sido mejor incardinarlo en el Capítulo II, dentro de los Derechos Fundamentales dada su relevancia, ubicación que ha dado lugar de forma general, a la no implementación por falta de desarrollo normativo de este derecho económico-social: La falta de una garantía primaria al Capítulo IV por una inadecuación legislativa del Estado en el desarrollo del *welfare state*⁶,

⁴Declaración Universal de los Derechos Humanos <http://www.un.org/es/documents/udhr/> (ÚLTIMA CONSULTA – en adelante U.C.- 10-10-2012)

Art. 25. "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; (...)"

⁵ Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea.(incluida en el Tratado de Lisboa de 2007 y vinculante para los estados desde diciembre de 2009, tiene el mismo valor que el Tratado de la Unión Europea -TUE-, según su art. 6 (1).

http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_es.pdf U.C.-10-10-2012 Art. 34.3. Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y **a una ayuda de vivienda** para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales. Art. 38. Las políticas de la Unión garantizarán un alto nivel de protección de los consumidores.

- Carta Social Europea (revisada) Revista Electrónica de Estudios Internacionales, n.º 17, disponible en http://www.reei.org/reei17/doc/articulos/articulo_%20JIMENEZ_Francisco.pdf. protege el derecho a la vivienda de manera expresa en el art. 3 al disponer que "Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a tomar medidas destinadas: 1) A favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; 2) a prevenir y a reducir el estado de los sin techo de cara a su eliminación progresiva; 3) A ofrecer un coste de la vivienda asequible a las personas sin recursos suficientes.

⁶ FERRAJOLI, L. *Derechos y Garantías. La ley del más débil*. (Trad. de Andrés Ibáñez y Andrea Greppi), Ed. Trotta, Madrid, 1999. "Las características de la ilegalidad del poder (...)la corrupción de la política, administración pública, finanzas y economía;(las) progresivas degradaciones del valor de las reglas del juego institucional y de los vínculos y límites que se imponen a los poderes

consecuencia de su inaplicación global en el plano económico de los derechos económico-sociales. No obstante el artículo 51 CE (con la misma incardinación que el 47, en el Capítulo Tercero, el Título I, relativo a los derechos y deberes fundamentales) que determina una tutela de los poderes públicos sobre el consumo : *«Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios protegiendo mediante procedimientos eficaces, seguridad, la salud y los legítimos intereses de los mismos»*, a la vez que impone la obligación de promover la información y educación de los consumidores, con audiencia de las asociaciones de consumidores en los términos que por Ley se establezca⁷.

Dentro del marco jurídico de protección a los consumidores, la regulación por diferentes leyes del comercio interior y del régimen de autorización de los productos comerciales, recogido principalmente por el TRLGDCU, que ha dado lugar a un desarrollo palmario, aunque incompleto y fraccionado del consumo⁸, que respecto de la compra de viviendas viene a proteger a los compradores e inquilinos (usuarios) de las mismas, frente a los frecuentes abusos de los agentes intermediarios en el proceso constructivo.

La vivienda ha pasado a convertirse realmente en un activo económico⁹ donde se confrontan dos partes el constructor/promotor y el usuario final, en una

públicos. Un Segundo aspecto de la crisis se manifiesta en la inadecuación del estado de derecho a las funciones del estado social, que provoca una inflación legislativa por la presión de grupos de interés; Pérdida de Generalidades y abstracción de Leyes; Creciente producción de Leyes-actora; Proceso de decodificaciones y desarrollo de una Legislación fragmentaria, bajo el signo de la emergencia y la excepción".

⁷ STS 18 febrero 2002 (RJ 2002, 4826): *«... El art. 47 consagra un derecho social o de prestación que exige, consiguientemente, una intervención del Estado en la esfera social y económica y un hacer positivo de los poderes públicos para la consecución de la igualdad material que propugna el artículo 9.2 de la Constitución»*.

⁸ BOTANA GARCÍA, G.A., "El nuevo texto refundido de consumidores y usuarios". Diario La Ley, Nº 6990, Sección Doctrina, 16 Jul. 2008, Año XXIX, Ref. D-223, Editorial LA LEY (pág. 1-6).

⁹ CORTÉS, L., et al. *Desigualdades en el acceso a la vivienda. Vol. III: El impacto de las políticas sociales: educación salud, vivienda*. Fundación Argentaria. 1999. Madrid.

desigualdad manifiesta de condiciones y medios. Los problemas principales que se dan actualmente respecto de las viviendas y los consumidores y que exponen frecuentemente los medios de comunicación, son los relacionados principalmente con su uso (accesibilidad, discriminaciones, condiciones precarias..) y abusos contractuales(ausencia de contrato, contratos abusivos, imposición de obligaciones..) jurídica, social y moralmente inaceptables.

Problemas como las infraviviendas¹⁰ o los desahucios¹¹ están dándose con una multiplicación exponencial al aumento de la crisis que se sufre, como consecuencia de la falta de empleo y la consiguiente incapacidad de hacer frente a las rentas o a las hipotecas, a lo que se añade una falta de políticas sociales efectivas y de un parque público de alquiler, ha dejado sin recursos al acceso a una vivienda digna a un gran sector de la población.

2.- La vivienda en su contexto legal.

En España la normativa que regula la vivienda deriva de la europea, ya citada, existiendo diferentes modelos y ha de distinguirse entre la reglamentación estatal y la de las autonomías.

La CE no ha sido obstáculo para que, de acuerdo con la distribución y el reparto de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, pudieran asumir, los Estatutos de Autonomía competencias en materia de urbanismo y de

- PISARELLO, G., *Los derechos sociales y sus garantías. Elementos para una reconstrucción*, Ed. Trotta, Madrid. 2007.

- *El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales*. Revista catalana de dret públic, núm. 38, 2009

¹⁰ Cáritas. Madrid. Infravivienda: http://www.dailymotion.com/video/xixxi0_unos-400-000-personas-habitan-en-infraviviendas-en-madrid_news (U.C.- 13-10-2012).

¹¹ El Periódico.13/10/2012.

<http://www.elperiodico.com/es/noticias/sociedad/doce-familias-subsisten-desde-hace-ano-edificio-ocupado-nou-barris>

[2224862?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=elPeriodico-ed07h](http://www.elperiodico.com/es/noticias/sociedad/doce-familias-subsisten-desde-hace-ano-edificio-ocupado-nou-barris)
(U.C.- 13-10-2012)

vivienda. Junto a ello, además, las competencias relativas los derechos de contenido social y la vía abierta por los arts. 149.3 y 150 CE; además de la doctrina del Tribunal Constitucional al respecto, que la atribuye a las Comunidades Autónomas (CCAA)¹².

El problema de la vivienda necesita de un estudio y conocimiento previo del medio físico y del territorio, al que se han de sumar otros factores como el parque existente de viviendas en una determinada zona, las condiciones en que se encuentra, así como los factores de población y de riqueza de cada área, condicionan modelos heterogéneos que podemos apreciar en los distintos municipios y en las especificidades propias de cada uno de ellos, tanto lo que se refiere al territorio como a la demografía.

Los Ayuntamientos, como administración más próxima al ciudadano tienen una competencia casi plena en materia de urbanismo¹³ y como concedores de primera mano de los problemas que les afectan ordenan su territorio, en función de las necesidades de cada municipio, principalmente la falta de vivienda y su adecuación al mercado inmobiliario; son las Administraciones más adecuadas para la gestión de los recursos, especialmente los correspondientes a viviendas sociales y de reserva de suelo. Actualmente (2014) se está estudiando la reforma de las Administraciones mediante el proyecto CORA, que contiene 118 medidas

¹² Entre otras SSTC 88/1986, 15/1989, 62/1991 y 202/1992. En STS 18 febrero 2002 (RJ 2002, 4826), ver nota 7.

¹³ Recogida ya en la Ley 2/2002, de 14 de Marzo de Urbanismo (Vigente hasta el 29 de julio de 2005) y actualmente en el art. 14.1 de su Texto Refundido, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto y modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.

- CORTÉS ABAD, O., *Informe CORA: la reforma pendiente*. Ed. La Ley. Madrid. 2013.

- Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA)
<http://www.lamoncloa.gob.es/NR/rdonlyres/BDCE2E62-85EE-4D59-B72B-79888906B581/0/InformeCORAPDF.PDF> (U.C. 05/07/2013)

- Proyecto de Ley de racionalización del sector público y otras medidas de reforma administrativa.
http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/A/BOCG-10-A-79-1.PDF

de simplificación y eliminación de duplicidades en las CCAA, lo que probablemente acabe afectando a las competencias urbanísticas municipales.

No obstante, la realidad es tozuda y viene mostrando por mediación de diversos indicadores estadísticos¹⁴, que no siempre los ayuntamientos se adecuan a la realidad de su territorio, principalmente por problemas políticos, además de visiones económicas, demográficas y sociológicas ajenas o contrarias a su realidad presente y futura.

3.- La vivienda en Cataluña.

Las situaciones expuestas en los explicativos anteriores hicieron de la necesidad virtud y ante un panorama desalentador en materia de urbanismo y vivienda, se requería de unas actuaciones globales, en el territorio de Cataluña, que contribuyeran a resolver de alguna manera los problemas de vivienda, mediante propuestas viables, eficaces a corto y medio plazo y eficientes con el territorio a largo plazo, se constató la necesidad de desarrollar una Ley que diera soporte y solución a estos problemas y otros que se detectaran, como consecuencia de los cambios sociales y poblacionales dentro de este territorio y de acuerdo a la competencia autonómica en este campo.

Es así como nace la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (en adelante LCDV) y la diferente normativa que la complementa, lo que ha sido un acierto, bajo mi punto de vista, tanto en lo que respeta a la técnica normativa, de la que tanto falto estamos en ocasiones en este país, como en la conexión entre vivienda y urbanismo, por un lado y los derechos de los ciudadanos y

¹⁴ Instituto Catalán de Estadística. IDESCAT www.idescat.cat/es/ (U.C.- 21-10-2012)

consumidores de otra, principios ya recogidos en el Estatuto de Autonomía de Catalunya (EAC).

La LCDV surge pues, de la competencia estatutaria y como desarrollo por el legislador Catalán de los principios sociales contemplados en el Estatuto y genera una obligación para la Administración Autonómica y por tanto un derecho para el administrado¹⁵, recogiendo además de lo expuesto de conformidad en los arts. 147 (el EAC como norma institucional y parte integrante del ordenamiento jurídico) y 148.1.3 CE (competencias autonómicas: Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda).

El EAC recoge las competencias de urbanismo en su art. 149.5 y las de la vivienda en su art. 137, así como el derecho a la misma en el art. 26. Como consecuencia la LCDV nace con una preocupación social y con la intención de impulsar un parque específico de viviendas sociales de nueva creación, con precios al alcance de las rentas más bajas (dice textualmente: bajas y medianas) y con unas perspectivas cuantitativas a plazo (de 20 años y que el 15% de las viviendas sean sociales)¹⁶.

¹⁵ GARRIDO FALLA (*Dir*) et al., *Comentarios a la Constitución*, 3.^a ed. Civitas, pág. 174. 2001 «Lo que resulta evidente, por la propia naturaleza de las cosas, es que el ciudadano está privado de acción para exigir del Estado ni de cualquier otro ente público que se le ponga materialmente en el uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada (...). A lo que los poderes públicos están compelidos es a promover las condiciones necesarias para que todo español pueda disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El fin de las actividades públicas en este sector es conseguir la efectividad de ese disfrute, pero su contenido no consiste en materializar el uso y disfrute» [GÁLVEZ MONTES, F. J. (2001), en «Comentario al artículo 47»

¹⁶-EAC Art. 26: Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine.

-Preámbulo LCDV. Preámbulo I, párrafo 3 (...) cambio de enfoque, (...) transformar el mercado de vivienda de la manera más estructural posible adaptándose a las nuevas realidades. <http://www.gencat.cat/diari/5044/07361057.htm> (U.C.- 23-05-2012).

- Anteproyecto de la LDVC: <http://www.acosomoral.org/pdf/LeyVivienda%20catalana.pdf> (U.C.-. 23-05-2012).

Se dedica en gran parte al desarrollo de una función social y busca la protección de la parte más desfavorecida en las relaciones que se dan en el mercado libre, regulando la protección de los consumidores y usuarios de viviendas, la calidad y los requisitos exigidos a las viviendas y las medidas de intervención administrativa en los casos de utilización anómala, con la convicción que la falta del derecho a una vivienda digna y adecuada, es incompatible con otros derechos constitucionales, derecho sin el cual no son posibles.

Busca también abarcar socialmente las viviendas necesarias para las políticas sociales, lo que determina como un servicio de interés general, de acuerdo con las líneas del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social¹⁷.

La LCDV reconoce el fracaso de anteriores políticas, la especulación, la falta de vivienda de alquiler, la necesidad de viviendas asequibles suficientes y adecuadas, la superación de las políticas sociales por las circunstancias del mercado y la necesidad de que la Administración - Estatal, Autonómica y Local-, por sí misma o mediante las iniciativas privada y / o social, se implique en resolver estos problemas y así generar un nuevo parque de viviendas, sin embargo fomentando la conservación y la rehabilitación de las viviendas ya existentes en coherencia con la legislación urbanística vigente, incidir en el deber de conservación, incluso en prever una posible expropiación u ocupación temporal justificada, y si no queda otro remedio -inexistencia de otras vías con menos

¹⁷ The right to housing is guaranteed by the Spanish Constitution. Social housing in Spain consists of the so-called "Vivienda de Protección Pública" (publicly protected housing). It is characterized by a peculiarity compared to social housing models in most EU countries, in that it is housing provided almost entirely for owner-occupation. Only a small proportion of this housing, currently on the increase, is offered for rent. CECODHAS. HOUSING EUROPE <http://www.housingeurope.eu/> (U.C.- 23-05-2012).

impedimentos-, al tiempo que establece la también posibilidad especial, de declarar la obligación de incorporar al mercado los inmuebles desocupados.

La LCDV ha sido pionera en el cuidado de los derechos de los consumidores, en muchos aspectos de este campo, al introducir criterios de transparencia, regulación de los agentes intervinientes, información, documentación y requisitos legales, reclamaciones y resoluciones de contratos. Además establece medidas antidiscriminatorias y promueve la igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda, en su título IV, lo que hace de acuerdo al derecho a la igualdad de los artículos 14 y 9.2 de la CE, la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre, y la Directiva 2000/43/CE del Consejo de 29 de junio.

La Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, promueve establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el trabajo y el empleo, por su al igual que los de la Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, establecedores del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de sus orígenes raciales o étnicos, que referencia explícitamente a la vivienda¹⁸. Directivas ambas incorporadas a nuestro ordenamiento mediante Ley del Estado 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. También adopta medidas de lucha

¹⁸ Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el trabajo y el empleo.

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2000:303:0016:0022:es:PDF>.

(U.C.- 23-08-2012).

- Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, establecedores del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de sus orígenes raciales o étnicos, que referencia explícitamente a la vivienda.

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2000:180:0022:0026:es:PDF>.

(U.C. 23-08-2012).

contra la discriminación, tales como la inversión de la carga de la prueba, ya normada¹⁹.

4.- Otros presupuestos legales: Los consumidores y usuarios.

El EAC igualmente, en sus artículos 28 y 49 recoge respecto de los derechos de los consumidores y usuarios, que desarrolló primero en el Estatuto de consumidor, con vigencia hasta el 23 de agosto de 2010 y a partir de esa fecha el actual Código de Consumo de Cataluña, Ley 22/2010, de 20 de julio, al establecerse en el EAC, en su artículo 123 la competencia exclusiva en consumo, en base al deber de garantía de la administración hacia los consumidores, mencionado en el artículo 51 de la CE, como se ha expuesto y, el mismo Estatuto en su artículo 113, de desarrollo, aplicación y ejecución de la normativa europea. Por otro lado, la falta de garantía primaria para estos derechos socioeconómicos, se está viendo sustituida y / o complementada por diversas leyes que en sus contenidos esenciales se vinculan y han vehiculado a estos derechos constitucionales, mediante garantías jurídicas dimanadas de la Doctrina y la Jurisprudencia, procurando una tutela, más o menos efectiva, al ciudadano consumidor de vivienda²⁰.

Para el desarrollo de ésta tutela del ciudadano consumidor, que somos todos, entiendo que es necesaria la implementación de nuevos canales de atención que permitan una rápida, eficaz y naturalmente gratuita respuesta por parte de las

¹⁹ Artículo 20 de la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Artículo 8 de la Directiva 2000/43/CE.13. El principio de la carga de la prueba a favor de la parte lesionada.

²⁰ BORGIA SORROSAL, S./FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.^a A./NAVAU MARTÍNEZ-VAL, P., «*La vivienda en alquiler en España: Pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal*», Revista Jurídica de Castilla y León, n.º 24, pág. 182 y ss. Es más, estas autoras afirman que el hecho de que los poderes públicos en España no hayan garantizado suficientemente el acceso a la vivienda al colectivo de los demandantes de alquiler vulnera el mandado del art. 47 CE. Citado por PACHECO JIMENEZ (op. cit. nota 1)

autoridades, ante aquellas empresas que amparándose en el principio de la libre voluntad de las partes expresado en el artículo 1255 del Código Civil en su primera parte: *los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente*, se olvidan recurrentemente de la segunda del mismo artículo: *siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni el orden público*.

Estando así en el orden del día, entre otros, la incorporación de cláusulas abusivas en los contratos, ya de por sí ininteligibles y la mayoría de veces incluso ilegibles, propiedades todas ellas que van en detrimento de los derechos del ciudadano consumidor y usuario. Estos derechos necesitan, como expresa GETE-ALONSO, de unos remedios frente a su vulneración, de forma que las normas que rigen las relaciones contractuales de consumo, no son en exclusividad de las partes sino que pueden entrar de forma legal terceras personas, o bien los contratos puedan ser anulables en aquello que no se adecua a la Ley (modificables)²¹ .

La ley del derecho a la vivienda ha venido a poner un poco de cordura y referenciar algunos puntos, respecto de los consumidores y usuarios, en el desarrollo de las relaciones entre éstos y los empresarios respecto de la vivienda, procurando o tratando de evitar los flagrantes incumplimientos y los engaños de todo tipo que se venían produciendo por parte de los agentes intervinientes en el proceso constructivo en sus distintas fases, desde el establecimiento de suelo hasta la comercialización, estableciendo derechos y deberes *exigibles* y

²¹ GETE-ALONSO Y CALERA, M.C., [La normativa sobre condiciones generales y la legislaciones, en general, sobre consumo, denota una determinada manera de configurar y de entender el poder que confíe la autonomía privada (poder de autorregulación), en particular, sobre todo, por lo que se refiere a los límites de la misma]. Pág. 99. *Estudios sobre el Contrato*. Ed. Atelier. Barcelona 2008.

penalizando conductas, lo que ha venido a amortiguar los problemas del desequilibrio contractual en los elementos esenciales del contrato, como señala sobre el control del contenido del contrato CARRASCO ²².

Para más abundancia sobre las razones expuestas en el apartado anterior, como consecuencia de la sentencia del TSJCE del 9 de septiembre de 2004 (y la previsión constitucional) se obliga nuevamente a una mejora del desarrollo de la tutela, lo que se manifiesta en la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

Ley 44/2006 estableció un importante cambio en instaurar una nueva competencia para las administraciones públicas²³, consistente en que en el procedimiento sancionador tramitado por infracciones en materia de consumo conforme al artículo 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAP y PAC, *"podrá exigir al infractor la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original y, en su caso, la indemnización de daños y perjuicios probados causados al consumidor que serán determinados por el órgano competente para imponer la sanción, debiendo notificarse al infractor para que en el plazo de un mes proceda a satisfacer, quedando si no se hace así, expedita la vía judicial "*. Modificación jurídica ésta, que cambia la situación respecto de las competencias anteriores de la administración, que pasa de ser exclusivamente sancionadora a procurar una promoción o aseguramiento de la justicia contractual.

²² CARRASCO PERERA. A., "(..) ésta ausencia (la no transposiciones del Arte. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE) plantea el problema de si el control de contenido puede referirse a un desequilibrio contractual relativa a los elementos esenciales del Contrato". Invalidez e ineficacia en los Contratos con Consumidores. Coloquio sobre invalidez e ineficacia de los Actos Jurídicos, Zaragoza, noviembre de 2006, primera página de la ponencia: (www.unizar.es/derecho/nulidad/coloquio).<http://www.codigocivil.info/nulidad/lodel/document.php?id=221> (U.C.- 03-06-2012)

²³ MARTINEZ MARTINEZ.M., "Cuestiones de nulidad y validez en la Ley 44/2006, de 29 de diciembre" (Consumidores y usuarios <http://www.codigo-civil.org/nulidad/> pg. 54 (U.C.-13-06-2012).

Cabe destacar de esta Ley (44/2006) la introducción del concepto de cláusulas abusivas, señalando y tipificando como tales respecto de la compraventa de viviendas con carácter general: *"La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al profesional"*²⁴. Y particularmente:

- a) La estipulación que el consumidor debe cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al profesional en la obra nueva: propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y su cancelación.
- b) La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del profesional de la vivienda o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.
- c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional.
- d) La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

5.- Consideraciones del desarrollo de la LCDV.

Pese al tiempo transcurrido desde la aprobación de la LCDV y la distinta legislación complementaria, continuamos viendo como no se han arreglado los problemas existentes entonces y que perduran hoy, si no que se han agravado e incrementado con otros nuevos, por que coincidimos con la postura de

²⁴ Proyecto de Ley [enmienda introducida en el Senado por CiU el día 13 de diciembre de 2006 (número de expediente, 621/000 073)].

BOSCH(2003)²⁵ cuándo manifiesta que ha habido un análisis fragmentario y parcial, que no ha permitido el éxito de las medidas llevadas a cabo en materia de vivienda, por una lectura reduccionista sin visión de conjunto, expresión ésta derivada de su estudio sobre la Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan Territorial General de Cataluña y los municipios catalanes más poblados, con referencias a los distritos de Barcelona.

Al acudir a los planteamientos clásicos de previsión de nuevas viviendas, el problema se ha visto ampliamente superado por varios hechos:

- uno: legal, la negativa de los propietarios a alquilar las viviendas vacías por los problemas de cobro y la inseguridad jurídica que les suponía la normativa reguladora;
- dos: económico, la imposibilidad de acudir al mercado de la vivienda habida cuenta del desfase entre el precio de la vivienda y los salarios;
- tres: emigratorio, el alud de emigrantes que se ha producido en un periodo relativamente corto de tiempo y que desvirtuó cualquier tipo de previsión al uso;
- cuatro: sociológico y social, al no haberse tenido en cuenta las fluctuaciones sociales (los tipos de hogares, la natalidad, el envejecimiento y la mortalidad, las familias monoparentales, personas divorciadas, tipos de población extranjera y flujos de la misma, así como los flujos de la población autóctona, las personas excluidas socialmente), ni las desigualdades económico-sociales.

²⁵ BOSCH I MEDA, J. et al. "L'habitatge a Catalunya en l'àmbit Local: Diagnosi, propostes i solucions a un problema creixent".(pag. 15-16) Fundació Pi i Sunyer. Estudis 13. Barcelona. 2004.(Nota 1)

CAPÍTULO I. Factores

1. CONCEPTOS PREVIOS

1.1.- Vivienda, Consumidores y usuarios en el mercado.

Los contratos relacionados con la vivienda, en especial el relativo a su compra, qué duda cabe que tienen una incidencia especial en la gran mayoría de las ocasiones, ya que no suelen venir solos sino acompañados de otros, como el préstamo o crédito con el contrato de garantía hipotecaria, seguro de daños, responsabilidad civil, de vida, etc., hasta el extremo que alguno de ellos, como el de hipoteca, acaba convirtiéndose en un vínculo indisoluble²⁶, que muchas veces supera la vida del hipotecante (deudor) y pasa a la generación siguiente.

Por otro lado, como se ha expuesto, el derecho a la vivienda digna es igualmente un derecho constitucional y estatutario, respecto del que nuestra norma primera establece un deber a las administraciones de promover las condiciones idóneas, en tanto que también afecta a la dignidad de la persona y su integridad moral, al medio ambiente y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho (lo que no siempre ocurre)²⁷, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

²⁶ REY PORTOLÉS, J.M. [La hipoteca, según el símil del autor, se asemeja a un matrimonio donde el crédito es el marido y la hipoteca la mujer y que no se disuelve hasta la muerte, si bien se pueden dar diversas circunstancias y donde ante mandaba el marido ahora manda la mujer. Las relaciones pueden ser de poligamia: varias hipotecas con un solo crédito; poliandria: varios créditos con una sola hipoteca; hipoteca infiel: cambio de obligación dentro de un círculo determinado y bínuba del Art. 118.2 LH.] *La hipoteca como derecho real divorciable del crédito garantizado en Jornadas sobre tipos espaciales de garantía hipotecaria*, Págs. 153 y ss. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1993.

²⁷ El Estado español fue condenado por el TSJCE en Sentencia del 9 de septiembre de 2004 por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la Directiva 93/13/CEE, Asunto C-70/2003, relacionado con la práctica de la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, que hizo modificar la LGDCU y la LCGC, entre otros, mediante la LEY 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, para incluirlas. -ver nota 20.

La vivienda, se ha convertido en fuente habitual de contratos a raíz de su socialización consecuencia de las distintas políticas desarrollistas de los diferentes planes de vivienda (constructivos), que han abocado en que su acceso se haya generalizado, al permitir los bajos intereses una aproximación al crédito por parte del general de la población, en ocasiones sin solvencia alguna.

El crédito a precios bajos acabó siendo la herramienta, que pervertida, dio lugar a lo hemos conocido como el “boom inmobiliario”, que en una vorágine especulativa y piramidal nos sumió en la “burbuja inmobiliaria” y de aquí a la actual crisis que padecemos, que abarca ya todos los órdenes de la vida²⁸.

Por otro lado la vivienda social se ha resentido de la desvirtuación del mercado inmobiliario, donde bajo la premisa cierta de falta de viviendas asequibles²⁹ y la atribución a los Ayuntamientos de competencias en urbanismo unido a la crónica falta de financiación municipal, ha dado lugar a un desarrollismo descontrolado y a actos contrarios a los intereses de los ciudadanos en particular y de la sociedad en general, ya que ni las plusvalías generadas se han incorporado a las arcas públicas, ni se ha generado un parque público de viviendas.

Este desarrollismo ha propiciado gran cantidad de situaciones abusivas para los consumidores, situaciones que en algunos casos han sido muy comunes y que se han tratado de corregir por el poder legislativo, sin mucho convencimiento y no siempre de forma afortunada. Es por esto que la LCDV y su normativa

²⁸ Lo que se recoge en la presentación del Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016. A) Situació actual i perspectives del sector de l'habitatge a Catalunya. <http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Plans%20i%20actuacions/Pacte%20nacional%20per%20a%20lhabitatge%202007-2016/docs/Pacte%20Catala.pdf> (U.C.- 28/06/2012)

²⁹ Considero que de acuerdo a las estadísticas, más que falta de vivienda lo que hay es una deficiente aplicación de los Planes de Políticas sociales y vivienda, además de un gran descontrol administrativo.

complementaria, entre la que se encuentra el *Pacte Nacional per l'Habitatge* 2007-2016, suponen un avance en la consecución y aseguramientos de este derecho a una vivienda digna y adecuada, estableciendo, al menos en parte, las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho, sin bien no han tenido demasiado éxito respecto de aspectos especulativos y los aspectos sociales, ya señalados.

Así el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible, es una entelequia para un número creciente de ciudadanos y de paso el resto de derechos humanos asociados: la dignidad humana, la no discriminación, un nivel de vida adecuado, la libertad de elegir la residencia, la libertad de asociación y expresión (de los grupos basados en la comunidad), la seguridad de la persona (en desalojamientos forzados u otras formas de acoso) y el derecho a no ser objeto de injerencias arbitrarias en la vida privada, la familia, el hogar, la correspondencia, derechos todos ellos dependientes de la realización del derecho a una vivienda adecuada, a los que derivativamente hemos de añadir el derecho a la higiene, al medio ambiente y a la salud física y mental, derecho reconocido por ONU que manifiesta *"Esta relación o "permeabilidad" entre algunos derechos humanos y el derecho a una vivienda adecuada, permite apreciar claramente que los conceptos de indivisibilidad e interdependencia son fundamentales para el pleno disfrute de todos los derechos.*"³⁰

³⁰ ONU. Oficina Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los derechos humanos. Folleto núm. 21. *El derecho humano a una vivienda adecuada. ¿Qué relación existe entre la vivienda y los derechos humanos?*1992. Naciones Unidas E/CN.4/Sub.2/1992/15. http://www2.ohchr.org/spanish/about/publications/docs/fs21_sp.htm (U.C.- 28/06/2012).
- ONU-Habitat y *Housing rights legislation: review of international and national legal instruments*, HCDH, 2002, en <http://huachen.org/english/about/publications/docs/housing.pdf>. (U.C.- 28/07/2014)

1.2.- El consumidor y usuario frente al Derecho

Vivimos en una sociedad donde los intereses y derechos del consumidor son multidisciplinares y consecuentemente ha de serlo su protección y defensa, lo que propicia un gran número de normas no siempre coincidentes, retocadas en ocasiones, algunas varias veces dentro de una misma Ley, o modificadas en una misma Ley por otras varias.

Leyes que muchas veces sólo se han redactado para la traslación de las diversas Directivas Comunitarias a nuestro ordenamiento interno, lo que se ha hecho mal a veces³¹ y sin tener en cuenta las traslaciones anteriores, lo que ha provocado una gran complejidad debido a la heterodoxia legislativa como apunta BOTANA³².

Paradigmáticos son los casos, entre otros, de las leyes “ómnibus” verbigracia (vg.) Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida como Ley “paraguas”, - Ley horizontal de transposición, que introduce los principios generales de la directiva europea de servicios (directiva Bolkestein) en el ordenamiento jurídico español y aporta un marco de referencia para toda la regulación del sector servicios; Como regla general, se establece que un prestador de servicios podrá operar sin más limitaciones que las que se le impongan a cualquier otra actividad económica.

³¹ CÁMARA LAPUENTE, S. *El control de las cláusulas abusivas sobre elementos esenciales del contrato*. The Global Law Collection Ed. Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2006. El autor considera y comparto con él, desafortunado el término transposición. Considera que no ha habido transposición del artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, que dice: "La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que estas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.

³² BOTANA GARCÍA, G.A., *El nuevo texto refundido de consumidores y usuarios*. Universidad Europea de Madrid. Diario La Ley, N° 6990, Sección Doctrina, 16 Jul. 2008, Año XXIX, Ref. D-223, Editorial LA LEY.

En la Ley 17/2009, se sustituye la autorización previa, por comunicaciones de inicio de la actividad o declaraciones responsables, quedando las autorizaciones para casos excepcionales. Recoge las definiciones de prestador del servicio y destinatario del mismo, si bien un servicio necesitará de un empresario y de unos usuarios y consumidores del mismo-, o bien las de acompañamiento a los Presupuestos Generales que, como indican algunos autores³³, han terminado convirtiéndose en un buen ejemplo de desmesura dentro del panorama normativo, superando ampliamente las previsiones del artículo 134 de la Constitución Española (CE) y que ha dado pie a una inmensa producción normativa de incalculables consecuencias ³⁴, hasta el punto que el mismo TC en sentencia 76/1992 critica estas prácticas (que tilda de viciosas), del transporte colectivo de normas legales y dice que la certeza del Derecho exige que los presupuestos generales del Estado no contengan más disposiciones que las que corresponde a su función constitucional, de los artículos 66.2 y 134.2 de la CE.

Estas técnicas legislativas empleadas no son las más apropiadas, ya que al gran número de normas que vienen conformado los derechos de los consumidores y las obligaciones para con ellos de los empresarios, derechos y obligaciones no siempre claros, se une la habitual abundancia de normas completamente heterogéneas en una misma ley, además de la forma, que se ha dado en procedimiento “normal”, el de acompañar a las de presupuestos generales, de un tiempo a esta parte.

³³ PALMA FERNANDEZ, J.L. *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*. Cuadernos y debates núm. 68. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Madrid 1997.

³⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, E. “La problemática puesta en aplicación de la LRJPAC (...)” *Civitas. Revista española de derecho administrativo*, ISSN 0210-8461, Nº 80, 1993, moverse en medio de esta selva de disposiciones, conocerlas, identificarlas, ordenarlas, aplicarlas..? <http://dialnet.unirioja.es/>
http://dialnet.unirioja.es/servlet/listaarticulos?tipo_busqueda=EJEMPLAR&revista_busqueda=283&clave_busqueda=6593 Págs. 65(U.C.- 28/06/2012).

La proliferación y dispersión legislativa deriva en un desconocimiento de los derechos y obligaciones de cada uno, las acciones a ejercer y plazos de prescripción, los que se suelen cambiar de forma arbitraria, en lugares diferentes, sin seguir una lógica razonable y contradiciendo en ocasiones los aplicados por las leyes generalistas, complicando aún más el conocimiento normativo.

A lo anterior se ha de sumar una redacción complicada y difícil de entender de las leyes para el no iniciado y a veces para el profesional -Juez o abogado-; Problema que ya se denunciaba en la Compilación Justiniana, ante la gran cantidad de leyes existentes y que refiere en el siglo diecinueve COSTA³⁵ y antes que él ya lo hacía DE MONCADA³⁶, en el diecisiete. Hasta el punto que es recogido por la literatura de esta época en sus obras³⁷, que permanece y se sigue denunciando

³⁵ COSTA MARTÍNEZ, J. (1846-1911). “..que fue propósito del emperador que en lo sucesivo pudieran ser las leyes conocidas por cualquiera, tanto en su extracto como en su texto íntegro, con la misma facilidad para el pobre que para el rico”. *El problema de la ignorancia del derecho y sus relaciones con el status individual, el referéndum y la costumbre Derecho comparado*. Colección 'Manuales Soler', V. XII. Ciencias auxiliares del Derecho. Ed. Sucesores de Manuel Soler. Barcelona.

³⁶ SANCHO DE MONCADA Consecuencia de la gran cantidad de Fueros y Cartas puebla (Leyes) señala como uno de los grandes males de España, en su Discurso séptimo, dice: “muchos se quejan que no pueden asentar el pié sin incurrir en alguna denuncia contra alguna de las leyes de España” y de su perniciosidad, de la incapacidad para ser conocidas y del dispendio económico y temporal que supone nada más que el simple acceso a ellas, pero sobre todo que no se usan y “no se guardan en desprecio de la autoridad de los legisladores (..)”. Propone Moncada que tantas leyes se reduzcan a pocas y que estas sean breves y claras, adaptándolas a las circunstancias de los tiempos, pero sobre todo que se guarden sin excepción, lo que se refleja en la literatura de la época. *Restauración Política de España*. 1619. Ed. Juan de Zúñiga. Madrid.1756. Reedición del Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.1974.

http://books.google.com/books?id=WnSGIcBQSm8C&printsec=frontcover&dq=sancho+de+moncada&hl=ca&ei=INHJTPO5AseOtPS2JkB&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=3&ved=0CDQQ6AEwAg#v=onepage&q&f=false (U.C.- 28/06/2012).

³⁷ QUEVEDO Y VILLEGAS, F. Obras Jocosas “Habrá más pleitos no porque habrá más razón, sino porque habrá más leyes..(..). Obras completas Pág. 746. Editorial Castalia, Madrid. 2003 http://books.google.com/books?id=7UkHN8cA7z4C&pg=PA746&dq=Quevedo+habr%C3%A1+m%C3%A1s+pleitos&hl=ca&ei=1dDJTlinCsOeOvnmqMsB&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CCYQ6AEwAA#v=onepage&q=Quevedo%20habr%C3%A1%20m%C3%A1s%20pleitos&f=false (U.C.- 28/06/2012).

un siglo y medio después³⁸, siguiendo con plena vigencia al día de hoy, en el tema que nos ocupa, entre otros.

En el RD 727/1993 de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, se expone: *Los distintos sistemas de intervención administrativa y de ayudas para el acceso a la vivienda han ido configurando a lo largo del tiempo distintos regímenes de protección coexistentes, de muy diverso contenido, y que han desembocado en una normativa prolija, y a veces confusa, especialmente para el ciudadano, hacia el que debe ir encaminada la acción tutelar de la Administración.*

Esta heterodoxia legislativa, reconocida por el mismo legislador, unida a la falta de procedimientos ágiles y económicos para los consumidores-usuarios, la complejidad que supone el mundo inmobiliario, desde la lejana calificación del terreno de rural a urbanizado (art. 12 LS), su clasificación como urbano en los Planes de Ordenación Urbanística Municipal, la declaración de solar, su venta y construcción, procesos en el que inciden mil y una normas.

A lo anterior se ha de sumar la manifiesta incapacidad de garantizar y adecuar el principio de función social, al principio de seguridad jurídica del art. 9.3 CE, en tanto meramente enunciativo convierte esta seguridad jurídica en algo etéreo al no tener una protección cualificada.

La seguridad jurídica entraña la exigencia de saber qué consecuencias jurídicas tiene una determinada acción³⁹. El desconocimiento o deficiente aplicación

³⁸ DE LA REGUERA, J. autor de la Novísima Recopilación dice que: "el juez más integro, el abogado más estudioso, no pueden menos de ignorar en gran parte las leyes de España, por no ser posible la instrucción y ciencia de todas". Citado por Palma Fernández op. Cit. Nota 30.

³⁹ MARTÍNEZ ROLDAN, L. La seguridad jurídica: Realidad o ilusión, Jornadas de Estudios sobre el título preliminar de la Constitución Española. Ministerio de Justicia. Madrid. 1985.

afectan a la tutela judicial del artículo 24 CE -quedando en entredicho- y a los derechos adquiridos por los consumidores, en base a las normas que los regulan, que quedan diluidos ante la dificultad de ser acogidos socialmente⁴⁰.

Jurisprudencialmente la interpretación y definición que hace del principio de seguridad jurídica el Tribunal Constitucional (TC) en sentencia núm. 27/1981, de 20 de julio y que reitera entre otras en las sentencias núm. 99/1987 de 11 de junio, 227/1988, de 29 de noviembre y 150/1990 de 4 de octubre, es el siguiente: *el principio de seguridad jurídica es suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable e interdicción de arbitrariedad.*

Señala el Tribunal Supremo (TS) en la sentencia núm. 71/1982, que la seguridad jurídica requiere certeza en la regla del derecho y proscribire formulas proclives a la arbitrariedad. Igualmente el TS en su Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 12 Mar. 2009, Rec. 10740/2004 define el término de conformidad con el TC, así la seguridad jurídica hace referencia a la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, procurando la claridad y no la confusión normativa, de tal manera que *«sólo si en el ordenamiento jurídico en que se insertan, y teniendo en cuenta las reglas de interpretación admisibles en Derecho, el contenido o las omisiones de un texto normativo produjeran confusión o dudas que generaran en sus destinatarios una incertidumbre razonablemente insuperable acerca de la conducta exigible para su cumplimiento o sobre la previsibilidad de sus efectos,*

⁴⁰ COSTA MARTÍNEZ, J. op. Cit. Nota 32;

- Código Civil Artículo 6. 1. La ignorancia de las Leyes no excusa de su cumplimiento.

- Dictamen 504/94 de 3 de junio de 1994. El Consejo de Estado viene a decir que el artículo 6.1 no impone la obligación del conocimiento de las Leyes, sino que se limita a declarar que la ignorancia de la Ley por las personas no impide su cumplimiento.

podría concluirse que la norma infringe el principio de seguridad jurídica ». En este mismo sentido se expresan las SSTC 150/1990, de 4 de octubre, 142/1993, de 22 de abril; 212/1996, de 19 de diciembre, 96/2002, de 25 de abril, y 238/2007 de 21 de noviembre.

1.3.- El sistema arbitral

El arbitraje de consumo como alternativa para la resolución de conflictos, actualmente se ha consolidado tras la entrada en vigor del RD 231/2008, de 25 de agosto, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo (SAC) y del que hablaremos luego, donde se implementa la existencia de un arbitraje obligatorio a nivel de todo el territorio nacional el amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1, 5ª y 6ª de la Constitución Española, es decir, en ejercicio de las competencias exclusivas del poder central en materia de administración de justicia y de legislación procesal. Contextualmente se ha de incluir dentro de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre ya citada y en relación directa con los Arts. 57 y 58 del TRLGDCU y la Ley 60/2003, de 23 diciembre, de Arbitraje, que establecía su carácter supletorio para el arbitraje de consumo en su disposición adicional única.

No obstante el Arbitraje no resuelve el problema en cuanto no es de obligatorio sometimiento, sino que la Ley lo deja al libre arbitrio de las partes⁴¹, si bien una vez sometidas al mismo el laudo del árbitro será de obligado cumplimiento, por lo que considero que sería interesante estudiar nuevas alternativas, que permitan un acceso no oneroso en los casos de consumo para los consumidores y usuarios.

Con las políticas del plan de modernización de la Justicia 2009-2010 se confeccionó por el Gobierno unos anteproyectos de Ley de Mediación y de

⁴¹ TRLGDCU Artículo 58.1. Sumisión al Sistema Arbitral del Consumo.

reforma de la ley de Arbitraje y de regulación del Arbitraje institucional en la Administración General del Estado (AGE). Lo que se realiza buscando la potenciación de la resolución de conflictos fuera del ámbito judicial, complementándose con un tercer anteproyecto respecto de modificación de la LOPJ con el fin de adaptar las competencias de los Juzgados respecto de estas materias, permitiendo la resolución de conflictos sin necesidad de acudir al Juzgado.

De aquí va salir el Real Decreto-ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, que excluye expresamente la mediación de consumo, tal y como se expresaba en el anteproyecto y viene a “trasponer”⁴² una Directiva de mínimos, la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Entiendo que en tanto ser de mínimos la Directiva, bien se podría haber incluido igualmente en el Real Decreto Ley 5/2012, una mediación de consumo y expresamente de la vivienda, perfectamente compatible con el arbitraje, ya que si la sumisión de las partes al SAC es voluntaria y debe constar expresamente, por escrito, por medios electrónicos o en cualquier otra forma admitida legalmente que permita tener constancia del acuerdo, exactamente se podía haber hecho con la mediación, sin necesidad de acudir a la demanda judicial⁴³, el motivo parece ser la disposición adicional única de la Ley de Arbitraje que remitía al Arbitraje de

⁴² Considero que el término “transponer” no es idóneo, siendo el término “trasladar” más adecuado.

⁴³ Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial. Pese a lo expuesto y mi fe en las soluciones extrajudiciales, mi experiencia ante los Juzgados ha sido negativa, en tanto que como abogado de una parte he tenido que realizar la función de mediador de ambas, ante la incomparecencia de los Secretarios, que se han limitado a firmar las Actas del acuerdo o del desacuerdo, sin participar en modo alguno en la mediación.

consumo, de la antigua LGDCU (Hoy TRLGDCU), siendo aquella de carácter supletorio, salvo que las partes optaran por el Arbitraje en Derecho.

El Código de Consumo Catalán potencia las figuras de la mediación, art. 132-1 y ss. y del arbitraje art. 132-1 y ss., estableciendo que en el caso de no haber un convenio arbitral previo entre las partes, la Administración habrá de promoverlo, para poder resolver la controversia por medio del arbitraje de consumo, además de imponer a las empresas públicas dependientes de las Administraciones Públicas, los Órganos de contratación de la Generalidad, organismos públicos y sus empresas, la obligación de establecer necesariamente en sus contratos con consumidores y en las condiciones generales de contratación, cláusulas de adhesión o de compromiso de Arbitraje de consumo, valorando esta adhesión como merito en los premios a la calidad.

El Código establece que el arbitraje es procedente si hay un convenio arbitral previo entre las partes. Jurisprudencialmente el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 11 Feb. 2010, (Rec. 2524/2005) recoge: “el convenio arbitral obliga a las partes a estar y pasar por lo estipulado y no es posible a los tribunales conocer de las cuestiones litigiosas sometidas a arbitraje”.

El artículo 533.8 de la LEC menciona como excepción dilatoria la sumisión de la cuestión litigiosa en arbitraje al tener pactado convenio arbitral⁴⁴.

⁴⁴ Ley de 5 diciembre 1988, derogada por Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje que en su Artículo 11.1 sobre el Convenio arbitral y la demanda en cuanto al fondo ante un Tribunal dice: El convenio arbitral obliga a las partes a cumplir lo estipulado e impide a los tribunales conocer de las controversias sometidas a arbitraje, siempre que la parte a quien interese lo invoque mediante declinatoria.

En cuanto a la Ley 1/2.000de Enjuiciamiento Civil (LEC) el Arbitraje se referencia:

- Derecho de disposición de los litigantes Artículo 19
- Poder especial para pleitos Art.25.2.1º
- Títulos Ejecutivos Art. 517 y Art. 722
- Condena en una resolución Judicial o Laudo Arbitral firme, a la emisión de una declaración de voluntad Art. 708
- Plazo de espera de la ejecución de Resoluciones Judiciales y Arbitrales, firmes Art. 548

Por su parte el TC, Pleno, Sentencia 174/1995 de 23 Nov. 1995, Rec. 2112/1991 y 352/2006 de 14 Dic. 2006, Rec. 2096/1999,(pleno) entre otras, establece que el arbitraje no se puede imponer coactivamente, ni puede ser sustitutorio de la vía judicial, lo que limitaría el Artículo 53.1 C.E., de forma que el legislador no puede condicionar el acceso a la jurisdicción, pues éste es el contenido esencial del derecho, quien quizás podía establecer la obligatoriedad de una conciliación o arbitraje previo a la vía contenciosa, pero no sustituir la misma por un arbitraje obligatorio, ni condicionarla a que se pacte expresamente dicha posibilidad de forma que ni el Artículo 24.1 de la Constitución, ni el artículo 10 de la DUDH Universal de Derechos Humanos, ni el art. 14.1 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, ni el art. 6.1 del Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, permiten que el acceso a los Tribunales de Justicia quede supeditado a impedimento o requisito, semejante a obtener la aquiescencia de un contratante para dirimir las controversias que surjan entre las partes.

En STC 9/2005, de 17 Ene. 2005, Rec. 6836/2002, se dice que el laudo arbitral no puede ser objeto directo de impugnación por medio del recurso de amparo, de forma que el TC solo puede examinar las vulneraciones de las garantías del Artículo 24 CE, con respecto a la sentencia de la Audiencia Provincial que conoció del recurso de anulación frente al laudo.

1.4.-La Figura del Comisionado

En la Ley 44/2002 de 22 de noviembre de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, Capítulo V, se creó la figura del Comisionado para la defensa del cliente de servicios financieros, de carácter administrativo y dependiente de la Subsecretaría de economía, que tiene como misión de protección los derechos del usuario de servicios financieros, adscrita a la Subsecretaría de Economía.

Esta Ley establece la obligación de las entidades de crédito, de atender y resolver las quejas y reclamaciones que los usuarios de servicios financieros puedan presentar, relacionados con sus intereses y derechos legalmente reconocidos, para lo que habrán de contar con un servicio de atención al cliente que atienda y resuelva las quejas y reclamaciones del mismo, servicio que podrá designar un Defensor del Cliente, que habrá de ser una entidad o experto independiente de reconocido prestigio y a quien atenderá las reclamaciones.

No obstante las limitaciones de estas figuras, sobre todo su desconocimiento, la dependencia de la entidad bancaria y sumisión a unos reglamentos⁴⁵, que le impone la misma entidad frente a la que el consumidor reclama, además de las dificultades de certificación de plazos y de actuación sobre determinadas cantidades, o asuntos, aunque no lo recoja el reglamento, estas figuras procuran al consumidor una “dulcificación” y corrección de auténticos abusos asociados a las prácticas bancarias, entre ellas la corrección de muchas de las cláusulas abusivas de las hipotecas.

⁴⁵ Reglamento para la defensa del cliente de Caixabank, S.A.
http://portal.lacaixa.es/deployedfiles/particulars/Estaticos/PDFs/General/reglamento_defensa_cliente_es.pdf (U.C.-27/07/2012).

1.5.- Políticas de protección: orígenes

1.5.1.- USA.

Se considera que el origen de las Políticas de protección al consumo **tuvo** lugar en los años 60 en USA, más concretamente en el discurso de J.F. Kennedy del 15 de marzo 1962 al Congreso de Estados Unidos donde dijo “Todos somos consumidores y siendo el grupo económico más importante del mundo, se nos olvida continuamente”, discurso donde igualmente expuso los principios fundamentales del consumidor, expresados en cuatro derechos fundamentales: a la seguridad, a la información, a la libre elección y a ser oído.

Estos derechos que se materializaron posteriormente en 1963 y dan lugar a la creación del Consumer Advisory Council, con la misión de asesorar al Presidente. La declaración de Kennedy no es un hecho aislado, sino que tiene su base en los diferentes movimientos existentes en USA⁴⁶ del desarrollo de las Consumer's Unions y que se simbolizaron en la persona de Ralph Nader y su organización “The Nader Network”, por su lucha contra los vehículos defectuosos, en especial los de la General Motors, movimiento que llevó al desarrollo de normas generales de protección al consumidor en otros campos, exigiendo su consentimiento y estableciendo su seguridad.

⁴⁶ Podemos encontrar antecedentes, entre otras, en las leyes contra el fraude en los correos, la ley de inspección de carnes de 1904, la ley de pureza de los alimentos y medicamentos de 1906, así como en la Asociación Americana de Economía Doméstica (American Home Economics Association 1909) que lucha por la educación del consumidor.

Actualmente cada estado dispone de una Agencia/Oficina del Consumidor, vg. el Estado de Nueva York: [New York State Consumer Protection Board@](#) (U.C.- 08/09/2012).

Existiendo unas directrices Federales:

[Consumer Product Safety Commission \(CPSC\)](#) (U.C.- 08/09/2012)

[Food and Drug Administration \(FDA\)@](#) (U.C. 08/9/2012)

[Department of Housing and Urban Development@](#) (U.C.- 08/09/2012)

[Federal Trade Commission \(FTC\)@](#) [Recalls.gov](#)(U.C.- 08/09/2012)

No obstante, dentro de la implementación de estas políticas, cabe destacar que con el Presidente Carter, por la presión de los lobbys empresariales, no se pudo llevar a buen término la creación de la Agency for Consumer Advocacy, creándose posteriormente esta Agency for Consumer Advocacy, con la misión de regular el mercado, impidiendo la indefensión del consumidor y usuario mediante el control del abuso en los precios, la falta de veracidad en la publicidad, el control de la calidad de los productos, el fomento de las medidas higiénicas, especialmente en productos alimenticios y la defensa y asesoramiento de consumidores y usuarios.

En cuanto a vivienda el gobierno federal en USA es pionero con su Ley de la Vivienda de 1937(The American Housing Act of 1937), coincidiendo con la gran depresión, que crea programas de ayuda asistenciales y sienta las bases de ayudas al acceso a la vivienda, a esta Ley le sigue la 1949 (The American Housing Act of 1949) con la que la Administración comenzó a otorgar subsidios, aparte de a las familias pobres, a hogares para ancianos, zonas rurales, trabajadores agrícolas y personas con discapacidad, también lo hizo a través de proyectos para las viviendas más asequibles, que podríamos traducir por VPO.

A principios de 1970, se proporcionó asistencia financiera para los propietarios de viviendas a través de la deducción de la hipoteca del impuesto sobre los intereses y para los hogares de ingresos bajos, a través de los programas de subsidios de vivienda. Las cantidades de ambas partidas fueron similares, tanto en materia de reducciones fiscales para los propietarios de viviendas, como para los subsidios de vivienda de personas de bajos ingresos.

Sin embargo, en el año 2005 las reducciones de impuestos sumaban más del 80% del total de asistencia, por lo que se produce una reforma fiscal a fin de

reequilibrar los presupuestos de vivienda y las ayudas asistenciales para los hogares de bajos ingresos se dividen entre alquileres para inquilinos (Tenant based), alquileres para propietarios que alquilan a familias con bajos ingresos a precios razonables (Project based) y viviendas públicas (Public Housing), de propiedad y gestión administrativa, generalmente, si bien algunos de estos proyectos son gestionados por entidades privadas en concesión administrativa.

Los departamentos de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y el de Desarrollo Rural de Viviendas (USDA), administradores de estos programas, han reducido sus ayudas asistenciales notablemente desde la década de los 80. No obstante, desde el 1986, el Impuesto sobre las rentas bajas, asociado al programa de créditos para vivienda ha sido el principal programa federal para producir viviendas asequibles, sin embargo, la vivienda que se ha construido en este programa, fue menos asequible que los anteriores programas de HUD.

Una de las iniciativas más singulares de Estados Unidos respecto de la vivienda pública fue la implementación del subsidio de vivienda para las clases medias durante el programa de New Deal (1940-1942) desarrollado bajo los auspicios de la División de Vivienda en Propiedad, de la Mutua de Defensa perteneciente a la Agencia Federal de Obras, (Mutual Ownership Defense Housing Division of the Federal Works Agency). Algunos de estos proyectos "New Deal" siguen funcionando en la actualidad, si bien la mayoría han tenido un éxito mediocre.

En USA los hogares se definen comúnmente en función de los ingresos que tienen en relación con el ingreso medio estadístico del área -Area Median Income o AMI⁴⁷-, donde se encuentran localizados.

Las cifras de AMI se calculan anualmente en base a una encuesta de hogares, comparables en tamaño, dentro de los rangos geográficos conocidos como áreas estadísticas metropolitanas, según lo definido por la Oficina de Gerencia y Presupuesto de USA -US Office of Management and Budget⁴⁸-, para la cuantificación de los subsidios de vivienda de USA, los hogares se clasifican por la ley federal⁴⁹ en:

- a) Los hogares de ingresos moderados se sitúan entre 80% y 120% del AMI.
- b) Los hogares de bajos ingresos se sitúan entre 50% y el 80% del AMI.
- c) Los hogares de muy bajos ingresos se sitúan por debajo 50% del AMI.

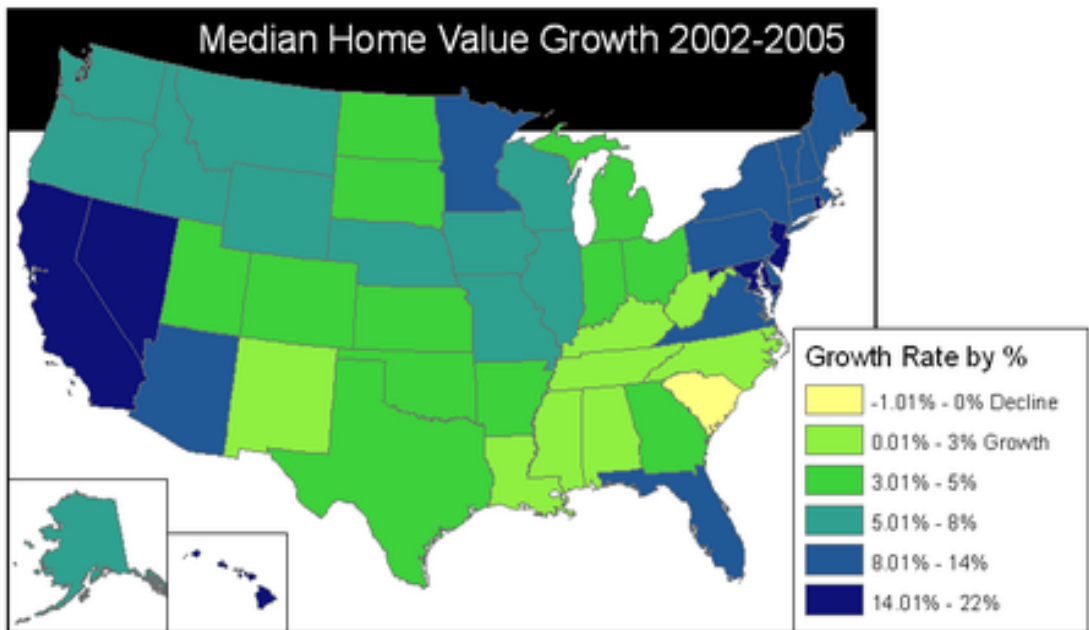
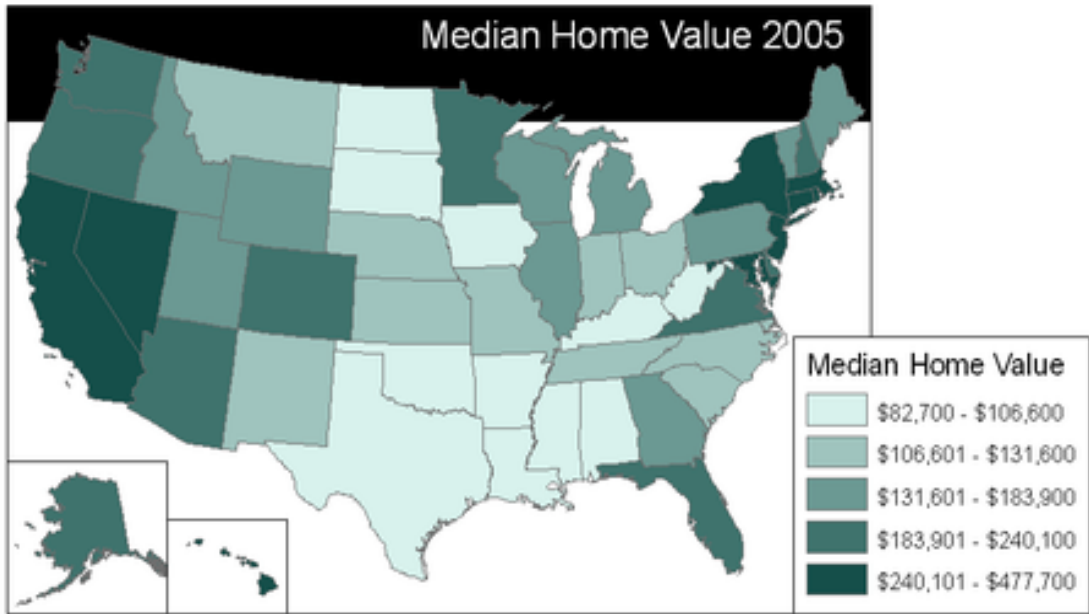
En algunos estados y ciudades de USA, operan una variedad de programas de vivienda asequibles, incluidos los programas de vivienda de apoyo, programas de vivienda de transición y los subsidios de alquiler, como parte de programas de asistencia pública. Los gobiernos locales y estatales pueden adaptar estos límites de ingreso en la administración de los programas locales de vivienda a precios razonables, sin embargo, los programas federales de Estados Unidos deben cumplir con las definiciones anteriores, no obstante las estadísticas ocasionan, a veces, distorsiones de la capacidad de accesibilidad real.

⁴⁷ AMI. <http://web.archive.org/web/20071222050629/http://affordablehousingatl.org/glossary.html> (U.C.- 30/06/2012).

⁴⁸ CENSO USA <http://www.census.gov/population/www/estimates/metroarea.html> (U.C.- 30/06/2012).

⁴⁹ http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/about/fact_sheet (U.C.- 30/06/2012).

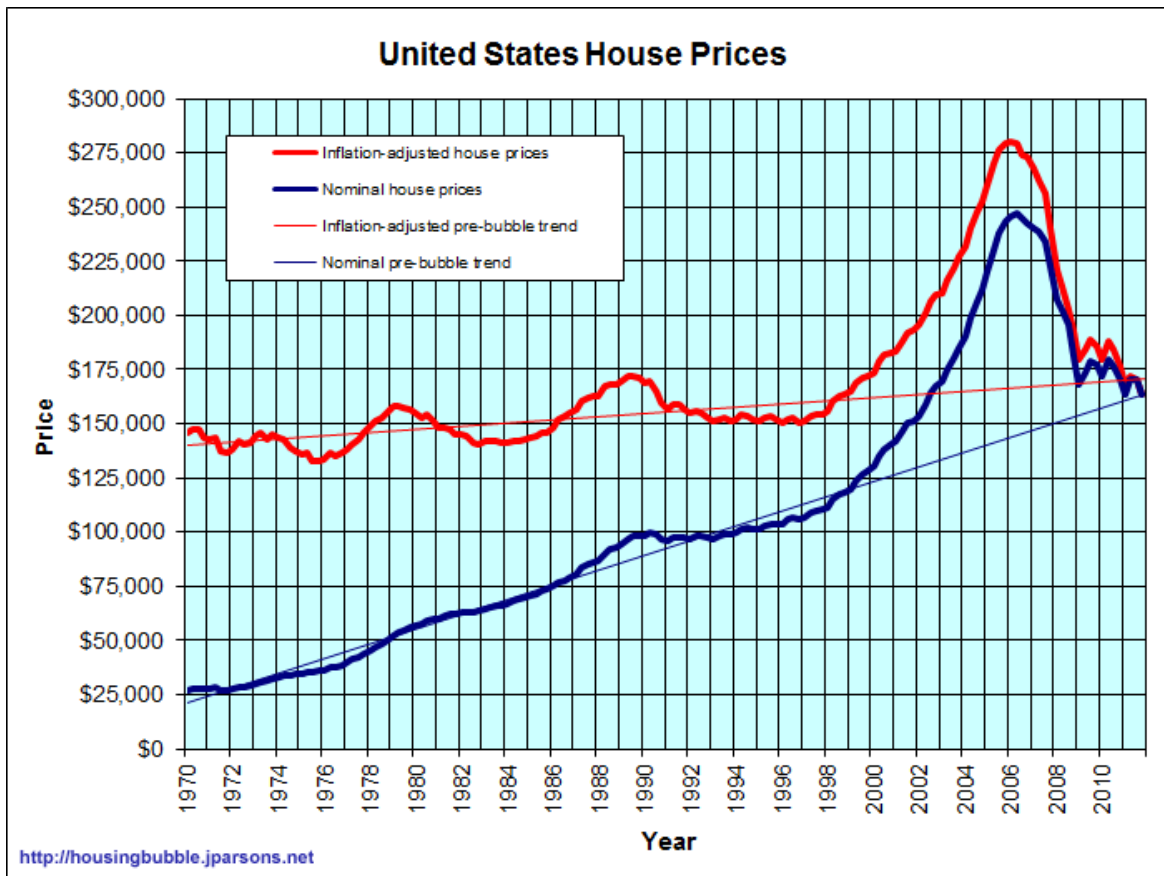
- <http://web.archive.org/web/20071222050629/http://affordablehousingatl.org/glossary.html> (U.C.- 30/06/2012).



Projection: Albers Equal Area Conic USGS, Contiguous USA
 Data Source: U.S. Census Bureau, American Housing Survey and American Community Survey (2002-2005)
 Created by Megan Knowles, Dec. 19, 2006

Gráficos de Megan Knowles. Licencia libre GNU.

Evolución del precio de las casas en USA ajustado a la inflación (PRECIOS REALES)

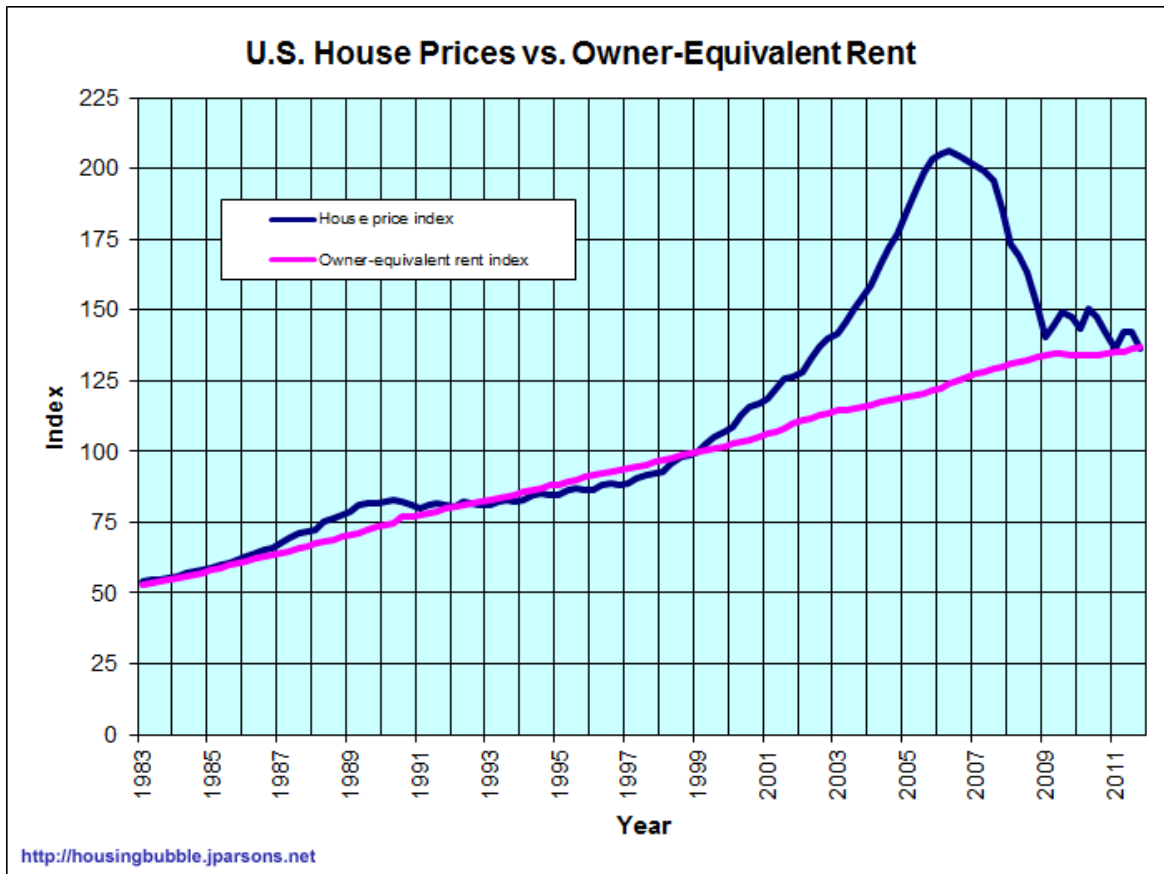


Lectura: El cuadro anterior estima el valor de mercado de la mediana de precio, actual (2010) en USA durante un período de 40 años, controlando así el hecho de que el tamaño de la vivienda ha cambiado con el tiempo. La línea roja gruesa representa los precios reales de la vivienda. ("reales" son los precios que se han ajustado a la inflación).

La línea azul gruesa representa los precios nominales de las casas.

Las líneas delgadas representan la pre-burbuja (1970-1999) las líneas de tendencia.

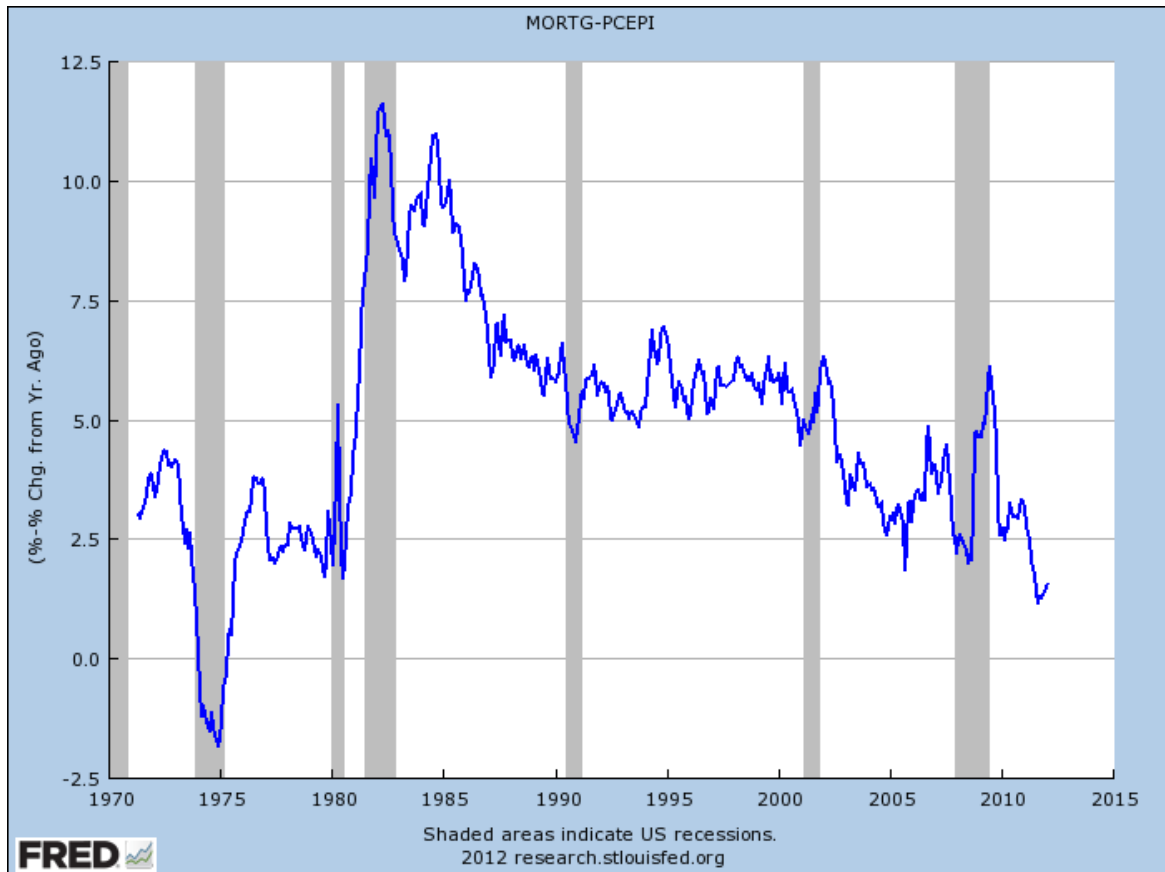
Los precios nominales de las casas (USA) en comparación con las rentas de los propietarios



Nota: Este gráfico muestra la evolución de los precios inmobiliarios nominales frente a la variación de las rentas nominales desde 1983 a 2011.

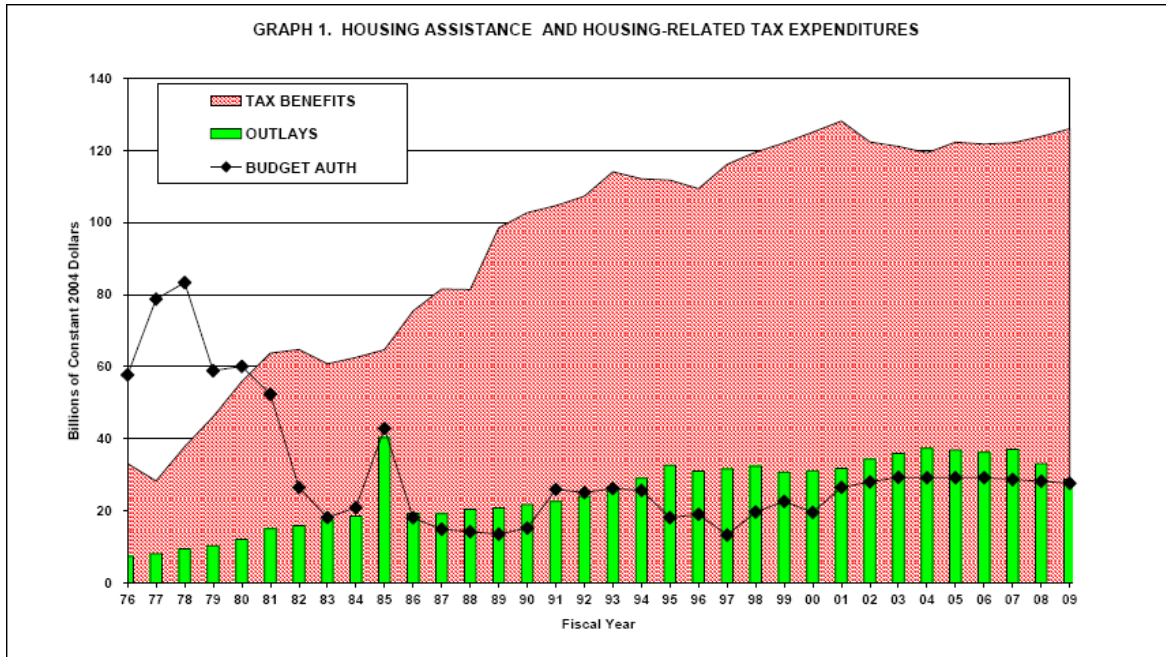
A largo plazo, los precios de las viviendas y los alquileres de las mismas deben aumentar aproximadamente a la misma cuantía en un modelo eficiente.

Inflación -Hipotecas. Ajuste de ratios:



Nota: Este gráfico muestra el costo real (ajustada por inflación) de una hipoteca convencional a 30 años desde 1971.

Relación de las Ayudas para la vivienda y su repercusión en los impuestos relacionados con la misma. Periodo 1976—2009⁵⁰ (Años fiscales USA)



Rosa: Beneficios fiscales.

Verde: Desembolsos/año (Ayudas anuales- subvenciones).

Línea negra: Presupuestos autorizados.

Como podemos apreciar el aumento de las ayudas repercute en el aumento de cobro de impuestos por parte del Estado en una relación aproximada 1 a 4 en el 2009, por lo que las subvenciones a la vivienda generan unos grandes beneficios al Fisco.

⁵⁰ The Federal Budget and Housing Assistance, 1976-2007, authored by the National Low Income Housing Coalition, Cushing Dolbeare and Sheila Crawley. <http://www.nlihc.org/pubs/index.htm> (U.C.- 25/07/2012)

1.5.2.- Unión Europea (UE).

A pesar de lo expuesto en la introducción de éste trabajo relativo al Tratado de Roma y más concretamente, a la referencia a la calidad de vida de los ciudadanos como uno de sus objetivos, el libro verde sobre el medio verde urbano adoptado por el Consejo en 1991 y el artículo 34.4 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea del año 2000; del tratado de Roma de 1957 no puede inferirse protección alguna de los consumidores y usuarios, si bien es cierto que en su Art. 2 establece que: *La Comunidad tendrá por misión promover, (...) un desarrollo armonioso de las actividades económicas en el conjunto de la Comunidad, un desarrollo continuo y equilibrado, una mayor estabilidad, una creciente elevación del nivel de vida (...).*

La creciente elevación del nivel de vida no supone ninguna medida específica de defensa del consumidor y usuario, ya que lo que el Tratado prevé es la creación de un mercado común, de una unión aduanera y de políticas comunes, entendiendo el consumo como una actividad económica, resultado o consecuencia de la actividad comercial y de prestación de servicios. Lo que se infiere de su artículo 39, que fija entre los objetivos de las políticas de actuación el de ~~de~~ asegurar unos precios razonables en la distribución de los productos los consumidores y de su artículo 85, sobre los acuerdos entre empresarios, reservando en todo caso a los consumidores y usuarios la parte equitativa de provecho que resulte de los mismos, no obstante de la exclusión de los consumidores y usuarios, como fuerza social en el Comité Económico y Social.⁵¹

⁵¹ REYES LÓPEZ, M.J. *Derecho de Consumo: La protección en los contratos de compraventa de viviendas, de arrendamiento de obra y financiación, comentarios, legislación y jurisprudencia.* Editorial general del Derecho SL. Valencia 1993.

El Consejo de Europa sobre Derechos del Consumidor en Resolución del 17 de mayo de 1972, establece una serie de derechos de los consumidores:

1. Derecho a la protección y ayuda.
 - Contra los perjuicios debidos a los productos peligrosos.
 - Contra los ataques a los intereses económicos del consumidor
2. Derecho a la reparación de daños
3. Derecho a la Información.
4. Derecho a la educación como consumidores.
5. Derecho a la representación de consulta de las organizaciones de consumidores.

Posteriormente, en octubre (días 19 y 20) de este mismo año en la Reunión de Jefes de Estado o de Gobierno celebrada en París se acuerda invitar a las instituciones de la Comunidad a reforzar y coordinar las acciones a favor de los consumidores desarrollando el Artículo 2 del Tratado de Roma, de forma que en el comunicado final se pone de relieve que la expansión económica debe traducirse en una mejora de la calidad y nivel de vida, invitándose a las instituciones a la creación de políticas de actuación de protección de consumidores.

En 1973 la Comisión presenta al Consejo una proposición de programa de acción para la Información y protección de los consumidores que se sanciona el 14 de abril de 1975, donde se aprueba garantizar y promover el amparo de los intereses de los consumidores.

Esta actividad iniciada por el Consejo Consultivo de los Consumidores -creado por la Comisión el 25 de septiembre de 1973- supone la adopción de los principios antes citados del Consejo R17/05/1972, introduciendo una carta de derechos:

- Derecho a la protección de la salud y la seguridad,
- Derecho de protección de sus intereses económicos como consumidor, ayuda y asistencia para la reparación de los daños sufridos,
- Derecho a la información y educación en materia de consumo
- Derecho a la audiencia y representación;

Instaurándose por primera vez la definición de consumidor como “persona interesada en los diferentes aspectos de la vida social que puedan afectarle que pueda afectarle directa o indirectamente como consumidor”.

Consecuentemente se presentan los programas de acción comunitaria para la defensa de los intereses de los consumidores y usuarios, el primero del 1973 al 1980 sin concreciones significativas y el segundo de 1980 al 1985, da como resultado la presentación de las Directivas siguientes:

- a) Directiva sobre Armonización de legislaciones en materia de publicidad engañosa (84/450/CEE).
- b) Directiva sobre Responsabilidad del Fabricante por daños derivados de productos defectuosos (85/374/CEE).
- c) Directiva sobre la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales (85/577/CEE) y

d) Directiva la relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados Miembros en materia de crédito al consumo (87/102/CEE).

El Consejo realiza una primera sesión dedicada a temas de consumo el 12 de diciembre de 1983 donde invita a la Comisión a realizar un Informe al respecto, de donde surge el llamado “Nuevo impulso para la política de protección de consumidores” que se integra en el último programa, con el que se pretende subsanar las deficiencias de los anteriores, estableciéndose que en la promoción de los intereses de los consumidores.

Los consumidores y sus intereses deben ser considerados parte de las políticas de bienestar de los ciudadanos de la Unión, constituyendo elementos indispensables de las políticas de la Comunidad y pactándose que los productos vendidos dentro de la Comunidad debían responder a normas sanitarias y de seguridad aceptables. Los consumidores debían tener la posibilidad de obtener beneficios del Mercado Común y sus intereses debían de ser considerados dentro del resto de las políticas comunitarias.

El Libro Blanco del Mercado Interior (1985) no aporta nada respecto de los consumidores o las políticas de consumo, se limita a invocar los principios de equivalencia y de reconocimiento mutuo de las legislaciones nacionales, salvo las limitaciones imperativas respecto de la salud, seguridad y medio ambiente. El libro blanco del mercado interior se integró en el 1986 en el Acta Única Europea De conformidad a lo expuesto por REYES⁵² *el único avance que podríamos computar es el relativo a la adopción de acuerdos que en vez de unanimidad “sólo” se*

⁵² REYES LÓPEZ, M.J., Derecho de Consumo .Ver nota anterior.

requerirá una mayoría a la hora de adoptar decisiones comunitarias de conformidad al mismo.

En este período cabe destacar dos Recomendaciones del Código Europeo de Buena Conducta, la 87/598/CEE en materia de pago electrónico y la 88/59/CEE, relativa a las relaciones entre titulares y emisores de tarjetas.

El Acta Única Europea, que entra en vigor el 1 de julio de 1987, en su artículo 100.A.3 recoge una sola alusión a los consumidores, estableciendo un “nivel de protección elevado”, en materias de salud, seguridad, protección del medio ambiente y de los consumidores, pero que supone una regresión en relación a los trabajos anteriores, al no recoger aquellos y un continuismo en el sistema comunitario⁵³.

El Tratado de Maastricht (o de la Comunidad Europea-CE-) de 1992 ya establece que la acción de la CE implicará una contribución al fortalecimiento de la protección de los consumidores, estableciendo el título IX de protección de los consumidores, de mínimos, pudiendo los estados miembros adoptar medidas de mayor protección [Art. 3.s y 129.A⁵⁴].

⁵³ La Comisión, en sus propuestas previstas en el apartado 1 referentes a la aproximación de las legislaciones en materia de salud, seguridad, protección del medio ambiente y protección de los consumidores, se basará en un nivel de protección elevado, teniendo en cuenta especialmente cualquier novedad basada en hechos científicos.

http://www.europarl.europa.eu/factsheets/3_1_0_es.htm (U.C.- 02/07/2012).

⁵⁴ Tratado de Maastricht, Art. 3.s. Para alcanzar los fines enunciados en el artículo 2, la acción de la Comunidad implicará, en las condiciones y según el ritmo previstos en el presente Tratado: (S) una contribución al fortalecimiento de la protección de los consumidores. TITULO XI Protección de los consumidores Artículo 129 A.

1. La Comunidad contribuirá a que se alcance un alto nivel de protección de los consumidores mediante:

a) Medidas que adopte en virtud del artículo 100 A en el marco de la realización del mercado interior; **b)** Acciones concretas que apoyen y complementen la política llevada a cabo por los Estados miembros a fin de proteger la salud, la seguridad y los intereses económicos de los consumidores, y de garantizarles una información adecuada.

2. El Consejo, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 189 B y previa consulta al Comité Económico y Social, adoptará las acciones concretas mencionadas en la letra b) del apartado 1.

El Tratado de Ámsterdam de 1997 viene a clarificar la idea sobre la protección de los consumidores que en el de Maastricht había quedado imprecisa, la recoge y la dota de una nueva redacción en su artículo 153⁵⁵.

Los Planes Trienales. Los planes trienales de acción nacen de la necesidad de apertura de los mercados, es la respuesta a la Resolución del Consejo de 9 de noviembre de 1989 sobre el desarrollo de políticas de consumidores y en él se delimitan cuatro áreas principales:

- a) de representación de los consumidores,
- b) de información de los consumidores,
- c) de seguridad de los consumidores y,
- d) de operaciones comerciales de los consumidores;

Consecuencia de este desarrollo la Comisión crea un Consejo Consultivo de Consumidores y se adoptan las siguientes medidas:

- 1.- Completar la instauración y el desarrollo del Consejo Consultivo.
- 2.- Reforzar el desarrollo de las organizaciones de Consumidores.
- 3.- Fomentar la concertación entre productores y consumidores.

Primer Plan Trienal (1990-1992): Se pretende una aproximación en las posturas de los consumidores y de los productores para dinamizar el Mercado Interior, se dictan las Directivas (90/314/CEE) de viajes combinados, la (92/59/CEE) de

3. Las acciones que se adopten en virtud del apartado 2 no obstarán para que cada uno de los Estados miembros mantenga y adopte medidas de mayor protección. Dichas medidas deberán ser compatibles con el presente Tratado. Se notificarán a la Comisión.

⁵⁵ Art.153. 1. Para promover los intereses de los consumidores y garantizarles un alto nivel de protección, la Comunidad contribuirá a proteger la salud, la seguridad y los intereses económicos de los consumidores, así como a promover su derecho a la información, a la educación y a organizarse para salvaguardar sus intereses.

http://europa.eu/legislation_summaries/institutional_affairs/treaties/ (U.C-. 02/07/2012).

seguridad general en los productos que establece los conceptos de producto, producto seguro, productor y distribuidor estableciendo las obligaciones de estos y de los estados miembros y se modifica la Directiva 90/88/CEE, que modificaba la Directiva 87/102/CEE relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados Miembros en materia de crédito al consumo y se dan propuestas de Directivas sobre responsabilidad del prestador de Servicios y de cláusulas abusivas.

Segundo Plan Trienal (1993-1995): Pretende el desarrollo del mercado interior al servicio de los consumidores, estableciendo unos patrones de asentamiento del Derecho comunitario vigente en ese momento por un lado y por otro, la implementación de nuevas medidas de naturaleza preferente, entre las que destacan las relativas a mejorar la formación e información de los consumidores, la tutela de los intereses de los consumidores mediante la facilitación y ampliación de la conciliación y, el acceso a la justicia, así como la regulación de los litigios y, la adaptación de los servicios financieros al consumidor.

En este periodo otro de los puntos importantes fue la creación de la Dirección General XXIV de Política de Consumidores. Se aprueban las Directivas sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (93/13/CEE) y la relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido -multipropiedad- (94/47/CEE).

Tercer Plan Trienal (1996-1998). La política comunitaria vino marcada por la enfermedad de las vacas locas – encefalopatía espongiforme bovina (EEB)-, e incidió sobre todo en la salud del consumidor y en la seguridad alimentaria⁵⁶.

También se establecen políticas de transparencia en la información al consumidor sobre los productos, que concluyen con la adopción de medidas al respecto en el sector bancario y los seguros.

Se da especialmente sobre la adaptación de las Directivas sobre etiquetado, modificando la Directiva 79/112 de productos alimenticios, a la vez que se desarrolla el etiquetado de calidad, a la vez que se implementan los análisis comparativos a partir del memorando de la Comisión (COM 89/209), elaborándose una propuesta para impulsar la publicidad comparativa y buscando el equilibrio entre las posturas de los proveedores y de los consumidores modificando la Directiva sobre publicidad engañosa.

Se modifica la Directiva 84/450/CEE por la Directiva 97/55/CE del Parlamento Europeo para incluir la publicidad comparativa⁵⁷, como también se modifica la Directiva relativa al crédito al consumo 87/102/CEE, por la 98/7/CE de crédito al consumo. Implementándose la Directiva 98/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de febrero de 1998 relativa a la protección de los consumidores en materia de indicación de los precios de los productos ofrecidos a los consumidores y la Directiva 98/27/CE relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores.

⁵⁶ BARTOLINI, A. *Las nuevas políticas de consumo en la UE y la protección al consumidor*. "Cuadernos de Estudios Empresariales" 155N: 1131-6985 1997. Número 7.pag. 469-473.

⁵⁷ Directiva 1984/450/CEE, de 10 septiembre, sobre Publicidad
http://igc.xunta.es/pls/portal/docs/PAGE/IGC/004_INFORMACIONAOCONSUMIDOR_MENU/001_NORMATIVA_MENU/NORMATIVA%20EUROPEA/DIRECTIVA%2084-450.PDF
(U.C.- 02/07/2012).

El cuarto Plan trienal de acción política de los consumidores (1999-2001). En este nuevo plan se pretende:

- 1) la adaptación al mercado cambiante por la globalización y Tics, de los derechos de los consumidores.
- 2) desarrollar acciones de protección de sus intereses económicos.
- 3) proporcionarles un elevado nivel de seguridad y salud.
- 4) procurar que exista una mayor representatividad de los consumidores dentro de la UE, vinculando las Políticas de consumidores con otras de la UE de conformidad al Art. 153.2 TCE. Directiva 98/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de febrero de 1998 que modifica la Directiva 87/102/CEE relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los estados miembros en materia de crédito al consumo⁵⁸.

Directiva 98/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de febrero de 1998 relativa a la protección de los consumidores en materia de indicación de los precios de los productos ofrecidos a los consumidores⁵⁹.

Directiva 98/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de mayo de 1998, relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores⁶⁰.

En este período se publica el Libro Verde, sobre la protección de los consumidores en la UE que pretende simplificar o armonizar la defensa del

⁵⁸Normativa Financiera.

<http://www.normativafinanciera.com/normafin/normafin.nsf/5165c9c6c965eca1c125658700304ada/a84aae16188813cfc1256907002c4ffb?OpenDocument> (U.C.- 02/07/2012).

⁵⁹EUROLEX.

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31998L0006:ES:HTML>

(U.C.- 02/07/2012).

⁶⁰ Directiva de cesación. http://www.unirioja.es/dptos/dd/civil/Directiva_cesacion.pdf. (U.C.- 02/07/2012).

consumidor, haciéndose eco de la gran cantidad de Directivas, Jurisprudencia y legislaciones nacionales existentes⁶¹.

El siguiente período computable es el 2002-2006, que viene determinado por la Comunicación de la Comisión, de 7 de mayo de 2002, al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social y al Comité de las Regiones - «Estrategia en materia de política de los consumidores 2002-2006»⁶², que como continuación de anterior cuarto Plan trienal la Comunicación tiene por objeto el establecimiento de un alto nivel común de protección de los consumidores, la aplicación eficaz de las normas sobre protección de los consumidores y la participación de las organizaciones de consumidores en las políticas comunitarias.

El ámbito de la estrategia a que se circunscribe es:

- 1.- Seguridad de los consumidores;
- 2.- Cuestiones económicas y jurídicas que les afectan en el mercado;
- 3.- Información y educación de los consumidores;
- 4.- La promoción de las organizaciones de consumidores y su contribución al desarrollo de la política de los consumidores.

Los objetivos de la estrategia son los siguientes:

- a) un alto nivel común de protección de los consumidores;
- b) la aplicación eficaz de las normas sobre protección de los consumidores;

⁶¹ Libro verde http://europa.eu/legislation_summaries/other/l32028_es.htm (U.C.- 02/07/2012).

⁶² Estrategia en materia de política de los consumidores 2002-2006 http://europa.eu/legislation_summaries/consumers/general_framework_and_priorities/l32008_es.htm (U.C.- 02/07/2012).

c) la participación de los ciudadanos en las políticas de la Unión Europea a través de las organizaciones de consumidores.

A los efectos de la real implementación de políticas que ayuden a alcanzar estos objetivos se estableció un programa de medidas para cada objetivo, de revisión periódica, de acuerdo al ámbito de la estrategia.

Así tenemos que los objetivos se desarrollan de la siguiente manera:

a) Un alto nivel común de protección de los consumidores: Se busca la armonización de la seguridad de los bienes y servicios y de aquellos aspectos de orden económico y jurídico que proporcionen a los consumidores y usuarios la confianza necesaria para realizar transacciones en el conjunto del mercado interior, por el medio más apropiado directiva marco, normas, buenas prácticas.

b) Aplicación eficaz de las normas sobre protección de los consumidores: Se pretende que en la práctica los consumidores disfruten de la misma protección en el conjunto de la UE, se propone como acción prioritaria la cooperación administrativa entre los Estados miembros y el establecimiento de mecanismos de recurso para los consumidores.

c) Participación de las organizaciones de consumidores en las políticas comunitarias, buscando la eficacia de las políticas de protección de los consumidores, estos deben poder participar en el desarrollo de aquellas que les afecten.

Estableciéndose que *“Los consumidores y sus representantes deben disponer de la capacidad y los recursos necesarios para poder velar por sus intereses en las mismas condiciones que las demás partes implicadas”*.

Aquí la acción prioritaria será revisar los mecanismos de participación de las organizaciones de consumidores en la elaboración de políticas comunitarias y la elaboración de proyectos de educación y desarrollo de capacidades.

Esta estrategia establece como actos conexos la Decisión 20/2004/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de diciembre de 2003, por la que se establece un marco general para la financiación de acciones comunitarias en apoyo de la política de los consumidores en el período 2004-2007 (Diario Oficial 5 de 09.01.2004⁶³) y la Resolución del Consejo, de 2 de diciembre de 2002, sobre la Estrategia en materia de política de los consumidores (2002-2006) [No publicado en el Diario Oficial], donde se propone un estudio periódico de la estrategia, con evaluación de las actividades nacionales y comunitarias de soporte a los objetivos.

El actual período se ha centrado en el acceso a las nuevas tecnologías de los consumidores y la protección de los mismos ante las innovaciones que suponen, caben destacar:

⁶³ Marco general para la financiación de actividades comunitarias ámbito de la política de los consumidores 2004-2007.
http://europa.eu/legislation_summaries/consumers/general_framework_and_priorities/l32009_es.htm (U.C.- 02/07/2012).

Directiva 2007/64/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de noviembre de 2007 sobre servicios de pago en el mercado interior, por la que se modifican las Directivas 97/7/CE, 2002/65/CE, 2005/60/CE y 2006/48/CE y por la que se deroga la Directiva 97/5/CE.⁶⁴, Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo⁶⁵.

La Directiva 2009/22/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores⁶⁶.

La Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, derogándose la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Directiva que no pasaremos a analizar en tanto que en su art. 3.3.a) indica que “La presente Directiva no se aplicará a los contratos de servicios sociales, incluidos la vivienda social, el cuidado de los niños y el apoyo, a familias y personas necesitadas temporal o permanentemente, incluida la atención a largo plazo”.

⁶⁴ <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32007L0064:ES:NOT> (U.C.- 02/07/2012).

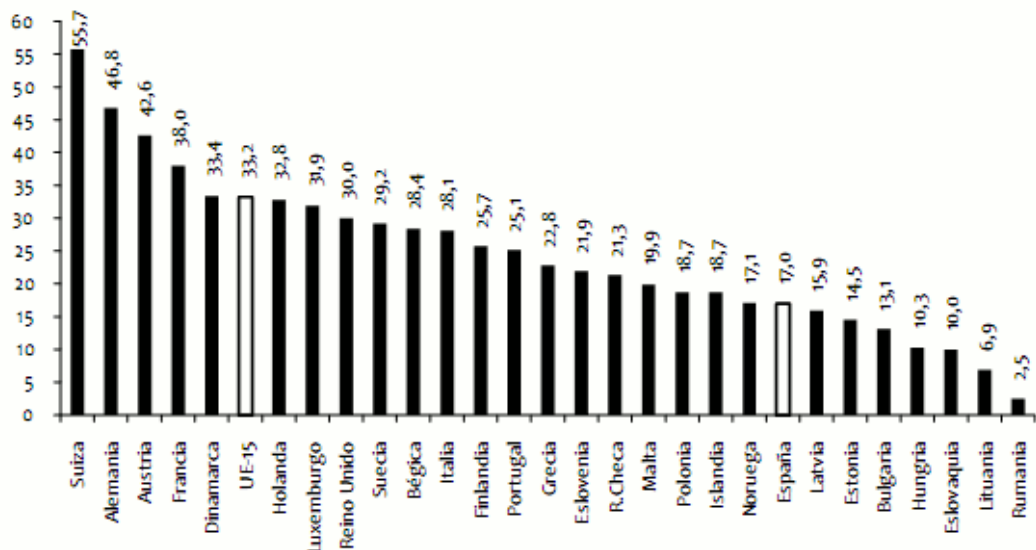
⁶⁵ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32008L0048:ES:NOT> (U.C.- 02/07/2012).

⁶⁶ <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32009L0022:ES:NOT> (U.C.- 02/07/2012).

No obstante cabe señalar que si lo es respecto de los servicios de las viviendas según expone el párrafo segundo del art. 3.1, si es de aplicación a los servicios: “Se aplicará igualmente a los contratos de suministro de agua, gas, electricidad y calefacción mediante sistemas urbanos, incluso por parte de proveedores públicos, en la medida en que esas mercancías se suministren sobre una base contractual.”

Gráfico 1. Población en vivienda en alquiler en Europa. 2010

En % del total de población



En gráfico se aprecia el déficit de vivienda de alquiler en España, respecto de Europa y de la media europea, sólo superado por países provenientes de regimenes comunistas. Fuente: Idealista.com (U.C.- 26/07/2012).

Gráfico 2. Emancipación juvenil y tasa de ocupación de los jóvenes europeos 2010

A. Jóvenes de 18 a 34 años no emancipados, en % del total de jóvenes de la misma edad



Las brutales tasas de paro de la población juvenil (gráfico 2) hace poco menos que imposible su emancipación (gráfico 1), además de la falta de viviendas, España sólo es superada por los países provenientes del bloque comunista a excepción de Estonia (1.300.000 habitantes) lo que no es comparativo y por los países mediterráneos, lo que se comprende por los diferentes modelos de familia que permiten este fenómeno en el mediterráneo. Fuente: Idealista.com

Gráfico 2.

B. Tasa de ocupación de los jóvenes de 20 a 39 años, en % del total de jóvenes de 20 a 39 años. Fuente: Idealista.com (U.C.- 26/07/2012).

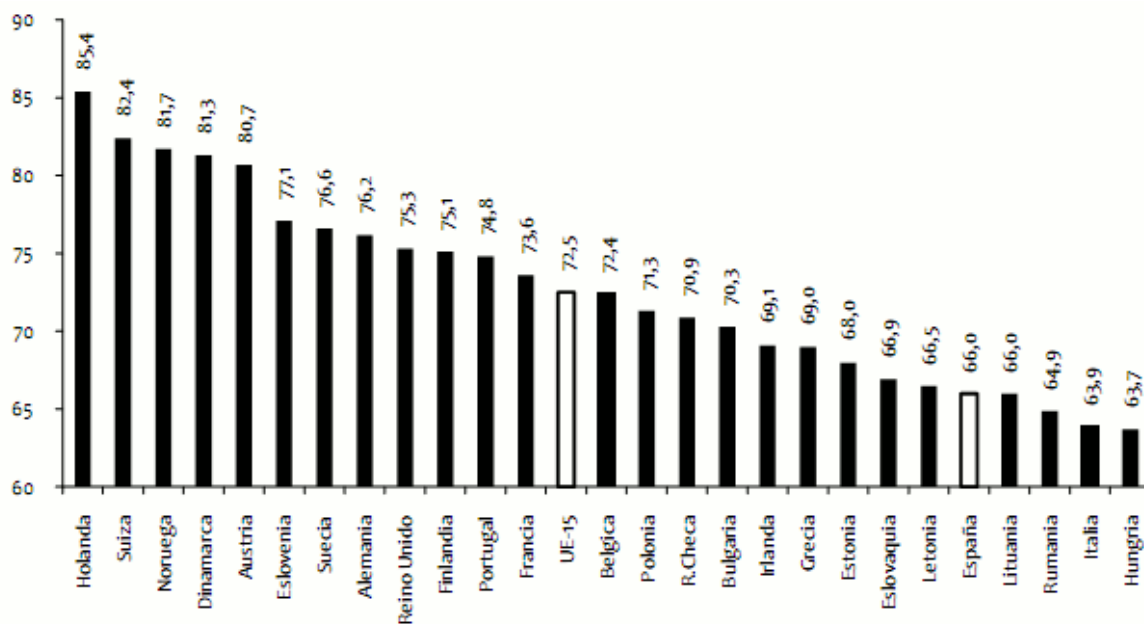
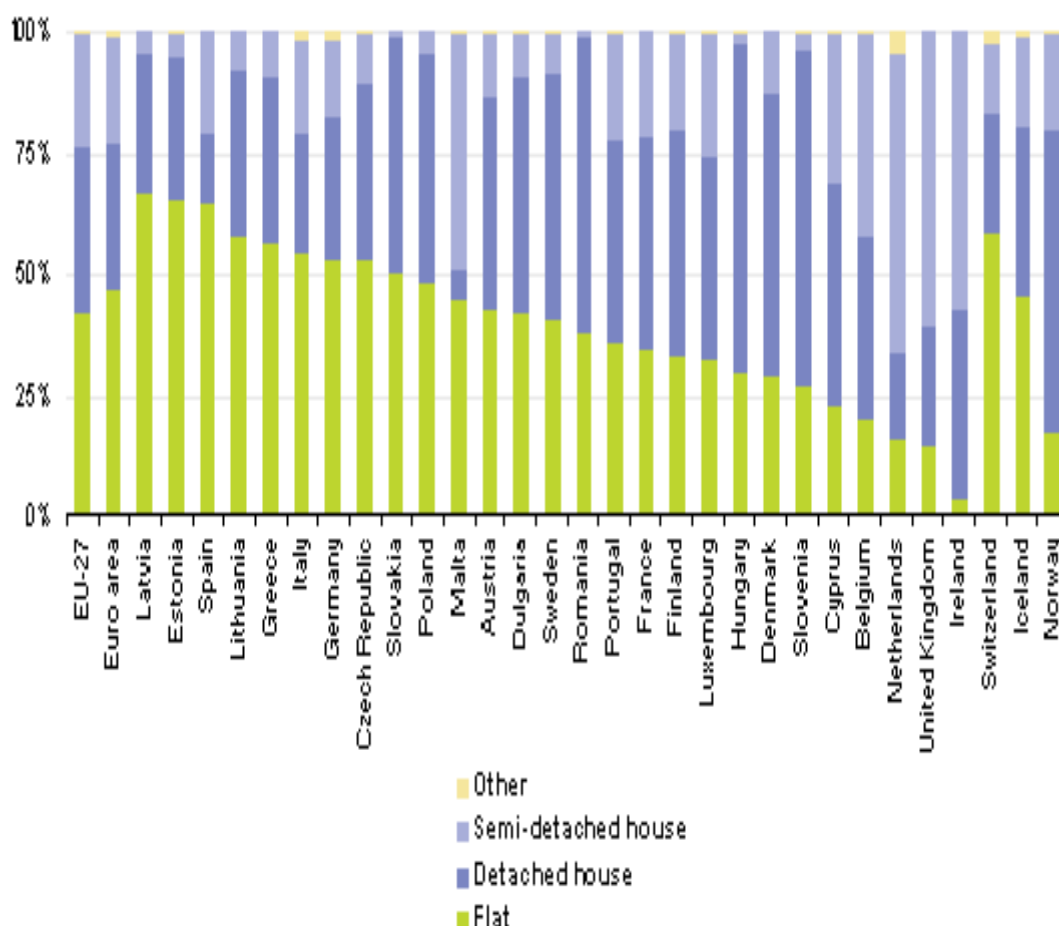


Gráfico 3: Distribución de la población en Europa por tipo de vivienda, 2009 (% de la población). Pisos (en verde), casas independientes (azul oscuro), casas adosadas (azul claro) y otras (amarillo)⁶⁷.



Source: Eurostat (online data code: ilc_lvho01)

Fuente: Eurostat (ilc_lvho01) (U.C.- 27/07/2012).

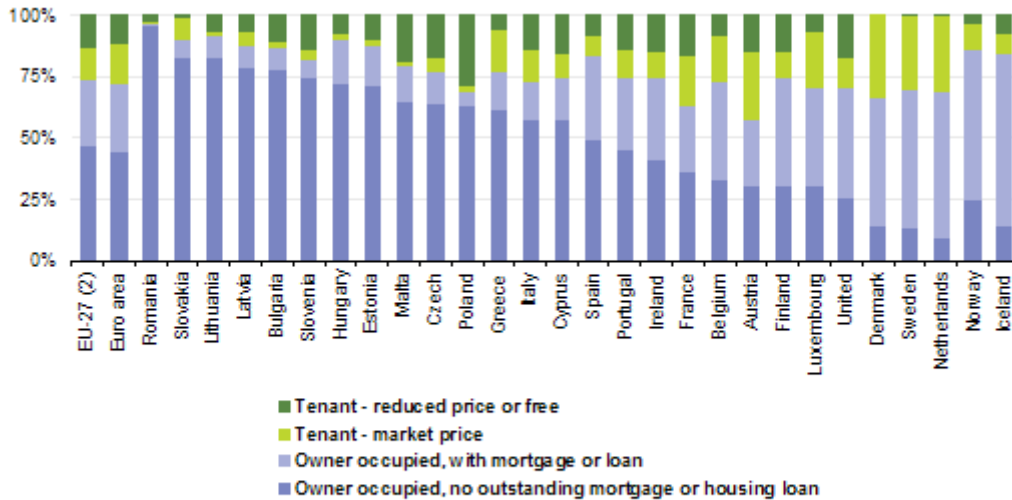
Respecto de la tipología de casas, que recoge el gráfico anterior se observa un predominio de los pisos y de casas adosadas, consecuencia directa del boom inmobiliario y el urbanismo desarrollista, con un desfase importante respecto a la media europea en lo relativo a casas independientes.

⁶⁷ Fuente y Gráficos: “El Idealista.com” sobre estadísticas del INE. <http://www.idealista.com/news/archivo/2012/01/23/0387481-la-demanda-de-vivienda-en-alquiler-podria-aumentar-en-mas-de-500-000-con-ayudas-del-gobierno-graf> (U.C.- 26/07/2012)

Gráfico 4: Población por régimen de tenencia, 2009 ⁽¹⁾ (% de la población).

Mercado de Viviendas por usuarios: Inquilinos con precio reducido (verde oscuro), Inquilinos a precio de mercado (verde claro), Propietarios con hipoteca o préstamo (azul claro), Propietarios sin hipoteca ni préstamo (azul oscuro). Podemos observar en este gráfico lo que hemos visto en el anterior (gráfico número 1) respecto de los alquileres (17%) que se divide casi igualmente entre inquilinos a precios sociales e inquilinos a precio de mercado y 83% de propietarios, por encima de los valores medios, estando un 50% de las viviendas sin hipoteca ni préstamo y el 23% restante sujeto a hipoteca o préstamo.

- Fuente: Eurostat ([ilc_lvho02](#)) (U.C.- 27/07/2012).



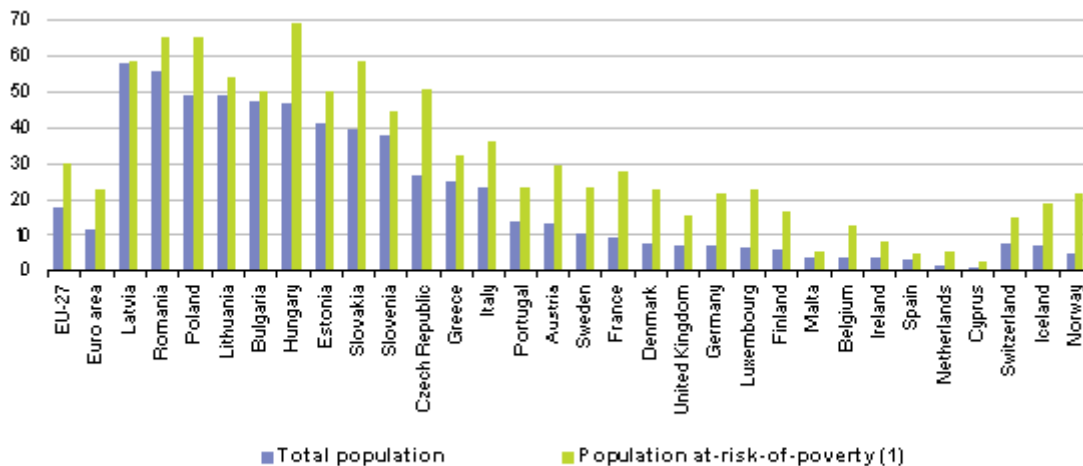
(1) Germany, not available.

(2) Estimates.

Source: Eurostat (online data code: [ilc_lvho02](#))

Gráfico 5: Tasa de hacinamiento, 2009 (% de la población especificada)

- Fuente: Eurostat ([ilc_lvho05a](#)) . U.C.- 27/07/2012).



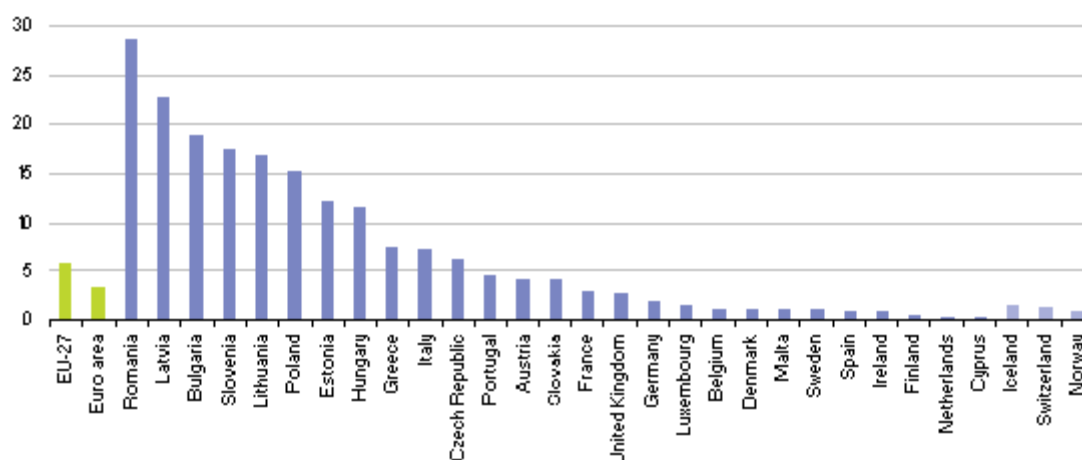
(1) Population below 60 % of median equivalised income.

Source: Eurostat (online data code: [ilc_lvho05a](#))

De acuerdo a la tasa de hacinamiento en viviendas particulares ocupadas (Viviendas con más de 3 personas por dormitorio, dividido por el total de viviendas, multiplicado por 100) España ocupa un lugar por debajo de la media europea y de la media del área euro, los motivos se pueden encontrar en los modelos estadísticos (falta de un modelo estándar) y la falta de datos.

Gráfico 6: Carencia de vivienda grave, 2009 (% de la población)

Fuente: Eurostat (ilc_mdho06a) (U.C.- 02/07/2012).



Source: Eurostat (online data code: ilc_mdho06a)

Tabla 1: Tasa de sobrecoste de la vivienda por régimen de tenencia, 2009 (% de la población)

- Fuente: Eurostat (ilc_lvho07c) y (ilc_lvho07a) (U.C.- 23/07/2012).

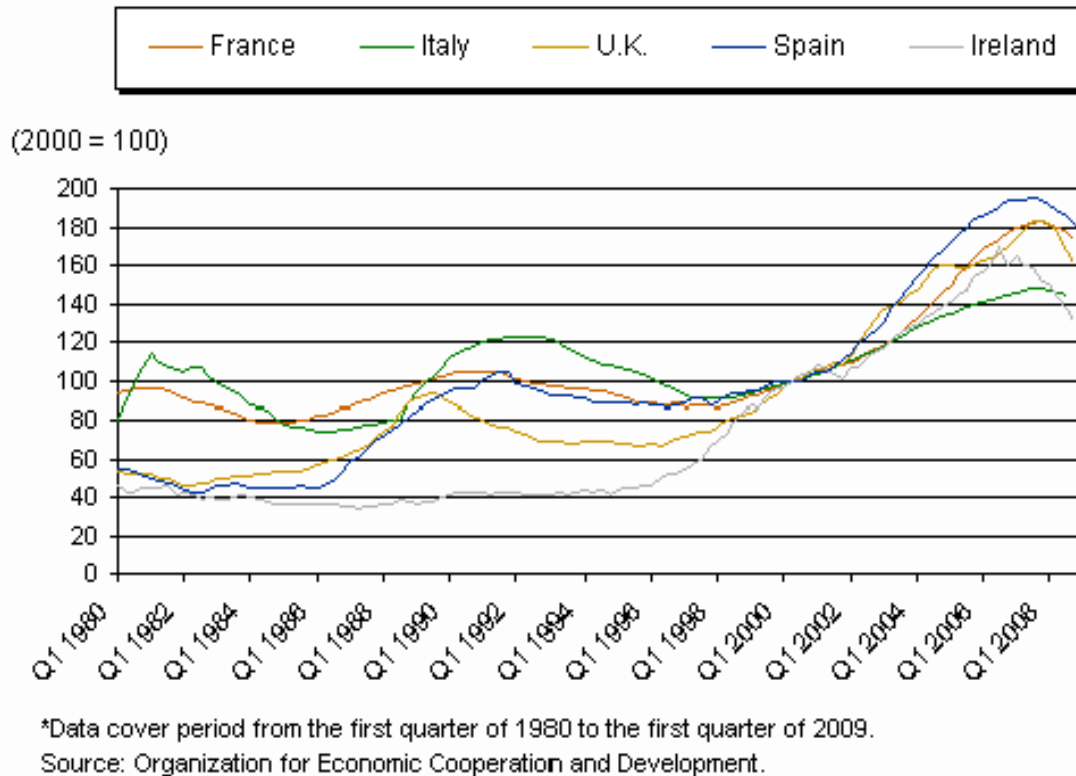
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics/es
(U.C.- 02/07/2012).

	Total population	Owner occupied, with mortgage or loan	Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant - market price	Tenant - reduced price or free
EU-27	12.1	8.8	5.7	25.5	11.7
Euro area	11.8	7.8	3.1	22.4	7.1
Belgium	8.7	2.5	2.9	30.6	12.7
Bulgaria	7.2	3.6	6.3	38.1	11.4
Czech Republic	8.9	10.1	6.0	23.2	14.0
Denmark	24.4	23.1	16.8	29.7	.
Germany	.	.	.	.	.
Estonia	4.4	11.5	1.9	20.9	6.3
Ireland	4.0	2.3	1.2	21.9	1.8
Greece	22.1	10.5	13.6	67.0	3.6
Spain	10.9	14.7	3.3	40.6	10.3
France	3.4	1.2	0.5	10.0	4.9
Italy	7.5	7.7	2.6	27.4	8.9
Cyprus	2.4	2.4	0.2	17.2	0.4
Latvia	8.6	14.6	7.2	14.1	11.9
Lithuania	5.5	12.2	3.9	23.4	10.9
Luxembourg	3.7	0.8	0.2	13.3	4.6
Hungary	8.9	16.4	5.2	44.0	14.5
Malta	3.5	4.6	2.7	36.5	2.9
Netherlands	13.1	12.2	4.5	17.6	5.9
Austria	5.1	1.2	1.4	12.4	6.4
Poland	8.2	6.0	7.4	32.8	8.7
Portugal	6.3	8.2	2.3	19.6	4.7
Romania	15.5	8.9	14.9	56.5	26.8
Slovenia	3.9	9.2	2.6	13.1	5.3
Slovakia	9.4	32.3	7.0	13.4	9.6
Finland	4.4	3.2	2.2	11.4	7.4
Sweden	9.6	3.9	9.7	20.1	26.9
United Kingdom	16.3	10.2	8.3	40.7	26.3
Iceland	8.5	9.0	4.9	13.3	5.8
Norway	10.9	9.7	5.8	28.2	14.6
Switzerland	12.6	7.8	.	17.0	11.9

Source: Eurostat (online data codes: ilc_lvho07c and ilc_lvho07a)

Gráfico 7. Evolución del precio de la vivienda en diferentes países de la UE.

Fuente: Organización para el Desarrollo y cooperación económica. <http://www.oecd.org/statistics/> (U.C.- 23/07/2012).



En la Unión Europea (UE), no se puede hablar propiamente, de unas políticas de vivienda, ya que de acuerdo al principio de subsidiariedad (Tratado de Maastricht o de la UE, Art. G.5. modificado por el Tratado de Lisboa el 01/12/2009) no tiene competencias para legislar al respecto, al disponerse que el asunto, en este caso la vivienda, deba ser resuelto por la Autoridad más próxima al objeto del problema. De forma que la UE no puede implicarse en asuntos de vivienda, aunque la iniciativa provenga de un estado miembro o de un nivel inferior de gobierno de alguno de ellos, en nuestro caso las CCAA, ello a pesar de reconocer su importancia en la promoción de un progreso económico y social, equilibrado y sostenible.

No obstante, ésta falta de capacidad normativa se ve complementada por la integración de las políticas de vivienda dentro de otras políticas, compatibles con los programas de la UE, tales como la regeneración urbana, integración o anti discriminación y medio ambiente, entre otros, a donde se destina una gran aportación en fondos estructurales destinados, los que en el período 2007-2013, dentro de la categoría de Cohesión para el crecimiento y el empleo, por el que España recibirá una cantidad próxima a los 31.531 millones de euros⁶⁸.

Normalmente se considera cuatro tipos de proyecto que confirman la existencia de lazos entre los Fondos estructurales (sobre todo el Fondo Europeo de Desarrollo Regional y el Fondo Social Europeo) y las organizaciones de vivienda social⁶⁹ :

1. proyectos sin un componente de vivienda expreso, pero centrados en áreas con escasez de viviendas.
2. proyectos en los que organizaciones de vivienda social han diversificado su trabajo incluyendo actividades subvencionables por la UE.
3. proyectos con objetivos no de vivienda en los que la financiación se "filtra" a este ámbito.
4. proyectos en los que se utiliza financiación europea para impulsar financiación adicional de la inversión en vivienda.

⁶⁸Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. .La Política Regional y sus instrumentos. <http://www.dgfc.sggp.meh.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/Paginas/inicio.aspx>. (U.C.- 23/07/2012).

⁶⁹ Según estudios de la Universidad de Glasgow, recogidos en Informe del Parlamento Europeo. 1996. http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm. (U.C.- 23/07/2012).

Entre las Políticas de interés para el sector de la vivienda tenemos:

- a) Iniciativa para unas tecnologías energéticas limpias y eficientes (CEET), que incluye a THERMIE II, de apoyo para soluciones eficientes en el uso de la energía en las viviendas.
- b) Programa HELIOS II, para asistir a personas minusválidas por programas de rehabilitación, educación y formación (incluyendo a las personas responsables encargadas de los mismos).
- c) Programas TIDE y Telemática para las personas mayores y las personas con discapacidades, cuyo objetivo es fomentar la dotación de nuevas tecnologías en la formación y la prestación de servicios y de apoyo, y que tienen una importancia evidente para los promotores de viviendas con atención a necesidades especiales.

Así pues, en la UE hemos de hablar de Políticas Nacionales de vivienda lo que nos lleva a unas heterogéneas líneas de actuación dependiendo del país, pero que generalmente coinciden, según el mismo informe del Parlamento, en:

- Normativa de mínimos en la vivienda.
- Control de los alquileres del sector privado (En España en el sector de la VPO, que es un sector residual y de ámbito general la LAU).
- Oferta de viviendas sociales de alquiler (especialmente en los países nórdicos, Reino Unido y Holanda)
- Especial atención hacia la calidad de la vivienda y las ayudas individuales, medidas antidiscriminación.

No obstante hemos de tener presentes el art. 3 de la Carta Social Europea que el art. 34.3 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.⁷⁰

La Carta de Derechos Fundamentales constituye hoy por tanto el principal instrumento para la protección de los derechos fundamentales en la UE, nacida como anejo al Tratado de Niza, carecía de vinculación legal, hasta incluirse en el Tratado de Lisboa (2007), que la hizo vinculante jurídicamente para los Estados Europeos el 1 de diciembre de 2009 (vigor del Tratado de Lisboa).

Por otro lado el art. 6.1 del Tratado de la Unión Europea (TUE)⁷¹, modificado por el Tratado de Lisboa, afirma que La Unión reconoce los derechos, libertades y principios enunciados en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea de 7 de diciembre de 2000, tal como fue adaptada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo, la cual tendrá el mismo valor jurídico que los Tratados, lo que supone que la Carta tiene el mismo valor jurídico que el TUE.

⁷⁰ Ver nota 5. http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_es.pdf U.C.-10-10-2012

- GARCÍA MORALES, A. «*La justiciabilidad como garantía de los derechos sociales*», en *Los derechos sociales como derechos justiciables: potencialidades y límite*. Ed. Bomarzo, Albacete, (2009), págs. 31-32. Esta autora señala, con acierto, que «... la política de vivienda que ha mantenido el Estado español [...] está claramente en contradicción con los lineamientos marcados tanto por el CDESC, en virtud de las normas emanadas del PIDESC, como por otros órganos especializados como la Relatoría especial de Naciones Unidas en materia de vivienda; órgano que, especialmente, hizo recomendaciones al Estado español tras su visita en noviembre de 2006 (Documento A/HRC/4/18/Add.3)»

-JIMÉNEZ GARCÍA, F. «*La Carta Social Europea (Revisada): Entre el desconocimiento y su revitalización como instrumento de coordinación de las políticas sociales europeas*»

Revista Electrónica de Estudios Internacionales, n.º 17, (2009), http://www.reei.org/reei17/doc/articulos/articulo_%20JIMENEZ_Francisco.pdf.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2010 C 83/02), DOC 83/389, de 30 de marzo de 2010.

- Notas recogidas de Pacheco Jiménez *Derecho Privado y Constitución*, Núm. 25, pág. 368. enero-diciembre 2011.

⁷¹ TUE. http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/tue.cpt1.html#cpa6

Tradicionalmente se vienen considerando en Europa la existencia de dos modelos de estas Políticas Nacionales, en términos generales:

A) Modelo centro y norte, correspondiente con un estado del bienestar fuerte y familias débiles.

B) Modelo sur, con un estado del bienestar débil y familias fuertes.

Esto supone unas diferencias enormes entre ambos modelos, que en el nicho del alquiler de viviendas sociales entre Holanda y España supone un 35% del parque frente a un 1%, 147 viviendas sociales de alquiler por cada 1.000 habitantes, frente a 3⁷². Modelos donde estas políticas están consideradas dentro de sus constituciones nacionales (Finlandia, Grecia, Italia, Lituania, Holanda, Polonia, Portugal, Eslovaquia y España) y modelos donde el derecho a la vivienda viene garantizado por Ley, con una obligación de resultados para la Administración y con una real tutela judicial efectiva (Francia, Holanda, Suecia y Reino Unido - Especialmente la región de Escocia-).

Según el informe del Parlamento⁷³, en España, el grueso del alquiler privado (donde se constata el mayor número de habitación inadecuada) se centra en:

1. familias ya de edad avanzada y bajos ingresos que habitan viviendas de baja calidad;
2. núcleos jóvenes (a menudo unipersonales) que por diversas razones han dejado el hogar paterno y viven en pisos de alquiler de baja calidad, a menudo compartidos, y núcleos más pobres, a menudo familias, que no

⁷² Datos recogidos de "La Comunidad Europea y la vivienda social", Boletín AVS N° 94, abril 2009. <http://www.promotorespublicos.org/public/ficheros/boletines/fa1ba77c28f24f654a8d2c3d89364d43.pdf> (U.C.-23/07/12)

⁷³ <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+REPORT+A6-2009-0082+0+DOC+XML+V0//ES> (U.C.-23/07/12)

pueden permitirse el acceso a la propiedad de su vivienda, pero tampoco pueden acceder al sector de viviendas sociales de alquiler. Inmigrantes recientes, minorías étnicas y solicitantes de asilo habitan por regla general viviendas inadecuadas del sector de alquiler privado.

Por lo que respecta al sector de alquiler social, se constata 1/5 del total de las familias de toda la UE viven en este tipo de viviendas, siendo normalmente los propietarios de éstas, distintos tipos asociativos, como las cooperativas, o bien las viviendas sociales son dependientes de las administraciones -los municipios-, predominando este sistema en Austria, Reino Unido e Irlanda, adaptándose cada caso a sus respectivas circunstancias presupuestarias.

Caben reseñar los casos de Escocia y Francia con, respectivamente, las leyes Homeless Act de 2003 que obliga a las autoridades locales con el horizonte del 2013, a asegurar el alojamiento adecuado para todas las personas sin hogar y la Ley francesa 8/ 2007 de 5 de marzo (DALO) sobre el derecho oponible a la vivienda – *droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion social*- y la decisión de 5/12/2007 del Tribunal Administrativo de París de 20 de mayo de 2008 respecto de su aplicación⁷⁴ y la postura del Comité Europeo de Derechos Sociales, Informe del comisario de Derechos Humanos del Consejo de Europa, «Derechos a la vivienda: El deber de asegurar vivienda para todos», de 25 de abril de 2008⁷⁵

⁷⁴ <http://www.dalfr.org/spip/spip.php?article105>. (U.C. 27/09/2008)
http://www.coe.int/t/e/human_rights/esc/4_collective_complaints/list_of_collective_complaints/CC39Merits_en.pdf. (U.C.- 28/09/2008).

⁷⁵ <https://wcd.coe.int/ViewDoc.jsp?id=1292391&Site=CommDH&BackColorInternet=FEC65B&BackColorIntranet=FEC65B&BackColorLogged=FFC679>. (U.C.- 28/09/2008).

1.5.3.- ESPAÑA

Podemos decir que las políticas de consumo hacen su entrada en el estado español de mano de la Constitución de 1978, donde en su artículo 51⁷⁶ (recogido de la Constitución Portuguesa, que a su vez se inspira en la Española de 1931) se acogen una serie de derechos fundamentales del consumidor que son desarrollados a partir de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios del año 1984 (LGDCU⁷⁷), Ley que se improvisa a remolque de las gravísimas situaciones derivadas de asuntos tales como el síndrome de la colza y de la amplitud de damnificados del mismo, que dicho sea de paso, a día de hoy muchos de ellos pendientes de una satisfacción económica por parte del Estado.

A partir de aquí y a diferencia del modelo francés, donde en el 1978 surge un racional *Code de Consomation*, en España se van haciendo presentes los derechos de los consumidores y usuarios a través de diferentes leyes, así en el 1988 nace la Ley General de Publicidad, (LGP), al año siguiente la Ley General de la Competencia (LGC), en el 1991 la Ley de Competencia Desleal (LCD), donde se destaca la figura del consumidor y usuario, además de la defensa institucional del mercado, la Ley sobre las Condiciones Generales de la Contratación de 1998 (LCGC), que introduce una serie de regulaciones sobre los contratos con consumidores y se complementa con otras normas específicas

⁷⁶ Constitución Española Artículo 51.

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/constitucion.t1.html# (U.C.- 23/07/2012).

⁷⁷ LGDCU. Derogada por el 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 (TRLGDCU) y otras leyes complementarias, en su disposición derogatoria única, la deroga junto con las otras disposiciones que integra. No incluye en su ámbito otras normas comunitarias de (transposición) traslación de las Directivas que se dicen en el anexo de la Directiva 98/27/CE, que no podemos situarlas en lo que sería el núcleo duro de protección de esta ley de consumidores y usuarios http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/l34-2002.html (U.C.-23/07/2012). Esta Ley ha sido reformada por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («B.O.E.» 28 marzo). Vigencia: 29 marzo 2014

sobre determinados contratos, o la forma en que se desarrollan, respecto del consumidor.

Contratos con consumidores que presentan determinados problemas para el contratante, consumidor y usuario, en particular para la prestación de su consentimiento de una forma libre y consciente (LASARTE⁷⁸).

La Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, que ya mencioné en la introducción del presente trabajo, preveía en su disposición final quinta, la habilitación del Gobierno para refundir en un único texto la LGDCU y las demás normas de traslación (transposición, dice) de las Directivas en materia de consumo, buscando una codificación del mismo (regularizando, aclarando y armonizando los textos legales que tengan que ser refundidos), emplazándolo a hacerlo en el término de 12 meses.

De ésta manera, el nacimiento del Texto Refundido de la Ley General de defensa de Consumidores y Usuarios, aprobado por 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. (TRLGDU), es consecuencia directa del cumplimiento de este mandato y así lo recoge en su preámbulo, donde se manifiesta que las normas que refunde son esencialmente las recogidas en el listado del anexo de la Directiva 98/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 1998, relativa a las

⁷⁸ LASARTE ALVAREZ, C. *Manual sobre la protección de consumidores y usuarios*. Pág. 13. Instituto Nacional de Consumo. Ed. Dykison. Madrid. 2003.

acciones de cesación (cese) en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios. Pero no recoge todas las normas de transición de las Directivas comunitarias citadas en el mencionado anexo de la Directiva 98/27/CE, (ver nota 24), bajo la premisa que instrumentan regímenes jurídicos muy diversos y que regulan ámbitos sectoriales específicos alejados del núcleo básico de la protección de los consumidores y usuarios.

Esta ley ha sido muy cuestionada por la doctrina⁷⁹ desde considerarla incompleta por la no inclusión de la totalidad de la legislación de consumo, por falta de delegación legislativa, ya que la existente no autoriza a incorporar al TRLGDCU disposiciones reglamentarias, ni a degradar el rango de las disposiciones legales, excluyéndolas de la refundición, además del problema vinculado a cuestiones de atribuciones competenciales entre el Estado y las Comunidades Autónomas, a posiciones como la de CARRASCO⁸⁰ que ha llegado incluso a considerarla directamente inconstitucional por su indeterminación conceptual y la inseguridad jurídica que a su juicio genera.

Paradigmático es el caso de la Ley 43/2007, de 13 de diciembre de protección de los consumidores en la contratación de bienes con oferta de restitución del precio, promulgada posteriormente al TRLGDCU (en vigor el 1 de diciembre de 2007), respecto de la (mala) praxis legislativa en España y, el desconocimiento de nuestros gobernantes y sus consejeros del ordenamiento jurídico. Si para la aprobación del TRLGDCU se nos dice, que se ha dado audiencia al Consejo de Consumidores y Usuarios y a las organizaciones empresariales más

⁷⁹ BOTANA GARCÍA, G.,A. El nuevo texto refundido de consumidores y usuarios. Diario La Ley, Nº 6990, Sección Doctrina, 16 Jul. Año XXIX, Ref. D-223, Editorial LA LEY. Madrid. 2008,

⁸⁰ CARRASCO PERERA, A. La Defensa de los consumidores y usuarios: responsabilidades y derecho sancionador. Centro de Estudios de Consumo UCLM. <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/comentarios/1.pdf> (U.C.- 07/07/2014)

representativas y se ha contado con el parecer de las Comunidades Autónomas, de la Federación Española de Municipios y Provincias y del Consejo Económico y Social y que esta aprobación se hace *“En su virtud, a propuesta de los Ministros de Sanidad y Consumo y de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros”*, como debe ser. Pues bien, estos elementos y organismos no parecen ser consustanciales a la Ley 43/2007, de 13 de diciembre de protección de los consumidores en la contratación de bienes con oferta de restitución del precio, fruto al parecer de la precipitación por las presiones sociales, debidas a las estafas piramidales y multitudinarias de Afinsa y Fórum filatélico (reseñadas en la Disposición adicional segunda. Medidas adicionales de apoyo), desconociendo el legislador, al parecer, que ya existía un TRLGDCU, además de que existían ya Comunidades Autónomas con competencias exclusivas en el tema.

Como he dicho antes el TRLGDCU deroga la LGDCU, pues bien, esto se obvia completamente la Ley 43/2007, de 13 de diciembre, que tras definir su ámbito de aplicación en la regulación de las relaciones jurídicas con los consumidores estableciendo mecanismos de transparencia en la información y garantías adicionales para la protección del consumidor dejando de lado la actividad financiera, remite a la derogada LGDCU (Artículos 1, 2 y 3) a los efectos de consideración de Consumidores de la misma en vez de hacerlo al TRLGDCU como sería lo normal. Pero además en su artículo 1 introduce una nueva definición de consumidor y usuario⁸¹, distinta de la que nos ofrece la TRLGDCU, y para complicar un poco más el panorama ya existente.

⁸¹ A los efectos de esta Ley, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos,

El Artículo 6 de esta Ley sobre la nulidad de contratos vuelve a incidir remitiéndose a la LGDCU, lo que se redondea en su Artículo 8.4 referente a Infracciones y Sanciones que remite a la legislación autonómica, diciendo que *“Las infracciones tipificadas en los apartados anteriores serán sancionadas por las autoridades competentes en materia de protección de los consumidores y usuarios conforme a lo previsto en la legislación autonómica que resulte de aplicación”*. ¿Y si no existe?; Y para la determinación de la Administración Pública competente se estará a lo dispuesto en el Artículo 32 de la LGDCU y en la legislación autonómica que resulte de aplicación.

A pesar de ello, el ordenamiento sigue funcionando pero en todo caso lo hace de acuerdo a la teoría del caos, de forma que en todo desorden hay un orden y viceversa, así en el sistema se dan conjuntamente un comportamiento estable y otro inestable a la vez, que combinados forman un magnifico caos legislativo.

A los efectos de contrastar con nuestro sistema y por ser el más próximo haré un breve apunte del modelo francés. Este modelo ha optado por la codificación, donde se ha recogido toda la normativa de consumo y dicho sea, se han evitado discrepancias y discordancias entre normas, ganando ellos en seguridad en tanto que tienen un solo cuerpo normativo: el Code de la Consommation, de 26 de julio de 1993, Loi 93-949⁸² estructurado en cinco Libros, el primero, versa sobre la información de los consumidores y formación de los contratos, el segundo, sobre

servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden. No tendrán la consideración de consumidores o usuarios quienes sin constituirse en destinatarios finales, adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios, con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros.

⁸² Code de Consommation.

http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=DB8DEF6AD51335114288EA7DC94661FE.tpdjo09v_2?cidTexte=LEGITEXT000006069565&dateTexte=20090803. (U.C.- 23/07/2012).

la conformidad y seguridad de los productos y servicios; el tercero, respecto del endeudamiento; el cuarto, sobre las asociaciones de consumidores y, el quinto a las instituciones públicas en materia de consumo.

El código se complementa con una parte reglamentaria formada por los Decretos del Consejo de Estado y por Decretos, que desarrollan determinados aspectos presentes en él. Pero al igual que aquí, parece que no es del gusto de todos y algunos lo entienden como incompleto e incoherente⁸³, debido a su método de formación que ha consistido en compilar textos de épocas distintas, sin apreciar en qué circunstancias se produjeron, por lo que se pide una remodelación del mismo.

1.6.- Apuntes de Historia de la Vivienda en España.

La historia de la vivienda en España ha sido y es una historia de mínimos, de intentos, convulsa e ineficiente, podemos señalar su inicio en la Real Orden de 9 de septiembre de 1853 donde se instaba a los gobernadores civiles de Madrid y Barcelona a la construcción de casas para pobres, muy limitada y que no acabó en puerto alguno⁸⁴. Asimismo el Proyecto de Ley de 1878 sobre "Construcción de barriadas para obreros" que no llegó a ver la luz (fue aprobado por el Senado y rechazado en el Congreso de los diputados). En el 1903, al principio del reinado de Alfonso XIII, se crea el Instituto de Reformas Sociales y se promulga la Ley de

⁸³ CHAZAL, Jean-Pascal *Vulnerabilite et droit de la consommation*. "Colloque sur la vulnérabilité et le droit, organisé par l'Université P. Mendès-France, Grenoble II". Grenoble. 2000. <http://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/3cr7jj61bs68cvg998ecligkj> (U.C.-07/07/2014)
Versión del autor:
<http://master.sciences-po.fr/droit/sites/master.sciences-po.fr/droit/files/users/aude.epstein/Vuln%C3%A9rabilit%C3%A9%20et%20droit%20de%20la%20consommation.pdf> (U.C.- 28/07/2012).

⁸⁴ En Barcelona no se materializa y en Madrid sólo se construye una casa (TATJER 2003).Nota 81.

casas baratas⁸⁵, posteriormente en 1911, junto a otras medidas que promueven un mayor intervencionismo estatal, tanto por la vía de las subvenciones, como de las exenciones de impuestos. Durante la dictadura de Primo de Rivera (1923-1930) hay un considerable aumento de las ayudas estatales, que dieron como resultado la construcción de un gran número de casas baratas en régimen de alquiler y la creación del Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado.

Un segundo intento de resolver el problema se constata durante la Segunda República (1931-1939) donde se fomenta el modelo cooperativo a fin de intentar poner freno a la escasez de vivienda en España para las clases más desfavorecidas, por lo que se propone la creación de un Servicio de Crédito Social en colaboración con el Instituto Nacional de Previsión y las Cajas de Ahorro, planteándose ayudas importantes a las cooperativas de vivienda.

No obstante lo único que se llega a aprobar es la Ley Salmón, de 21 de junio de 1935, para el fomento de la vivienda en alquiler mediante exenciones fiscales, que más bien era destinado a las clases medias, que a las pobres.

Durante la Guerra Civil (1936-1939), en el bando republicano se intenta la ocupación de casas vacías, mediante decretos de urgencia que afectaban las viviendas de quienes estaban situados en el bando nacional y las de la Iglesia, medidas temporales que revirtieron una vez acabada la guerra.

La guerra supone en términos inmobiliarios de resultado, un parque de viviendas destruido en su mayor parte y unas necesidades acuciantes para amplios conjuntos de la población, desarrollándose posteriormente por los distintos

⁸⁵ BARREIRO, P. Casas baratas. La vivienda social en Madrid 1900-1939. Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos, 1991

gobiernos franquistas una acción legislativa que permitió la construcción limitada de viviendas asequibles, con unos precios de alquiler muy bajos⁸⁶.

Esta acción legislativa franquista se reflejó en las Leyes de viviendas bonificables de 1939, 1944 y 1948, renovadas con la Ley de 1954, de 15 de julio, sobre viviendas de renta limitada, donde se instaura el concepto de viviendas de renta reducida y mínima, la que se refunde en 1963 y que va tener vigencia hasta 1993, al mismo tiempo que la Ley de viviendas protegidas de 1988⁸⁷.

En la postguerra se diseñan los Planes nacionales de vivienda y se crea un Ministerio de la vivienda, además de otros organismos ejecutores⁸⁸ y de gestión de sus políticas, a la vez que se consolida la financiación estatal a los promotores y las ayudas económicas a los compradores y arrendatarios.

El alquiler en España venía tradicionalmente siguiendo las pautas del Derecho romano, la *locatio-conductio*, siendo un contrato consensual oneroso entre las partes donde no intervenía la Administración. A mediados del S.XIX se produce una liberalización de los alquileres que junto a la desamortización, inciden en el mercado inmobiliario incipiente de la época, donde concurren los movimientos vecinales, como la Asociación de Vecinos de Madrid (1919) que tratan de poner límites a los “caseros” –propietarios insolidarios de viviendas-, expresando: “*Esta asociación tiene por fin exclusivo defender al vecindario [...] contra las*

⁸⁶ AAVV. *La casa en España*. Madrid: MOPU, 1987.

⁸⁷ TATJER MIR, M. *La vivienda popular en el Ensanche de Barcelona*. Geocrítica /Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, nº 146 (021), [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(021\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(021).htm) (U.C.- 28/07/2012)
- *Los orígenes de la vivienda social en Barcelona: las cooperativas de viviendas en el primer tercio del siglo XX*. "Comunicación al Coloquio Barcelona-Montreal, 5-7 de mayo de 1997", Universidad de Barcelona. In CAPEL & LINTEAU, 1998, p. 413-434. <http://www.ub.es/geocrit/mntr.htm>. (U.C.- 28/07/2012)

⁸⁸ La Obra Sindical del Hogar, que levantó en el conjunto de España, entre 1942 y 1970, 266.398 viviendas, especialmente en las provincias de Madrid, Barcelona y Sevilla. En Cataluña construye 54 polígonos, que a partir de 1985 son gestionados por ADIGSA (Tatjer 1995).

desconsideraciones inveteradas de los caseros (y conste que al que se mantiene en su derecho y en conciencia no le llamamos «casero», sino «propietario», y contra el no va nada) que elevan caprichosamente los alquileres, no hacen obras jamás y desalojan al inquilino sin razón alguna, cuando les da la gana, y usando de ardidés curialescos para que el desahucio prospere»⁸⁹, forzando que la Administración se implique regulando legalmente los alquileres, así entre 1919 y 1920, por los diferentes grupos parlamentarios se presentaron varios proyectos de ley regulando el mercado de alquiler de fincas urbanas, lo que se materializa en el R.D. de 21 de junio de 1920 que recogió las propuestas fundamentales: la prórroga obligatoria de los contratos y la limitación de la subida de los alquileres con respeto a los niveles existentes en 1914, admitiendo también el desahucio por causa familiar y la prohibición de subarriendo sin permiso del propietario, lo que da lugar a un conflicto que queda latente y que Primo de Rivera trata de solucionar con los R.D de 13 de diciembre de 1923 y R.D. de 17 de diciembre de 1923, reales decretos que reforma a favor de los propietarios, complementados al año siguiente con el R.D. de 17 de diciembre de 1924.

La II República prorroga indefinidamente la anterior legislación con el Decreto de 29 de diciembre de 1931, e introduce pequeños cambios con el Decreto de 11 de marzo de 1932 (no actualización de alquileres en viviendas de renta antigua y ampliación de proceso de revisión de contratos con cláusulas abusivas). Con el Decreto de 25 de julio de 1936, el gobierno republicano establece una reducción del 35% en el alquiler de todos los inmuebles, independientemente del tipo de

⁸⁹ Citado por ARTOLA BLANCO, Miguel en *La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920 – 1960)*. Biblio 3W "REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES". Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9796. Vol. XVII, nº 988, 15 de agosto de 2012. Barcelona.

renta, que ya en plena guerra pasan a ser exenciones totales o parciales de pago para determinados colectivos Decreto-Ley de 28 de mayo de 1937.

La Ley de 9 de junio de 1939, ya acabada la guerra, impone un prorrateo de las exenciones a todos los propietarios urbanos de la provincia, lo que se realiza a través de las cámaras de la propiedad.

El nuevo régimen fascista consolida la legislación anterior a la guerra civil, con la Ley de 7 de mayo de 1942, que aporta una novedosa diferenciación al distinguir entre los alquileres de viviendas y locales, por un lado y por otro entre las viviendas protegidas y las libres, además de imponer una devaluación del valor real de las viviendas de renta antigua.

Le siguió la Ley de 31 de diciembre de 1946 de arrendamientos urbanos que vino a recopilar y consolidar la normativa anterior al efecto, manteniendo la división de los inmuebles entre nuevos (libres) y antiguos (prórroga de contratos y alquiler visado por la Administración) y sobre todo normando aspectos sobre los cuales hasta ese momento estaban a expensas de las distintas interpretaciones de los Juzgados y Tribunales, tales como: subarriendo y sus límites, prórrogas del contrato y derechos de los familiares, desahucio y derechos de tanteo y retracto de los inquilinos, principalmente, con lo que el mercado inmobiliario de alquiler de vivienda pasa a estar intervenido por el Estado.

La Ley de arrendamientos urbanos de 22 de diciembre de 1955 viene a introducir un procedimiento de revisión de las rentas quinquenal, lo que es sancionado por Decreto de 13 de abril de 1956 que la articula, junto con el Decreto de 11 de junio de 1964 y que dan lugar al continuista Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, de 24 de diciembre, donde como medidas protectoras del arrendatario (al que se le suponía la parte más débil en el

contrato) se establecía como derecho irrenunciable la prórroga forzosa del contrato con una diversa subrogación familiar y limitación de los aumentos de renta superiores al IPC, regulando también aspectos procesales, como la enervación de la acción rescisoria por parte del arrendador sobre el arrendatario, manteniéndose este estado de cosas hasta la denominada Ley Boyer: el Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, que suprime la prórroga forzosa, para los contratos posteriores a su vigencia, introduciendo la libertad de duración del contrato por pacto entre las partes, manteniendo el estatus de los contratos anteriores a su vigencia.

La LAU de 1964 es sustituida por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), para los arrendamientos urbanos de vivienda, estableciendo un periodo de duración inicial mínima del contrato de cinco años y limitando a ese mismo periodo el control de las rentas. Establecía un mecanismo de prórroga tácito de tres años, transcurrido el periodo inicial y la posibilidad vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

La LAU de 1994, se ha visto recientemente modificada por la LAU de 2013 Ley 4/2013 de 4 de junio, de de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, introduce una serie de reformas y/o modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) Ley 29/1994, de 24 de noviembre. Concretamente modifica los artículos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 27, 35 y 36 de la LAU del año 1994.

Estas modificaciones buscan de acuerdo al nuevo modelo de vivienda donde se priorizan los alquileres según el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016

que fue aprobado por el Consejo de Ministros el 5 de abril de 2013 y publicado en el BOE el 10 de abril, pretende impulsar la figura del alquiler como vía de acceso a la vivienda y la rehabilitación como motor de la actividad económica del sector de la construcción de una manera innovadora y congruente con la situación económica actual. Las modificaciones se pueden resumir en:

1º.- Libertad de pactos y de la voluntad de las partes, de conformidad al Título II de la Ley y supletoriamente al CC. (art. 4 LAU), en los arrendamientos de vivienda, independiente mente de que sea suntuaria o no, a partir de la entrada en vigor de la Ley. No afecta a las VPO cuyos arrendamientos que subsistan a la entrada en vigor de la presente ley continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación (D.A., Primera, punto 9 y D. T., Quinta).

2º.- Para que los arrendamientos sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 7 LAU).

3º.- Los plazos del arrendamiento, de libre pacto, se reducen de cinco a tres años la prórroga obligatoria; y de tres a uno la prórroga tácita. Se busca con ello que arrendadores y arrendatarios puedan adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales (art. 9 LAU).

Tanto el derecho de prórroga obligatoria hasta cumplir los tres años, como la prórroga tácita de un año, serán vinculantes a terceros adquirentes de la finca arrendada que reúnan las condiciones del art. 34 de la Ley Hipotecaria -terceros de buena fe que adquieran a título oneroso- siempre y cuando el contrato de alquiler se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 10 LAU).

4º. La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad, o por adopción, o para su cónyuge, en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad, requiere el transcurso de al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo. Será necesario que el arrendador lo comunique al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo.(art. 9.3).

5º.- El arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de 30 días. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento. (art. 11 LAU).⁹⁰

6º.- En el caso de que el arrendamiento quede resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, continuará el arrendamiento por la duración pactada, solamente en el caso de que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad. (art. 13 LAU).

7º.- En caso de muerte del arrendatario en arrendamientos cuya duración inicial pactada sea superior a tres años, las partes podrán pactar de forma expresa que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario (art. 16.4 LAU).

⁹⁰ Señala el informe sobre la modificación de la ley 29/1994, de arrendamientos urbanos introducida por la ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de la COAPI de Madrid dos problemas:

1) si sólo será de obligado cumplimiento los seis primeros meses.

2) si la indemnización podrá ser una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta por cada año del contrato que reste por cumplir, o debe pactarse expresamente en el contrato.

<http://www.inmobiliariabarreras.net/es/madrid/corporativo/noticias/319/default.aspx>

(U.C. 10/07/2014)

8°.- Por las partes se podrá acordar libremente en un plazo determinado, que la obligación de pago de la renta quede sustituida total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos que se pacte. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de tales obras en los términos pactados, podrá ser causa de resolución del contrato, pero deberá quedar expresado en el contrato para tales supuestos (art. 17.5 LAU).

9°.- La actualización de la renta se podrá realizar, con independencia de la duración del contrato, en la fecha de vigencia anual del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, se actualizará con arreglo al IPC. (art. 18 LAU).

10°.- En los casos de renuncia por el arrendatario al derecho de adquisición preferente, para que sea válida la misma, será necesario que así se haga constar expresamente en el contrato, y que el arrendador comunique al arrendatario su intención de vender la vivienda alquilada, con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. (art. 25.8 LAU).

11°.- Los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, si bien cuando las partes lo acuerden los contratos preexistentes podrán adaptarse a la nueva Ley. (D.T. Primera y Segunda).

12º.- Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler⁹¹, cuya organización y funcionamiento se regulará por Real Decreto, y ello con el objeto de ofrecer a los propietarios información sobre el riesgo de arrendar a ciertos inquilinos. Para obtener dicha información, los propietarios deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en el que se identifique al futuro arrendatario.

13º.- Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sepa si la vista se ha celebrado o no. Estas modificaciones obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (Preámbulo III, y Art. segundo de la Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).⁹²

⁹¹ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Artículo Tercero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5941

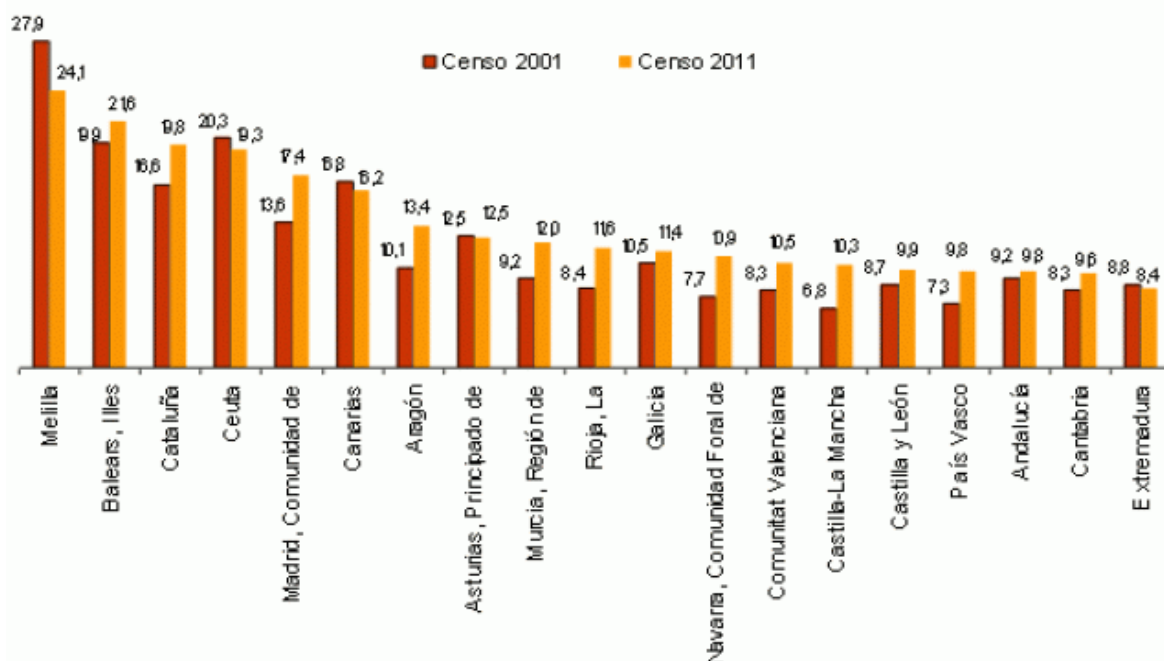
Fomento y Justicia trabajan en la normativa que regulará el registro de inquilinos morosos. <http://www.elmundo.es/economia/2014/02/24/530afdeb268e3e4b388b456a.html> (U.C.-07/07/2014) Las dificultades con la LPD.

http://economia.elpais.com/economia/2013/10/09/vivienda/1381307952_957646.html (U.C.-07/07/2014).

⁹² Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5941

Porcentaje de viviendas principales en alquiler



Fuente <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/> a 2013/12/13/ (U.C. 01/09/2014)

Tabla 1: La vivienda en España. Series estadísticas.

Fuente Ministerio de Fomento *Vivienda libre. Número de calificaciones definitivas. Planes estatales y planes autonómicos. 2007-2012 (1er. Trm.)*

Vivienda libre	2007	2008	2009	2010	2011	2012 1er. Tr.
TOTAL NACIONAL	579.665	563.631	356.555	218.572	121.043	20.555
Andalucía	119.380	109.837	60.178	36.619	17.584	3.755
Aragón	12.863	14.189	10.726	8.139	2.956	1.040
Asturias (Principado de)	9.795	10.129	6.464	6.814	4.313	737
Balears (Illes)	12.162	11.827	9.071	5.171	3.364	617
Canarias	23.176	29.618	18.472	12.405	6.955	485
Cantabria	8.072	7.244	6.882	2.703	1.805	521
Castilla y León	35.506	34.638	22.603	16.228	10.732	1.849
Castilla-La Mancha	50.688	47.229	34.148	21.468	8.810	1.916
Cataluña	87.086	87.518	42.219	25.441	24.562	1.867
Comunidad Valenciana	81.358	80.945	51.402	21.959	7.550	1.642
Extremadura	10.915	9.524	7.722	6.453	3.798	620
Galicia	33.032	34.229	22.150	17.245	8.202	1.481
Madrid (Comunidad de)	40.008	32.554	25.075	13.335	7.320	2.192
Murcia (Región de)	33.259	32.528	22.198	12.877	3.244	538
Navarra (Comunidad Foral de)	5.636	5.811	3.894	1.738	1.191	262
País Vasco	10.793	9.083	8.782	6.409	5.851	848
Rioja (La)	5.208	6.376	4.240	2.893	2.147	78
Ceuta	418	151	90	360	275	0
Melilla	310	201	239	315	384	107

Gráfico 1: Comparativa evolución Vivienda libre Cataluña- España.

Series 2007-2012(1er.Tr.). Ministerio de Fomento

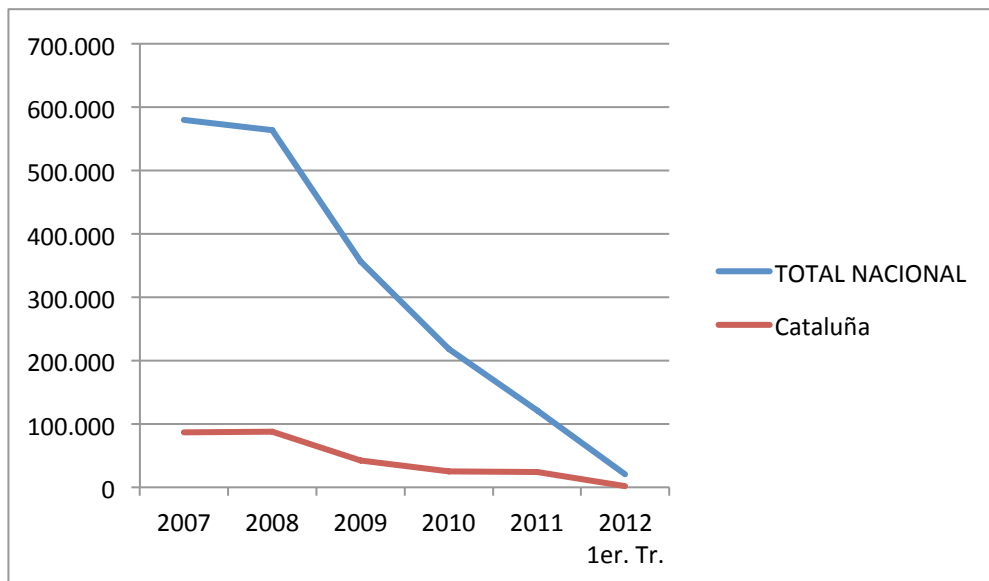
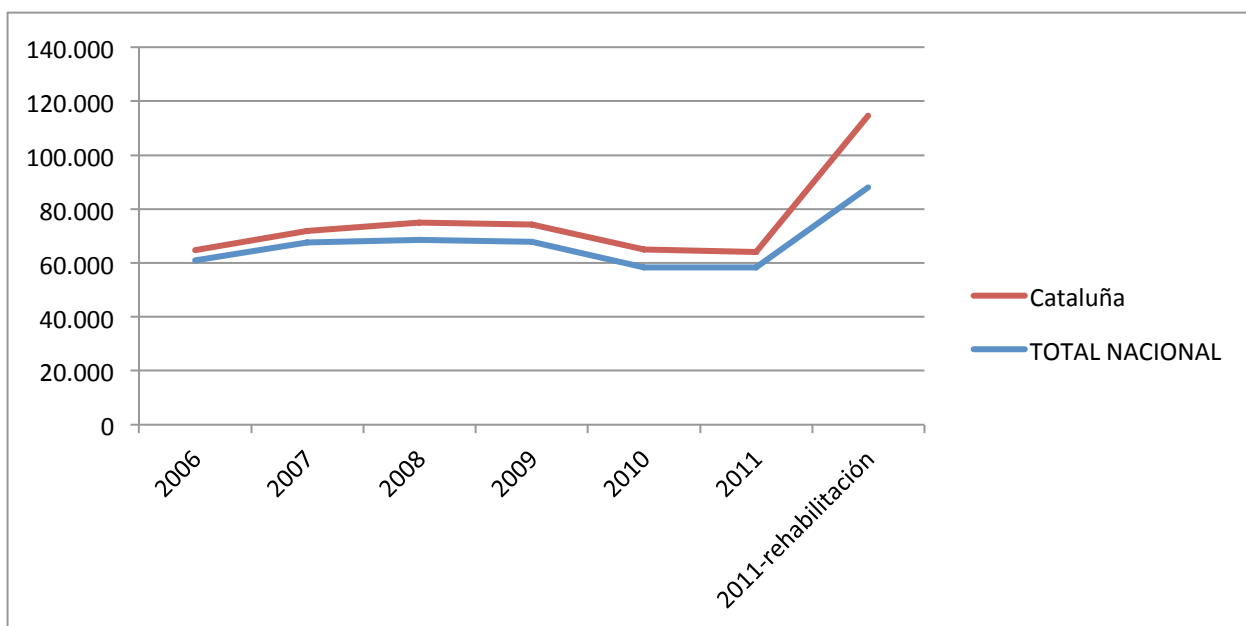


Tabla 2: Vivienda Protegida. Número de calificaciones definitivas. Planes estatales y planes autonómicos. Construcción y rehabilitación. Fuente Ministerio de Fomento

Vivienda protegida	2007	2008	2009	2010	2011	2011-rehabilitación
TOTAL NACIONAL	67.514	68.587	67.904	58.311	58.308	88.114
Andalucía	9.070	9.305	9.670	8.603	8.798	132
Aragón	833	4.956	3.430	1.796	981	6.923
Asturias (Principado de)	1.465	1.610	1.161	1.943	2.620	3.473
Baleares (Illes)	385	239	339	391	288	3.320
Canarias	1.307	543	72	384	636	21
Cantabria	1.128	707	1.607	741	836	6.314
Castilla y León	3.619	3.436	2.364	669	2.380	6.054
Castilla-La Mancha (1)	4.636	4.462	3.720	5.233	3.329	1.457
Cataluña	4.303	6.315	6.366	6.786	5.759	26.620
Comunitat Valenciana	5.317	4.879	3.662	3.994	3.764	6.050
Extremadura	2.609	2.650	3.666	2.261	1.829	2.224
Galicia	3.774	2.758	1.778	2.261	1.717	5.849
Madrid (Comunidad de)	20.184	16.623	20.125	15.064	16.178	6.732
Murcia (Región de)	1.079	1.306	1.224	950	538	3.599
Navarra (Comunidad Foral)	1.822	2.983	2.979	1.574	2.614	5.673
País Vasco	4.751	5.000	4.672	4.991	5.523	0
Rioja (La)	803	724	964	519	251	3.098
Ceuta	120	0	105	151	225	308
Melilla	309	91	0	0	42	267

NOTA.- Título de la tabla modificado a partir de 2010, con el fin de mostrar de forma exacta el contenido de la tabla, ya que la calificación definitiva corresponde al acto administrativo, por el que se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivadas del régimen legal de protección, al cumplir la edificación los requisitos técnicos y legales. Anteriormente se titulaba: "Número de viviendas protegidas terminadas".

Gráfico 2: Comparativa evolución Vivienda protegida Cataluña- España. Serie 2006-2011.



Como podemos observar no hay unas diferencias notables estadísticamente entre Cataluña y el conjunto de España, respecto de la evolución de la vivienda protegida y en el cuadro correspondiente a los alquileres se observa un salto cuantitativo que como indica el portal [idealista.com](http://www.idealista.com)* "**el número de viviendas en alquiler se ha disparado un 51,1% entre 2001 y 2011, hasta situarse en 2.438.574 unidades, según el censo de población y viviendas 2011. el porcentaje de viviendas en propiedad ha descendido en los últimos diez años hasta el 78,9%, mientras que las viviendas en alquiler ha aumentado hasta el 13,5%**" no obstante se ha de ser cauto y tener en cuenta siempre la falta de datos fiables, como hemos apuntado antes, el mismo portal que aporta estos datos no especifica las fuentes estadísticas, por lo que una parte importante podría tratarse de paquetes de viviendas procedentes de "cajas de ahorro", vendidos a fondos especulativos, que figuraran como integrantes del mercado de alquiler sin serlo.

* <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/12/13/699139-sorpresa-estadistica-las-viviendas-en-alquiler-se-disparan-un-51-en-10-anos-y> (U.C. 01/09/2014).

Tabla 3: Total viviendas.

Fuente: Ministerio de Fomento.

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESTADISTICAS_Y_PUBLICACIONES/INFORMACION_ESTADISTICA/Vivienda/Estadisticas/default.htm(U.C.- 28/07/2012)

Total de viviendas* por comunidades autónomas y provincias	2008	2009	2010	2011
TOTAL NACIONAL	25.129.207	25.557.237	25.837.108	26.018.179
Andalucía	4.408.278	4.480.787	4.528.183	4.554.849
Aragón	759.921	774.204	784.186	788.168
Asturias (Principado de)	607.620	615.414	624.421	631.440
Balears (Illes)	587.918	597.521	603.354	606.982
Canarias	1.045.184	1.063.870	1.076.731	1.084.922
Cantabria	345.145	353.827	357.318	360.036
Castilla y León	1.695.579	1.720.405	1.737.167	1.750.165
Castilla-La Mancha	1.214.458	1.251.760	1.277.776	1.289.359
Cataluña	3.923.033	3.972.043	4.005.406	4.036.337
Comunitat Valenciana	3.123.236	3.178.352	3.204.292	3.215.560
Extremadura	651.406	663.104	671.945	677.699
Galicia	1.544.625	1.568.956	1.588.672	1.598.762
Madrid (Comunidad de)	2.890.229	2.934.951	2.962.915	2.986.354
Murcia (Región de)	778.815	802.213	815.916	819.648
Navarra (Comunidad Foral)	310.175	317.150	320.450	324.331
País Vasco	997.294	1.010.827	1.022.372	1.034.286
Rioja (La)	193.904	199.058	202.451	204.792
Ceuta y Melilla	52.387	52.795	53.553	54.489
*Total viviendas= vivienda libre+ vivienda protegida.				

En la comparativa estadística de vivienda libre Cataluña/España, situando como punto de referencia inicial el año 2007, observamos que en el total general hay un decremento paulatino que dos años después (2009), es de casi la mitad de las viviendas libres construidas, proceso que se radicaliza al año siguiente (2010) y que tiene el máximo exponente en el 2011 con unas caídas próximas al 80%, lo que continúa en el primer trimestres del año 2012.

Cataluña en este mismo período empieza cubriendo un poco más del 15% del total para pasar el final del mismo a un 20,29%, con unas caídas a la mitad del período del casi el 50% (48,5%) al igual que sucede en el ranking general 49,5%, en un proceso convergente con el general, pero sin sufrir las drásticas caídas del

general entre 2010 y 2011, del 50% entre ambos períodos y que con el de referencia es de una caída constructiva próxima al 80%, lo que tiene su reflejo estadístico igualmente en el modelo catalán en un porcentaje aproximativo, lo que produce una convergencia de modelos como he señalado antes.

Por lo que refiera a la VPO se puede apreciar un aumento significativo entre el año de referencia y el siguiente, aumento que se consolida en los años siguientes del período estudiado y que coinciden con la aparición de la Ley del derecho a la vivienda en Cataluña sobre los parámetros expresados es de destacar el gran aumento del proceso de rehabilitación: un 618% sobre la VPO construida al principio del período en Cataluña y que representa un 30,21% del total nacional, rehabilitación prácticamente antes olvidada estadísticamente, por su poca incidencia, lo que supone en este caso una divergencia significativa con el modelo español general, pero que en general no es de una apreciación significativa, ya que tanto al inicio como al final los valores se encuentran sobre el 15% del total.

El Plan de vivienda 2009-2012

Los principios inspiradores de este plan 2009-2012, según expone el mismo Ministerio de Fomento en su página web, son:

- Sencillez, transparencia y claridad de la política de vivienda.
- Orientación a las necesidades de los ciudadanos. Fomento del alquiler.
- Vertebración y cooperación territorial en el diseño y ejecución de las políticas de vivienda estatales.
- Flexibilidad en los medios de ejecución y gestión de políticas estatales por las administraciones autonómicas.
- Evaluación y control del gasto público.

- Automatización (informatización) máxima de las tareas de gestión del Plan.
- Rehabilitación de zonas degradadas y remodelación de barrios a través de convenios tripartitos que aseguren la financiación de programas transversales y específicos de interés social.

Los diferentes Planes de vivienda, se han elaborado sobre otros de ordenación territorial y urbanística, de normativa específica -no siempre clara ni uniformada-. En un intento de codificación (definir, aclarar, regularizar y armonizar, dice) normativo aparece el RDL 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el TRLS, que sustituye al RDL 1/1992, de 20 de junio, por el que se aprobaba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana (la Ley del suelo), refundiendo los preceptos todavía vigentes de la Ley anterior, pretendiendo el TRLS servir de Plataforma común para el posterior desarrollo de políticas autonómicas⁹³, a pesar de ser el Urbanismo competencia autonómica de conformidad al art. 148.1.3 CE.

En Cataluña la legislación de ordenación territorial y de urbanismo es⁹⁴:

- Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.
- Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras i administrativas.

⁹³ La Legislación sobre el suelo ha sufrido seis reformas desde el 1992, además de dos operaciones de "legislación negativa" que derogaron gran parte de la normativa anterior SSTC 61/1997 y 164/2001

⁹⁴ A día 28/07/2012. Las modificaciones se pueden consultar en <http://www.urbaweb.com/> y http://www20.gencat.cat/portal/site/portaljuridic/template.PAGE/menuitem.d15a4e5dfb99396dc366ec10b0c0e1a0/?javax.portlet.tpst=ba5f51819ed19d6c56159f10b0c0e1a0&javax.portlet.prp_ba5f51819ed19d6c56159f10b0c0e1a0=action%3Dsearchprint%26lthesaurus%3DMaterias%26tthesaurus%3Dvivienda%26language%3Des_ES%26thesaurus%3DD1690%26searchTypeParam%3Dadvanced&javax.portlet.begCacheTok=com.vignette.cachetoken&javax.portlet.endCacheTok=com.vignette.cachetoken (U.C. 28/07/2012)

- Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.
- Ley 3/2012, del 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Diversas Instrucciones.

2. CONCEPTOS BÁSICOS.

2.1 Concepto de Consumidor y Usuario

2.1.1 El derecho Comunitario sobre el consumo.

El Tratado de la CE en su artículo 153, apartado 1 y apartado 3, letra a), establece que la Comunidad contribuirá a que se alcance un alto nivel de protección de los consumidores mediante las medidas que adopte en virtud del artículo 95 del mismo Tratado. No obstante, en las medidas armonizadoras de la normativa comunitaria la definición de un mismo término, como es el ejemplo de nuestro caso del consumidor, se define de forma distinta y en actos comunitarios diversos, todo ello dentro del mismo ámbito de la protección de los consumidores.

De la anterior circunstancia, hay conciencia y se denuncia en el Libro Verde de la Comisión Europea sobre la revisión del acervo en materia de consumo respecto de las situaciones y sus consecuentes problemas resultantes, problemas consecuencia directa de las discrepancias entre esas definiciones.

De lo expuesto, como paradigma sirvan las definiciones de las Directivas 1993/13/CE, 1999/44/CE y 2005/29/CE ; Así la Directiva 1993/13/CE, de 5 abril, sobre Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, que en su artículo 2 b) define al «consumidor» *como toda persona física que (..), actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional*; con similares términos se expresa la Directiva 1999/44/CE, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo.

La Directiva 1999/44/CE en su artículo 1.2.a) dice que a los efectos de la presente Directiva se entenderá por: "consumidor": *toda persona física que (...), actúa con fines que no entran en el marco de su actividad profesional*, en tanto que la

Directiva 2005/29/CE sobre las prácticas comerciales desleales en su artículo 2. a) define el término «consumidor», *como cualquier persona física que, en las prácticas comerciales contempladas por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad económica, negocio, oficio o profesión*, si bien en su considerando 18, también aparece la figura del *consumidor medio*, de acuerdo a la interpretación del TJCE, es decir se considera consumidor medio, *a aquel normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz*, no obstante a estos efectos quiero señalar que la Directiva 79/112/CEE se refería «al consumidor medio,(como aquel) capaz de leer y escribir suficientemente su lengua».

Paradigma de más complicación, respecto del término es la Directiva 2000/13/CE en materia de etiquetado, presentación y publicidad de los productos alimenticios, sin llegar a definirlo, en su artículo 1.1 dice que «la presente Directiva se refiere al etiquetado de los productos alimenticios destinados a ser entregados, sin ulterior transformación, *al consumidor final*», diferenciando luego en sus artículos 1.2 y 1.3 entre consumidor final, propiamente dicho y comunidades, hablando luego en el artículo 2 de comprador, sin definir tampoco el término, pero infiriéndose consumidor, llegando en el art. 5.1.a) a lo que parece una asimilación de los tres conceptos, incluyendo las colectividades.

No se tiene en cuenta en esta Directiva que a menudo, comprador y consumidor no es un mismo concepto coincidente, circunstancia ésta que ya se atisba en los considerandos números 8 y 15 de la misma, donde el legislador comunitario se refiere al consumidor y al consumidor final de manera indiferenciada, produciendo confusión en los términos.

La Directiva 89/107/CEE relativa a los aditivos alimentarios no recoge definición alguna, pero elude al consumidor final en los artículos 7 y 8 “*Los aditivos*

alimentarios que no se destinen a la venta al consumidor” final señalando en su redacción otro tipo de consumidor que no menciona (se infiere de la redacción consumidor intermediario o empresario), pero diferenciado de aquel, equiparando a ambos en el artículo 10 como compradores. En el Anexo II, 2, c alude al consumidor en general, en el 6, c a consumidores especiales y consumidores, pareciendo que estas referencias del Anexo II son sobre las personas físicas.

Encontramos otras definiciones en el artículo 3.18 del Reglamento núm. 178/2002 donde se define al consumidor final, que es de aplicación al también Reglamento núm. 1829/2003 y otra más en la Directiva 98/6/CE en materia de indicación de los precios de los productos ofrecidos a los consumidores, en su artículo 2.e) que básicamente coinciden con las anteriores *«cualquier persona física que compre un producto con fines ajenos a su actividad comercial o profesional.*

La Directiva 2005/29/CE sobre las prácticas comerciales desleales, en su en el considerando nº 18, menciona consumidores (en general) y consumidor típico como consumidor medio: *«Es importante que todos los consumidores estén protegidos de las prácticas comerciales desleales; sin embargo, el Tribunal de Justicia ha considerado necesario, al fallar sobre casos relacionados con la publicidad desde la entrada en vigor de la Directiva 84/450/CEE, estudiar los efectos de dichas prácticas en la figura teórica del consumidor típico. Atendiendo al principio de proporcionalidad, la presente Directiva, con objeto de permitir la aplicación efectiva de las disposiciones de protección que contiene, toma como referencia al consumidor medio, que, según la interpretación que ha hecho de este concepto el Tribunal de Justicia, está normalmente informado y es razonablemente atento y perspicaz, teniendo en cuenta los factores sociales, culturales y lingüísticos, pero incluye además disposiciones encaminadas a*

impedir la explotación de consumidores cuyas características los hacen especialmente vulnerables a las prácticas comerciales desleales. Cuando una práctica comercial se dirija específicamente a un grupo concreto de consumidores, como los niños, es conveniente que el efecto de la práctica comercial se evalúe desde la perspectiva del miembro medio de ese grupo. Por consiguiente, es adecuado incluir en la lista de prácticas que se consideran desleales en cualquier circunstancia una disposición por la cual, sin prohibir totalmente la publicidad dirigida a los niños, los proteja frente a exhortaciones directas a comprar. La referencia del consumidor medio no es una referencia estadística. Los tribunales y autoridades nacionales deben aplicar su propio criterio, teniendo en cuenta la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, para determinar la reacción típica del consumidor medio en un caso concreto.» Si bien la única definición que hace es la referida a “consumidor” como «*cualquier persona física que, en las prácticas comerciales contempladas por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad económica, negocio, oficio o profesión*» sin que aparezca la definición de consumidor medio que como hemos visto en el considerando se correspondía con la elaborada por el TJCE, si bien mantiene las referencias a este tipo de consumidor en su articulado (artículos 5, 6, 7 y 8)

2.1.2 La Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE).

Respecto de la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) se ha impuesto el concepto de consumidor medio, (*aquel*) *normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz*. (FJ 31) de la Sentencia “Gut Springenheide”, ya mencionada, concepto que se lleva a extremos en la también sentencia “Darbo” del TJCE (Comunidades Europeas), relativa a la utilización de

la mención *puramente natural*, y que en su F.J. 20, el TJUE confirmó que, debía tomarse en consideración la expectativa que presumiblemente tiene el *consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz*⁹⁵. En este sentido, el TJUE afirmó “*que los consumidores que deciden la adquisición de un producto en función de la composición de éste leen (y se supone que conocen y entienden) previamente la lista de ingredientes,..*” lo que, traducido a efectos del producto que nos ocupa la vivienda y de acuerdo a la Directiva 2001/95/CE relativa a la seguridad general de los productos que en su artículo 2.a) , define producto como cualquier producto —incluidos los que entran en el marco de una prestación de servicios—, destinado al consumidor o que, en condiciones razonablemente previsibles, pueda ser utilizado por el consumidor aunque no le esté destinado, además de que se le suministre o se ponga a su disposición, a título oneroso o gratuito, en el marco de una actividad comercial..(.). Lo que transcrito popularmente sería: antes de comprar cualquier producto infórmese, cosa bastante compleja como se verá.

Por otro lado en la sentencia del caso *Cape Snc y otros vs Ideal service Srl y otros*. (TJCE 2001\330)⁹⁶, dilucida cómo debe interpretarse el término consumidor si exclusivamente para las personas físicas, postura que mantienen los gobiernos francés, italiano y la Comisión, así como una de las partes dentro del caso, es decir con interpretación estricta del artículo 2.b) de la Directiva 1993/13/CE: *sólo las personas físicas*, o bien con interpretación amplia del mismo: referido tanto a las personas físicas, como a las jurídicas, que como manifiesta el gobierno

⁹⁵ Boletín del Centro Europeo para el Derecho del Consumo, monográfico “Definiciones del Derecho alimentario europeo II”, 2005, 9-10.

http://pesquisedireito.vilabol.uol.com.br/Glosario_basico.htm (última consulta 28/07/2012)

⁹⁶ TJUE C-541/99 *Cape vs Ideal service*

<http://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?text=&docid=46869&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=709396>

español en el asunto *C-541/99 Cape Snc vs Idealservice Srl.*, que no excluye (La Directiva) una interpretación que les confiera la citada calidad de consumidores a las personas jurídicas. A ésta interpretación alegan los gobiernos español y francés, que la definición de consumidor que da la Directiva no excluye la posibilidad de que en los derechos internos de los Estados miembros, al adaptarse a ésta, los diferentes estados consideren a una persona jurídica (sociedad) como un consumidor, (de aquí las peculiaridades de nuestro actual TRLGDCU, respecto de las personas jurídicas, con las modificaciones introducidas por Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias).

El TJCE concluye diciendo que se deduce claramente que una persona distinta de una persona física, que celebra un contrato con un profesional, no puede ser considerada un consumidor en el sentido de la citada disposición.

2.1.3 La Constitución Española

La Constitución Española respecto del ámbito del consumo, no llega a definir este término, ni el de consumidor, sino que en el artículo 51, establece que es un deber de los poderes públicos garantizar la defensa de los consumidores y usuarios y proteger los legítimos intereses económicos de los mismos.

En el artículo 47, establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, añadiendo en el párrafo segundo que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, artículos ambos como se ve más programáticos y generalistas, que no concretos y precisos para los derechos que se pretenden proteger.

2.1.4 Legislación ámbito estatal

Las definiciones del término consumidor en éste ámbito, son aproximadas en su redacción al Real Decreto Legislativo 1/2007, Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios (TRLGDCU), que en su artículo 3 definía el concepto como: *“son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional”*, actualmente (2014) la redacción vigente es *“A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*

Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.” Todo ello de conformidad al redactado por el apartado uno del artículo único de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («B.O.E.» 28 marzo), con vigencia: 29 marzo 2014, a donde remite el INC.⁹⁷

Así, a título de ejemplo tenemos:

Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores en su artículo 5, dice que *“A los efectos de esta Ley, se consideran como consumidores las personas físicas que, en los*

⁹⁷ Con fecha 3 de febrero se ha publicado el RD 19/2014 del 17 de enero, por el que se refunden los organismos autónomos Instituto Nacional del Consumo y Agencia Española de Seguridad Alimentaria y Nutrición en un nuevo organismo autónomo denominado Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición y se aprueba su estatuto.

contratos a distancia, actúan con un propósito ajeno a su actividad empresarial o profesional”.

En la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al consumo. (Vigente hasta el 25 de septiembre de 2011) artículo 1.2: *A los efectos de esta Ley se entenderá por consumidor a la persona física que, en las relaciones contractuales que en ella se regulan, actúa con un propósito ajeno a su actividad empresarial o profesional.*

La actual Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, sigue considerando la misma fórmula, variando un poco su redacción, pero sin cambiar el sentido: artículo 2.1: *A efectos de esta Ley, se entenderá por consumidor la persona física que, en las relaciones contractuales reguladas por esta Ley, actúa con fines que están al margen de su actividad comercial o profesional.*

En la Ley 28/1998, de 13 de julio, de venta a Plazos de Bienes Muebles, no hay una definición del término, pero en su artículo 9 se establece una facultad de desistimiento a favor del consumidor y se utiliza el término, por primera y única vez, en su apartado primero, prefiriéndose en el resto la utilización de los términos comprador y vendedor, con clara referencia el primero a los consumidores y el segundo a los empresarios.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, establece en su art.1.1.b) párrafo tercero, que: *Tienen la consideración de consumidores las personas físicas y jurídicas que, en los contratos a que se refiera esta Ley, actúan en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional.*

En el Código Penal no se define el término, sino que se tipifican los delitos contra los consumidores, en los arts. 278-288, delitos relativos al mercado y a los consumidores y arts. 359-367 sobre delitos contra la salud pública, además de todas las formas delictivas que afecten a la celebración de los contratos.

2.1.5 Legislación ámbito autonómico (Cataluña).

En este caso nos centramos en la legislación catalana, por dos motivos: el primero por ser pionera en el desarrollo de la misma dentro del ámbito autonómico español, así ya en el artículo 12.1.e del Estatuto de autonomía de 1979 ya se establecía que la Administración de la Generalidad gozaba de competencias en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias y el segundo - y principal- porque de la legislación catalana viene a versar este estudio.

El nuevo Estatuto de Autonomía de Cataluña, Ley orgánica 6/2006, (en adelante EAC) no define la figura del consumidor ni del usuario, pero en su artículo 28, sobre los derechos de los consumidores y usuarios, establece una serie de derechos:

1. Las personas, en su condición de consumidoras y usuarias de bienes y de servicios, tienen derecho a la protección de su salud y seguridad. Tienen también derecho a una información veraz y comprensible sobre las características y los precios de los productos y de los servicios, a un régimen de garantías de los productos adquiridos y de los suministros contratados y a la protección de sus intereses económicos ante conductas abusivas, negligentes o fraudulentas.

2. Los consumidores y usuarios tienen derecho a ser informados y a participar, directamente o mediante sus representantes, en lo que se refiere a las

Administraciones públicas de Cataluña, en los términos que establecen las leyes, ex artículo 49 EAC.

Además en el artículo 26 instaure otros derechos (más racionales que en la Constitución Española, a mi entender) para el ámbito de la vivienda: *“Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna (...) ex artículo 47 CE⁹⁸ y estableciendo en el artículo 27 unos derechos y deberes para con el medio ambiente. En su artículo 14 sobre la eficacia territorial de las normas, establece que las normas y disposiciones de la Generalitat y el derecho civil de Cataluña tienen eficacia territorial, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse en cada materia.*

Para encontrar la definición de consumidor habíamos de acudir al *Estatuto del Consumidor - Ley 3/1993-*, derogada por el Código de Consumo de Cataluña Ley 22/2010, del 20 de julio, que en su artículo 111-2, establece dos definiciones para los consumidores, en el apartado a (111-2.a) la definición de personas consumidoras y usuarias: *(son)“las personas físicas o jurídicas que actúan en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.”* Al igual que en el TRLGDCU, pero complementada y ampliada con un segundo párrafo: *“Tienen también esta consideración los socios cooperativistas en las relaciones de consumo con la cooperativa. Cualquier referencia que se haga en la presente Ley al concepto de persona consumidora se entiende hecha a la persona consumidora o usuaria en la medida que goza de bienes y servicios fruto de la actividad empresarial en el mercado”.* En el apartado b (111-2.b) establece la definición correspondiente a la persona consumidora

⁹⁸ Se evita así la disquisición si el derecho a la vivienda es un derecho universal a la propiedad de la misma, o a su uso-accesión para aquellas personas que no puedan acceder a su compra, o al pago del alquiler en los tiempos que corren.

media: *“persona consumidora que, de acuerdo con un criterio de diligencia ordinaria, debería estar normalmente informada y ser razonablemente cuidadosa en las relaciones de consumo, en función de los factores sociales, culturales y lingüísticos”*, de conformidad a lo expuesto por el TJUE y reseñado anteriormente⁹⁹.

El Código de consumo de Cataluña, tras reafirmar la competencia exclusiva de la CCAA, -de “la Generalitat” en el ámbito de consumo- dice en su preámbulo, que viene atribuida por el art. 123 EAC de 2006, recuerda la protección de consumidores y usuarios establecida en el artículo 28 del mismo y la obligación de garantía de estos derechos que tienen los poderes públicos, ex artículo 51 CE en el que introduce un cambio semántico que entiendo sustancial, ya que la indeterminación generalista del “garantizarán” que recoge el artículo 51 CE, se transforma en un más específico “deben garantizar”.

Con este cambio de léxico la defensa de los consumidores y usuarios cambia radicalmente el sentido del referido artículo 51 CE y también recuerda la sensibilidad histórica de la Generalitat para con los consumidores y usuarios, además de la competencia exclusiva de recibo de la legislación comunitaria en su desarrollo, aplicación y ejecución, dentro del ámbito de sus competencias, especialmente la de consumo a la que viene referida esta Ley.

Constata igualmente en su preámbulo la desvirtuación de la autonomía privada y la realidad de la ausencia del principio de igualdad en las relaciones de consumo, así como el continuo cambio en las necesidades y por tanto en los contratos y

⁹⁹ STJCE asunto C-210/96 Gut Springenheide (TJCE 1998) y STJCE asunto C-465/98, Darbo (TJCE 2000)

también el desequilibrio de las partes contratantes, lo que presupone en situaciones de desigualdad efectiva el establecimiento de políticas eficaces de tutela mediante mecanismos de ayuda y protección que puedan proporcionarles una información y una formación claras a los consumidores y usuarios – las personas consumidoras- a fin de que puedan tomar decisiones informadas que reduzcan en medida de lo posible el desequilibrio existente.

Establece igualmente el concepto de *Colectivos especialmente protegidos* para consumidores y usuarios especialmente vulnerables como son los niños, adolescentes, mayores, enfermos, discapacitados y cualquier otro colectivo de consumidores y usuarios en situación de inferioridad o indefensión especiales.

De cuanto antecede podemos extraer dos conclusiones, primera: que el concepto de consumidor o de usuario no son nada pacíficos, segunda: que hay unanimidad en excluir de esta categoría, a las personas físicas o jurídicas cuando actúen dentro del marco de sus actividades empresariales o profesionales, pero incluirlas siempre y cuando actúen fuera de su actividad profesional y así se recoge tanto en la legislación española como en la catalana.

2.2.- Estado de los Derechos básicos respecto de la vivienda.

Al igual que sucede con el concepto de consumidor como hemos visto, la protección en lo concerniente a la vivienda, hemos de tener en cuenta una mayor heterogeneidad de normas, máxime cuando son competencias traspasadas por el estado a las diferentes CCAA; no obstante, como hemos visto antes, el principio primero, o sustrato general, que da lugar entre otros al reconocimiento de un derecho a la vivienda está en el artículo 47 de la Constitución Española como un derecho general y social de toda la ciudadanía y por ende de todos los usuarios y consumidores: *Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda*

digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Este derecho en Cataluña se contempla, además, con otra exposición más racional, a mi entender, que implica un deber de hacer por parte de la Administración, así en el EAC del 2006 (art. 26), *“Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine”*.¹⁰⁰

Pero qué duda cabe a luz de la realidad que este principio del derecho a la vivienda, es más de orden enunciativo que de efectos prácticos. Complica más la situación para hacer efectivo este derecho la falta de datos estadísticos que permitan un seguimiento y conocimiento actualizado del parque de viviendas, que consecuentemente facilite la introducción de políticas efectivas, racionales y adecuadas, para la rehabilitación y construcción de viviendas, además de la planificación urbana del territorio.

¹⁰⁰ PISARELLO G. *El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. Revista catalana de dret públic, núm. 38, 2009*
www10.gencat.net/eapc_revistadret/revistes/...drets.../adjunt. (U.C. 1/09/2014).

Varias comunidades autónomas, de hecho, han vinculado la titularidad de los derechos sociales reconocidos en sus estatutos a la simple “vecindad administrativa” (art. 12 EAA) o a la simple “personalidad” (arts. 15.2, 15.3 y 26 EAC). El artículo 47 CE tampoco excluye un reconocimiento específico del derecho a personas sin “recursos suficientes” (art. 26 EAC) o sin “medios” (art. 22 EAB), a los colectivos “más necesitados” (art. 27 EAAr; art. 37.22 EAA) o “en desventaja” (art. 16.14 EACyL), a los “jóvenes” (art. 27 EAAr), a las “personas mayores” (art. 13.5 EACyL), a las “mujeres maltratadas” (art. 22 EAB), a las “personas dependientes” (art. 22 EAB) o simplemente a “aquellas en cuyo caso estén justificadas las ayudas” (art. 22 EAB). Este principio de preferencia de las personas y colectivos en mayor situación de vulnerabilidad, en realidad, está en sintonía, como se ha visto, tanto con el PIDESC como con la Carta Social Europea.

Por otro lado los datos estadísticos, además de inexistentes, los que hay son insuficientes y disgregados, estando descoordinados entre las distintas administraciones y autonomías, además de normalmente anticuados, pues las estadísticas del INE, al realizarse un seguimiento sólo cada 10 años, periodo demasiado largo, no son fiables y dan lugar a estadísticas "difusas" según Furones¹⁰¹, para quien ya en 1996 *"no hay datos, especialmente en las viviendas de protección oficial"*, cosa que sigue en igual estado hoy.

Estadísticas por tanto incompletas¹⁰² que nos informan que en España en 2006 existían dos millones de viviendas vacías y que la cantidad de personas sin hogar era de 21.900 personas según el INE y 30.000¹⁰³ según Caritas (2008) que añade el dato de que 273.000¹⁰⁴ personas habitan en infraviviendas, correspondientes a una población de 8.700.000 personas que en España vivían en una "pobreza relativa" (< de 6.300 euros al año), de los que 1.500.000 padecen una "pobreza extrema" (< de 3.100 euros al año).

La actualización de estos datos, aún con sus carencias, no solo no mejora la situación, sino que constata un empeoramiento las estadísticas del INE en su último dato publicado el 12 julio 2011, correspondiente al año 2010¹⁰⁵ y donde las viviendas vacías se contabilizan en más de 4.000.000 millones¹⁰⁶ a pesar de la indeterminación estadística, habiendo subido a 11.675.000 el número de personas

¹⁰¹ FURONES, J. *La información estadística, Seguimiento de las VPO*. "Rev. Fuentes Estadísticas, nº 20" INE 1996. El Censo viene recogiendo los datos de viviendas por clases (principales, secundarias, desocupadas y otras), por el número de habitaciones, por su superficie, por el año de construcción, por estado de conservación y por régimen de tenencia (propiedad, alquiler, cesión y otras)

¹⁰² La Encuesta de Demanda de Vivienda y Alquileres no recoge al total de la población, dejando de lado a los residentes no legales y aquellas personas que viven en centro colectivos, como hogares de ancianos y residencias estudiantiles. "Vivienda, estadísticas y otras falsedades". El País, de 31.12.2007, p.23.

¹⁰³ Instituto Nacional de Estadística.

<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t25/p454/e01/a2006/&file> (U.C. 28/5/09)

¹⁰⁴ Caritas Europa <http://www.caritas-europa.org/module/FileLib/Anexo4SERVIMEDIA20-04-08.pdf> (U.C. 28/7/2012)

¹⁰⁵ Instituto Nacional de Estadística <http://www.ine.es/prensa/np667.pdf>. (U.C.02/8/2012)

¹⁰⁶ http://www.madridiario.es/2012/Mayo/economia/economia_noticias/217492/viviendas-vacias-espana-madrid-parque-inmobiliario.html (U.C 2/8/2012).

http://economia.elpais.com/economia/2012/01/05/actualidad/1325752378_850215.html (U.C.02/8/2012).

en “pobreza relativa, o en riesgo de pobreza” y 1.800.000 en grave deprivación material, según la encuesta Eurostat (correspondiente al año 2010).

A lo expuesto anteriormente se ha de sumar el aumento constante del desempleo (22,8 tasa de paro general y 48,6 tasa de paro juvenil en 2011) y la aparición y constante aumento de las ejecuciones judiciales de la vivienda¹⁰⁷, donde Cataluña figura como una de las comunidades autónomas más afectadas.

Ejecuciones hipotecarias presentadas por TSJ

	Total 2007	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Total 2011 Hasta sept.	
ANDALUCÍA	4.595	11.458	17.774	17.913	12.140	
ARAGÓN	545	1.254	2.478	2.126	1.527	
ASTURIAS	545	756	1.003	864	579	
ILLES BALEARS	723	1.754	2.677	2.305	1.510	
CANARIAS	1.436	3.216	5.551	4.819	3.092	
CANTABRIA	275	561	761	709	506	
C. Y LEÓN	888	1.876	3.019	2.998	1.811	
C-LA MANCHA	1.235	2.845	4.720	4.681	2.787	
CATALUÑA	4.538	11.240	18.053	18.112	10.092	
C. VALENCIANA	5.369	10.591	16.290	18.102	10.703	
EXTREMADURA	361	723	1.030	1.363	805	
GALICIA	701	1.369	2.053	1.942	1.543	
MADRID	2.802	6.501	10.655	10.276	5.504	
MURCIA	1.013	2.715	4.575	4.957	2.818	
NAVARRA	178	451	738	679	447	
PAÍS VASCO	584	985	1.255	1.175	885	
LA RIOJA	154	391	687	615	354	
TOTAL	25.943	58.686	93.319	93.636	57.103	TOTAL 2007-SEPT 2011 328.687

Fuente: CGPJ Sección Estadística Judicial

Procedimientos judiciales para el desalojo de viviendas

Procedimiento	2008	2009	2010	2011	2012 (ene-jun)	2008-2012
Ejecuciones hipotecarias	58.686	93.319	93.636	77.854	48.213	371.708
Lanzamientos TSJ	26.748	33.918	47.809	58.241	37.092	203.808
Lanzamientos Juz. 1ª Inst.	...	...	...	...	57.410	57.410*
Desahucios alquileres	64.470	70.991	68.503	69.611	...	273.575

Fuente: Barometrosocial.

Elaboración propia en base a Consejo General del Poder Judicial.

(*) No se recogen los lanzamientos realizados por los Juzgados de Primera Instancia entre 2007 y 2011, ni los desahucios de alquileres del primer semestre de 2012. En las series estadísticas anteriores, tanto las de los TSJ, como las del "Barometrosocial", en las ejecuciones hipotecarias no distinguen entre primeras viviendas y otros asuntos.

¹⁰⁷<http://www.caritas.es/imagesrepository/CapitulosPublicaciones/4314/EXCLUSION%20Y%20DE%20SARROLLO%20SOCIAL.%20Versi%C3%B3n%20digital.pdf> (U.C. 02/08/2012).

Por su parte la ONU en informe de diciembre de 2006, del Relator especial Miloon Kothari¹⁰⁸, sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, constata insuficiencias en el cumplimiento del derecho humano a una vivienda adecuada fruto de la especulación que condiciona las políticas de planificación urbana y de unas políticas públicas incapaces de regular el mercado.

Consecuentemente con el estudio de las estadísticas anteriores, nos dice el relator de la ONU que teníamos que un 20-25% de la población (los más débiles: mujeres solas, jóvenes, niños, personas mayores, emigrantes y minorías) que tenían graves problemas para satisfacer sus necesidades de vivienda. Problemas surgidos de no poder soportar los gastos que suponen tanto la compra, como el del alquiler, estimándose que ésta situación irá a peor *“dado que España es el tercer país más pobre de los 15 países que originalmente formaban a Unión Europea”* y que estos porcentajes se corresponden con las personas que en España viven por debajo del umbral de la pobreza.

Según el INE, ésta situación está agravada por la especulación en el uso del suelo y de la propiedad, que ha beneficiado a los promotores y a las diferentes administraciones, así señala que en el País Vasco, entre 1995 y 2005, los precios de la vivienda aumentaron un 250%, en tanto los costes de construcción solo lo hicieron en un 35%. Correspondiente al mismo período, las hipotecas por su parte, subieron de €650 millones a €6000 millones. En Cataluña se pueden

¹⁰⁸ Miloon K., informe de diciembre sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. ONU. 2006
<http://www.unhchr.ch/hurricane/hurricane.nsf/view01/9163EC7BF5D7FA5CC1257243007731E1?op=endocument> (U.C.- 02/08/2012).
<http://barometrosocial.es/en/mas-de-600-000-hogares-han-perdido-su-vivienda-desde-2008/>

considerar cifras similares para este período; En la actualidad (Enero-Marzo 2010) IDESCAT, informa de una población de 156.700 personas sin ningún tipo de ingreso y, en la encuesta demográfica última (2007) se obvia el problema¹⁰⁹.

PALACIOS¹¹⁰, a partir de la investigación "*Valoración y cuantificación del fenómeno de las viviendas desocupadas*" de VINUESA¹¹¹, establece la necesidad de la utilización en los procedimientos estadísticos de los registros Administrativos del Ministerio de Hacienda, de las CCAA, del Catastro y del INE, para la construcción de una base de datos actualizada y fiable del parque de viviendas.

Procedimientos a los que se podrían añadir otros datos adicionales, que podrían proporcionar entre otros las entidades gestoras del patrimonio de viviendas y en especial de aquellas protegidas de algún modo, que permitieran un mayor conocimiento de la realidad inmobiliaria y sobre todo una planificación racional, a lo que añade la necesidad de estudios e investigaciones por parte de las diferentes administraciones, que racionalizarían tanto el gasto público como el desarrollo urbanístico y del territorio al conocer mejor la tipificación de las

¹⁰⁹ Población total en viviendas sin perceptores de ingresos. 1er. Trim. 2010
http://www.idescat.cat/treball/epa?tc=4&id=xc340000%20Informe%20continuo%20sobre%20la%20vivienda%20en%20Catalu%C3%B1a.%20Septiembre%202009%20http://mediambient.gencat.net/images/43_177257.pdf (U.C.- 2/8/2012).

Encuesta demográfica.2007.

<http://www.idescat.cat/cat/idescat/publicacions/cataleg/pdfdocs/quad01.pdf> (U.C.- 02/8/2012.).

En el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 encontramos referencias al respecto, referidas a Cataluña que creo pueden ser fiables.

¹¹⁰ PALACIOS GARCÍA, A. J. Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda, "Revista electrónica de geografía y ciencias sociales". Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Vol. XII, núm. 270 (38), 1 de agosto de 2008
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-38.htm> (U.C.- 2/8/2012).

¹¹¹ VINUESA ÁNGULO, J. Valoración y cuantificación del fenómeno de las viviendas desocupadas financiado por el Ministerio de Vivienda. Fundación General Universidad Autónoma Madrid. (Fuam) ISBN: 978-84-691-6638-3.
http://www.uam.es/personal_pdi/filoyletras/juvian/documentos/doc%20y%20public/2008%20vivienda%20desocupada.pdf (U.C.- 02/8/2012).

viviendas y su definición a partir de estándares, utilización, ámbito geográfico y su incidencia social, fiscal y financiera, así como los resultados de las distintas políticas de vivienda.

3.- Vivienda y "mobbing". (Violencia física y/o psicológica).

Este fenómeno se ha venido haciendo palpable el mundo laboral, donde se ha definido como una situación intimidatoria en la que se ejerce una violencia psicológica extrema, sistemática y recurrente, contra la integridad moral de una persona, al objeto que la persona intimidada acabe abandonando el puesto de trabajo.

En el entorno de la vivienda se ha empleado y se emplea a los efectos de que determinadas personas abandonen sus hogares para poder especular con los mismos (nuevos contratos, modificaciones de uso de los edificios..), llegando en este caso a extremos de violencia física muchas veces, unas sobre el propio inmueble o sus servicios (dejación en su mantenimiento, pequeños derrumbes programados al objeto de que deje de ser habitable, cortes de suministros- agua, luz, gas, teléfono, señales de TV-) o bien sobre las mismas personas, directa (agresiones, robos, insultos, amenazas, coacciones, injurias, allanamientos..) o indirectamente (ocupación ilegal de la vivienda, ruidos, inseguridad provocada en el entorno mediato..) ¹¹².

A este fenómeno los poderes públicos han reaccionado con diversas respuestas legislativas, contra el mobbing inmobiliario (o blockbusting, en inglés), entre las que tenemos en la LCDV, en su art. 45.3.c) que al efecto de proteger al

¹¹² El mundo. Suplemento Vivienda. 2006.
<http://www.elmundo.es/suplementos/suvivienda/2006/449/1151013605.html>
(U.C.- 03/08/2012).

ciudadano- persona consumidora y usuaria de vivienda de estos efectos negativos del mercado inmobiliario.

La LCDV define el acoso inmobiliario, como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de ésta Ley, respecto del acoso inmobiliario, constituye discriminación: *La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.* De forma que todas las personas puedan acceder a una vivienda y ocuparla, de acuerdo a la Ley y a la contratación aplicable, sin que ello pueda suponer sufrir discriminaciones de cualquier tipo, ni acoso. (Artículo 45.1 LCDV).

Penalmente tenemos el añadido al artículo 172 (apdo. 1 tercer párrafo) por Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal que nos dice: *(..) cuando la coacción ejercida tuviera por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda* y el añadido a la redacción del Artículo 173.1, párrafo II, del Código Penal estableciendo un delito contra la integridad moral (mobbing) con una *pena de prisión de seis meses a dos años, al que de forma reiterada lleve a cabo actos hostiles o humillantes que, sin llegar a constituir trato degradante, tengan por objeto impedir el legítimo disfrute de la vivienda.*

Por otro lado también podría ser objeto de aplicación (según el caso) el artículo 248 del mismo código relativo a la estafa. Estaríamos en éste caso si se da el alquiler de una vivienda que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, o

de una VPO como si fuera libre, o la introducción en el contrato, mediante dolo, de gastos que no le corresponden al consumidor.

Independientemente de estas constatadas vulneraciones de derechos de los consumidores y usuarios, respecto de la vivienda y su posible tratamiento penal, se han promulgado determinadas normas en materia de consumo de vivienda, que procuran una protección básica al respecto, que esencialmente se traduce en unos derechos de información al comprador y/o al arrendatario de una vivienda a lo largo de las diferentes etapas del contrato, desde la fase de “in contrahendo” a la ejecutiva, donde se trata de que el comprador-arrendador tenga una información veraz y adecuada que le permita conocer las características del bien que pretende “consumir” o “usar”, lo que obliga a la contraparte a la entrega de una documentación detallada sobre la vivienda, de conformidad a la Ley.

Igualmente se exige un deber de publicidad, vinculante para la parte vendedora, que sea ajustado a las reales características de la vivienda y que se integra dentro del contrato, aunque no conste en el mismo. Por otro lado también se reconoce que en el caso de la imposición de las denominadas cláusulas abusivas en el contrato, cláusulas que irían en contra de los intereses del consumidor-usuario, se tendrán por no puestas en cuanto sean contrarias a los intereses del consumidor. Además igualmente se regulan una serie de condiciones necesarias previas que ha de cumplir la parte vendedora para realizar la propia venta.

Las cláusulas abusivas más comunes en la compra de viviendas¹¹³ son:

¹¹³ ConsuMadrid. Portal del Consumidor de la Comunidad de Madrid.
http://www.madrid.org/cs/Satellite?apartado=5&cid=1139836016398&idioma=es&pagename=PortalConsumo%2FPage%2FPTCO_DetalleSectorPageTemplate§or=1139836046707(U.C.- 03/08/2012).
- Nuevos vecinos. Construyendo Comunidades.
http://www.nuevosvecinos.com/info/2_clausulas_abusivas.html. (U.C.- 03/08/2012).

1. las que impongan los costes de titulación.
2. las que impongan la subrogación hipotecaria o sus gastos de cancelación.
3. las que no fijen con precisión la fecha de entrega.
4. las que permitan al vendedor realizar cambios en la vivienda.
5. las que exoneren de responsabilidad por vicios en la construcción.
6. las que limiten el derecho del consumidor a elegir el notario actuante.
7. las que impongan al consumidor los gastos de establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda.

Jurisprudencialmente existe un amplio elenco de sentencias condenatorias de estas malas prácticas contra los consumidores- usuarios de viviendas, entre otras la SAP Zaragoza núm. 753/2002 (Sección 4ª), de 20 diciembre, donde se considera una cláusula del contrato abusiva, por falta de reciprocidad, ya que la parte vendedora contempla la retención de cantidades abonadas por el consumidor para el caso de renuncia, sin considerar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional.

La SAP Zaragoza núm. 714/2008 de 26 de diciembre, considera la existencia de desproporción y desequilibrio en el contrato en un asunto similar, así la promotora instó la resolución del contrato por imposibilidad económica de los compradores al no haber obtenido éstos la financiación haciendo efectiva la cláusula penal, quedándose con el 5% del precio del inmueble. La Audiencia en aplicación de la normativa de protección de consumidores y usuarios, declara la nulidad de la cláusula penal, al considerarla cláusula abusiva al ser manifiesta la desproporción y el desequilibrio en contra del comprador, de forma que si el comprador incumple, el vendedor tiene a su favor una importante cláusula penal, de eficacia

automática, mientras que si el vendedor incumple, no hay tal derecho indemnizatorio pactado a favor del comprador. De esta forma la cláusula penal solo opera a favor del vendedor, operando a favor del comprador las consecuencias naturales del desistimiento, por lo que considera que no fue una estipulación negociada individualmente, sino de parte, por unas Condiciones Generales preparadas por la Promotora y que se aplican a todos los contratos de los pisos de la promoción.

En el mismo sentido se expresan la S.A.P. Madrid, Sección 20, de 25 de septiembre de 2007, la SAP Sevilla, Sección 2ª, de 10 de febrero de 2006, la SAP Alicante, Sección 8ª de 3 de noviembre de 2005, la SAP Zaragoza, Sección 4ª, de 20 de diciembre de 2002 y la SAP Las Palmas, Sección 3ª, de 28 de diciembre de 2007, entre otras.

El Tribunal Supremo en sentencia de 3 de junio de 2008 mantiene la calificación de nula por abusiva, de la cláusula que permite al vendedor, si el comprador desiste, quedarse con la “reserva”; pero si desiste el vendedor, sólo tendrá que devolver al comprador la “reserva” que éste efectuó.

Por su parte la AP Provincia de Sevilla (Sección 2ª), en sentencia núm. 43/2006 de 10 febrero, consideró abusiva la cláusula que permite la retención de cantidades abonadas por el comprador por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional.

Capítulo II. La Legislación Catalana de vivienda y las personas consumidoras y usuarias

1.- Ley 18/2007 de 28 diciembre del derecho a la vivienda (LCDV).

1.0 Introducción.

En la presentación del Proyecto de Ley ante el Parlamento de Cataluña¹¹⁴, se advierte la voluntad integradora de las opiniones de las distintas instituciones, entidades, colectivos y personas intra y extra parlamentarias que participaron en la confección del mismo, ante la desregularización del sector y los graves problemas sociales que ello ha acarreado, consecuencia del fuerte proceso inflacionista sufrido en la década anterior y el consiguiente desproporcionado aumento, tanto de compra, como del alquiler de la vivienda en relación a la capacidad adquisitiva y de rehabilitación, de amplias capas de la población, que se cifra en ese momento en 500.000 hogares sobre un total de 2.315.856¹¹⁵, más otros 60.000 en riesgo de exclusión por problemas de pago de la vivienda habitual.

Esto ocurre en un periodo (2001-2007) donde se ha abandonado la construcción de viviendas sociales y son corrientes los problemas de mobbing inmobiliario, sobre ocupaciones, ocupación de infraviviendas y perversión del modelo de vivienda social, por lo que se piensa en un modelo próximo de competencias, el municipalista, que evite estas problemáticas, modelo subsidiado por la Generalitat y que busca una cohesión social y un crecimiento sostenible.

¹¹⁴ BALTASAR I ALBESA F., Discurso del Honorable Conseller de Medio Ambiente y Vivienda del 19/12/2006, durante el debate en el Pleno del Parlamento de Cataluña en la votación del dictamen de la Comisión del Proyecto de Ley del derecho a la vivienda.

¹¹⁵ Datos del censo del año 2001. La progresión de crecimiento del 2001-2007 (TASA BRUTA) sufrió graves distorsiones debido al flujo migratorio
<http://www.idescat.cat/territ/basicterr?TC=5&V0=3&V1=3&V3=914&V4=921&ALLINFO=TRUE&PA RENT=1&CTX=B&lang=es> (U.C.- 04/08/2012).

La LCDV deja de reconocer el derecho a la vivienda como un “principio rector” y pasa a reconocerla como un auténtico derecho, constitucional y estatutario, lo que hace ya desde su artículo 1, desde la perspectiva personal y social: *El objeto de la presente Ley es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional.* Acoge la transversalidad de materias: sociales, urbanísticas, constructivas, administrativas, consumo, calidad....etc., con las que, tras reconocer un mercado libre de vivienda, pretende gestionar y controlar las VPO, tanto privadas como públicas, regulando su provisión y las actuaciones susceptibles de protección, estableciendo un régimen jurídico de éstas y las condiciones de su adjudicación, los derechos de los consumidores, los derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda, definiendo las políticas de vivienda así como los instrumentos de planificación y programación, estableciendo de igual forma los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

Establece medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador insertando figuras nuevas, como la posibilidad de obligar a un propietario a alquilar su piso en determinadas circunstancias, haciendo incidencia en la función social de la propiedad¹¹⁶, figura fuertemente contestada por los grupos CIU y PP, que pidieron dictamen acerca de su constitucionalidad al *Consell Consultiu*.

¹¹⁶ Art. 42.6, derogado por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.

La Ley establece unas garantías en el derecho a la vivienda:

- a) la consideración de la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales, como un servicio de interés general;
- b) el establecimiento, regulación y sanción de la función social de la vivienda.

Define lo que se entiende por sobre ocupación, la infravivienda, incide sobre el fenómeno de las personas sin hogar, introduce ayudas al alquiler y a la amortización de préstamos, lo que entiende como prestaciones sociales, el acoso (denominado comúnmente mobbing inmobiliario) y establece unas políticas públicas de acción protectora, invirtiendo la carga de la prueba respecto de las denuncias de discriminación.

Se propone en la Ley la creación de un parque social de viviendas, mediante un plan territorial sectorial y planes locales de vivienda, introduciendo el principio de solidaridad urbana, con la creación de un fondo y los mecanismos de compra preferente de inmuebles por parte de las Administraciones, la reserva de suelo urbano para VPO y la rehabilitación de las viviendas, así como el establecimiento de una inspección técnica obligatoria de edificios.

Respecto de las nuevas edificaciones se establecen unos requisitos de calidad y sostenibilidad, además de otros de acceso para personas discapacitadas, flexibilidad, para la adaptación cambiante al uso y homologación de constructoras e inmobiliarias, estableciendo así garantías para los consumidores y usuarios.

En ámbito de las VPO pone en funcionamiento el registro de solicitantes, al objeto de conocer la demanda y vincula la calificación de las VPO a la calificación del suelo, estableciendo la colaboración obligatoria de notarios y registradores en el control de las transmisiones de VPO, o rehabilitadas, que hayan recibido ayudas públicas.

Esta Ley ha sufrido importantes transformaciones, que la han desvirtuado en parte, mediante las siguientes leyes:

A) Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, que cambia la redacción y el sentido de numerosos artículos, añade y deroga otros, además de la disposición adicional sexta, relativa al destino total o parcial de la edificación de VPO, en suelo urbano consolidado y establece la disposición transitoria novena donde establece un plazo de protección de 30 años para las VPO¹¹⁷.

¹¹⁷ El artículo 16.1. del Decreto 255/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, prorrogado en su vigencia por el Decreto 288/2007, de 24 de diciembre, establecía en su apartado a) un período de 90 años para las VPO que recibieran cualquier tipo de ayudas o se construyera en suelo público o bien de en suelos que por prescripción urbanística deben destinarse a vivienda protegida, o para viviendas con ayudas públicas a la promoción construidas sobre suelos sin prescripción urbanística de destino a vivienda protegida. y en los apartados b) y c) 30 años para las viviendas para viviendas protegidas promovidas sobre suelos sin prescripción urbanística de destino a vivienda protegida y sin ayudas públicas a la promoción y potestativamente a petición del promotor de la actuación, en la promoción de viviendas con protección oficial que tengan por objeto realojar a personas afectadas por actuaciones urbanísticas, todas de carácter e iniciativa públicos. El artículo 6 del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondiente a la “Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas”, establece:

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

- a. De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.
- b. De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

B) La Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que deroga la disposición adicional quinta, referente a la reserva urbanística para VPO.

C) Por último se cambia la redacción según Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos, del art. 72, ap.2 y 3, añadiendo al mismo un nuevo apartado.

La Ley nace estructurada en un Preámbulo, un Título preliminar, siete Títulos, veintidós disposiciones adicionales, ocho Disposiciones transitorias, una derogatoria y una final, constando de ciento treinta y seis artículos.

El Preámbulo justifica la necesidad de la Ley, poniendo de manifiesto la falta de adecuación legislativa del momento a la situación social real, que la supera, constata el fracaso de las políticas de vivienda, tanto a nivel estatal como en el ámbito catalán, las distorsiones del mercado y su incidencia social. Busca agilidad de los procedimientos a la realidad del mercado mediante un cambio estructural que permita cubrir las necesidades cambiantes de los ciudadanos, de una forma integrada física y socialmente, para lo que impulsa la creación de un parque específico de viviendas para rentas medias y bajas, regulando la VPO y “otras formas” de vivienda, señala, para poder conseguir en el término de 20 años que el

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

El artículo 25.1 dentro de la sección I “programa de promoción de vivienda protegida para alquiler” establece dos períodos de 25 y de 10 años de protección para este tipo de viviendas.

15% de las viviendas principales existentes estén dentro de un plan de políticas sociales.

El Pacto nacional para la vivienda 2007-2016¹¹⁸ ha quedado en suspenso y las ayudas, que ya se contemplaban en el Plan Derecho a la Vivienda 2004-07¹¹⁹, por falta de disponibilidad presupuestaria y el hundimiento de las cajas de ahorro, principalmente, pero también por la angustiosa situación de desempleo y falta de estabilidad económica de casi un 25% de la población, que entre los jóvenes (menores de 25 años) llega a cuotas del casi 50%¹²⁰, lo que hace imposible para amplias capas de población un acceso a una vivienda digna.

Por lo que el Pacto preconizaba, a saber:

1. Mejorar el acceso a la vivienda
2. Mejorar las condiciones del parque de viviendas
3. Mejorar el alojamiento de la gente mayor y las personas con diversidad funcional
4. Prevenir la exclusión social residencial
5. Garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados

¹¹⁸ Pacto nacional para la vivienda 2007-2016.

<http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Plans%20i%20actuacions/Pacte%20nacional%20per%20a%20lhabitatge%202007-2016/> (U.C.- 09/08/2012).

¹¹⁹ Gencat. Vivienda. <http://www.gencat.cat/temes/cas/habitatge.htm> (U.C.- 09/08/2012).

- Ayudas al alquiler para personas de más de 65 años titulares de contratos de alquiler con prórroga forzosa
- Ayudas al alquiler para personas arrendatarias de viviendas administradas por operadores del parque público
- Ayudas al alquiler para personas que se encuentran en condiciones especiales
- Ayudas al alquiler para jóvenes menores de 35 años incluidos

¹²⁰ Tasa de Paro Juvenil.

http://economia.elpais.com/economia/2012/04/27/actualidad/1335512339_819960.html. (U.C.- 09/08/2012).

ha quedado en una mera declaración de intenciones, al igual que las premisas de las que partía el Plan Territorial Sectorial de vivienda ¹²¹, y que respondían, entre otros, a los estudios que encargó la *Secretaria d'Habitatge* (Vivienda), dependiente del *Departament de Medi Ambient i Habitatge*, de la *Generalitat de Catalunya*, estudios donde se evaluaban las necesidades sociales de vivienda por colectivos específicos (jóvenes, gente mayor, población en riesgo de exclusión y población mal alojada) y se preveían determinadas actuaciones específicas para dar respuesta a estas necesidades mediante viviendas nuevas, movilización de viviendas desocupadas y con ayudas económicas para facilitar el acceso a la vivienda o para no perderla, además de cuantificar los objetivos de la rehabilitación de edificios y viviendas con propósitos de mejora ambiental y de mejor accesibilidad, buscando la creación de un parque de viviendas dignas y adecuadas, suficientes y a precios asequibles, para lo que se comprometía, desde la administración, a la iniciativa privada¹²² y también al “tercer sector”.

Con estallido del boom inmobiliario y el advenimiento de la crisis, se ha constatado que los puntos de partida para el establecimiento de este parque de viviendas no estaban contrastados y que los cambios económicos han dejado en

¹²¹ Plan Territorial Sectorial de vivienda (arts. 11 y 12). Ley 13/1983 de Política Territorial y Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan Territorial General de Cataluña que tiene la misión de ser el instrumento que defina los objetivos de equilibrio territorial de interés general para Cataluña y, a su vez, debe ser el marco orientador de las acciones que emprendan los poderes públicos para crear las condiciones adecuadas para atraer la actividad económica a los espacios territoriales idóneos y para conseguir que los ciudadanos de Cataluña tengan unos niveles de calidad de vida similares con independencia del ámbito territorial en donde vivan. El plan debe ser también el instrumento que defina los objetivos para conseguir el desarrollo sostenible de Cataluña, el equilibrio territorial y la preservación del medio ambiente. En palabras de Bassols i Coma, M. (2004) Las relaciones entre la planificación territorial y la urbanística en la Ley de urbanismo de Cataluña. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*. “la estimación de los recursos disponibles, de las necesidades, y de los déficits territorializados en el sector correspondiente.(...) De las prioridades de actuación, definición de estándares y normas de distribución territorial.”

¹²² El Pacto nacional para la vivienda 2007-2016 resulta de un proceso de concertación y diálogo social, entre el Gobierno de Cataluña y 33 organizaciones que lo firman e incluye la representación de las administraciones locales, los grupos parlamentarios, las organizaciones sindicales, la patronal y los agentes sociales y económicos del sector de la vivienda.

el aire muchas de estas políticas o las han privado de los instrumentos esenciales que desde la misma Ley se pretendían desarrollar, entre otros y muy especialmente, la posibilidad de intervención por parte de la administración de la viviendas privadas que no cumplen una función social.

A esto se ha sumado el hundimiento del mercado laboral, con tasas de paro de hasta el 24,63 % y que van en aumento, lo que hace que grandes sectores de la población, principalmente jóvenes y familias monoparentales no pueden hacer frente a los alquileres y mucho menos a hipotecas, a las que ya de entrada no tienen acceso.

A continuación a los efectos gráficos, inserto las tasas de paro del estado, con especial referencia a las provincias catalanas, así como las tasas de paro juvenil, en exposición de las dificultades de la población en general y de los jóvenes en particular de tener una capacidad económica que les permita el acceso a la vivienda, ya sea de compra o de alquiler.(Valores: absolutos en miles y tasas en %, ambos sexos).

Tasas de actividad y paro 2012-2T¹²³.

Valores	Ocupados	Parados	Tasa actividad	Tasa de paro
Total Estado	217,417.3	5,693.1	60.08	24.63
Cataluña	2,920.8	821.6	62.10	21.91
Barcelona	2.124	589.6	65.67	21.73
Girona	292.7	101.6	65.67	25.78
Lleida	177.8	40.8	60.78	18.67
Tarragona	326.3	89.5	62.79	21.53

¹²³ Fuente: INE (2012-2T) <http://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epapro0212.pdf> (U.C.-09/08/2012).

TASA DE PARO JUVENIL

En % de la población activa



Fuente: INE (2012-2T) <http://www.ine.es/daco/daco42/daco4211/epapro0212.pdf>
(U.C.- 09/08/2012).

1.1.- Disposiciones Generales.

En su Título Preliminar, se indica que el objeto de la Ley es regular el derecho a la vivienda, estableciendo aquí el objeto la finalidad y otras generales a partir de las cuales se desarrollaran el resto de los títulos y disposiciones¹²⁴, con las que se garantizará una mayor efectividad en el derecho a la vivienda y su entorno urbano, según la interrelación de derechos constitucionales, dentro de sus finalidades: La protección de consumidores y usuarios de viviendas, la provisión de viviendas sociales como servicio de interés general, el impulso de la conservación, rehabilitación, reforma y rehabilitación del parque de viviendas, bastante deteriorado a la sazón, consecuencia de la apatía legislativa y administrativa por un lado y por otro las políticas de alquileres, ya señaladas.

Se busca eliminar la discriminación de cualquier tipo, en el ejercicio del derecho al acceso a la vivienda, mediante la puesta en valor de una oferta significativa y versátil de VPO asequibles, equilibrada territorialmente, que promueva la

¹²⁴ El Derecho universal a la **vivienda**, digna y adecuada, como uno de los derechos humanos, aparece recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 de Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). La vivienda digna, según la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos en su Observación General nº 4 es aquella vivienda donde los ciudadanos o familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad.

La vivienda digna se inscribe en el derecho a la vivienda: Una **vivienda** digna y adecuada debe ubicarse en espacios suficientemente salubres y equipados, en barrios urbanos o localidades rurales dotados de servicios, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal y social y donde sea posible el desarrollo familiar y personal que la sociedades demandan. Para que una vivienda sea digna y adecuada, además debe ser: 1) Vivienda fija y habitable, 2) Vivienda de calidad, 3) Vivienda asequible y accesible y 4) Con seguridad jurídica de tenencia. Ver notas 4 y 5.

- El TSJ de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, Sentencia de 28 Jun. 2011, Rec. 397/2010. Manifiesta la conformidad a derecho de ciertas resoluciones que deniegan una solicitud de renovación de cédula de habitabilidad. La diferenciación legal entre inmueble destinado a vivienda o que se está destinando y usando como vivienda y otra, que un inmueble se dote de la debida acreditación que reúna los requisitos de habitabilidad, solidez y condiciones de calidad establecidas, y tenga aptitud para ser destinado a residencia humana(..) lo decisivo y determinante del caso no es el uso subjetivo durante más o menos tiempo que se esté realizando, sino la debida acreditación objetiva que el sujeto correspondiente debe alcanzar en el momento y ubicación temporal que se determine a partir de la correspondiente solicitud, a fin de mostrar que el inmueble reúne las condiciones y exigencias establecidas(..) para asegurar la adecuada y pertinente interrelación entre la legalidad urbanística y la materia de vivienda. Ver nota 139.

diversidad y la cohesión como garantías de integración urbanas, para lo que se delimita el contenido de la función social de la propiedad y la identificación y corrección del incumplimiento de este contenido.

TIPOS DE VIVIENDA en la LCDV

La Ley distingue entre una extensa tipología de viviendas, (art. 3), introduce los siguientes conceptos:

a) **Vivienda** referida a toda edificación que se destina a residencia de las personas físicas o que se utiliza con este fin (si reúne legalmente condiciones de habitabilidad);

b) **Vivienda principal**: la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal;

c) **Vivienda secundaria** o de segunda residencia: la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales¹²⁵;

d) **Vivienda vacía**: la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por más de dos años. Se prevé para este tipo de viviendas una intervención administrativa que puede acordar su alquiler forzoso, por incumplimiento de su labor social, de conformidad con el artículo 42 de la Ley.

e) **Vivienda sobreocupada**: la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el

¹²⁵ El TSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, en Sentencia de 22 Jul. 2011, Rec. 373/2009, señala la nulidad de una Ordenanza municipal para determinar la condición de viviendas desocupadas con carácter permanente a los efectos de incentivar su incorporación al mercado de alquiler. Incompetencia del Ayuntamiento para definir las condiciones por las que se entiende que un inmueble está desocupado a efectos de aplicar el recargo del 50% de la cuota líquida del IBI, debiéndose desarrollar este concepto por el Gobierno de la Nación.

exceso de ocupación no supone incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno;

f) **Infravivienda**: el inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda. En el artículo 41 se consideran situaciones anómalas la desocupación permanente, la sobre ocupación y la infravivienda, pudiendo ser sancionados administrativamente;

i) **Vivienda de inserción** la vivienda gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro que, en régimen de alquiler u otras formas de ocupación, se destina a atender a personas que requieren una especial atención.

j) **Vivienda dotacional pública** la vivienda destinada a satisfacer las necesidades temporales de personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial. Pueden ser consideradas como tales las destinadas a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar su inserción social, con tipologías y diseños que permitan su uso compartido por personas sin lazos familiares.

k) **Masovería urbana**, según reza el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento;

i) **Vivienda de uso turístico**: La redacción de este apartado ha sido transformada en su contenido por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica (LPAE) por **Vivienda con actividades económicas**: *la vivienda que no es domicilio habitual y permanente y que se utiliza para la*

*obtención de rendimientos de actividades económicas reguladas por la normativa sectorial aplicable*¹²⁶ .

Introduce también las definiciones de **Rehabilitación** el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran su calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética; y **Gran rehabilitación** como el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas, la actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados. Lo que supone que a la hora de la transmisión de la vivienda, el comprador puede exonerar al vendedor de aportar la cédula de habitabilidad, de conformidad con el art. 9 del Decreto 55/2009 Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, que reforma parcialmente esta Ley.

¹²⁶ Entre otras la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias y Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico, donde se introduce en su art. 1.1 el concepto y definición de Vivienda de uso turístico, derogado por Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico que en su art. 66.1. **establece:** Tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellas que son cedidas por su propietario, directamente o indirectamente, a terceros, de forma reiterada y a cambio de contraprestación económica, para una estancia de temporada, en condiciones de inmediata disponibilidad y con las características establecidas en ese Decreto.

Rehabilitación: Art.9 TRLS **Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas**
1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de aquella Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. Ex art. 3.1 de la LOE. Ex art. 111.1 LES. Ex art. 17.1.a) Real Decreto-Ley 8/2011.ex art.8 LR.

Igualmente se introducen aquí las definiciones de “**sin hogar**”, de “**cohesión social**” y de “**sostenibilidad**”, respecto de las viviendas.¹²⁷.

En el artículo 4 se concreta el servicio de interés general respecto de las viviendas y su homologación con la normativa europea en materia de vivienda, en tanto que en el artículo 5 se hace con el ejercicio de la función social de la vivienda, significándose en el apartado 2 los supuestos en que existe el incumplimiento de esta función, entre otros en el apartado 2.b, donde se establecía que la vivienda o edificio de viviendas que estuvieran desocupados de manera permanente e injustificada, en las condiciones establecidas por el artículo 42.6 (derogado)¹²⁸, la redacción de este artículo queda como: *La vivienda o el edificio de viviendas que estén desocupados de forma permanente e injustificada*, obviándose la remisión al artículo 42.6, al haber quedado éste derogado por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre (LPAE).

Procesalmente el artículo 6 presenta una acción pública en materia de vivienda, consistente en que: *Todos los ciudadanos,(..) pueden exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la legislación en materia de vivienda y de las disposiciones y medidas*

¹²⁷ Nótese que no viene a definir concretamente las VPO, por lo que se habrá de estar a la definición del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre(art.1), por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda: Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

¹²⁸ [www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=9d894b69...\(uc.18/09/2013\)](http://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=9d894b69...(uc.18/09/2013)) Article 42. Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges. (6). Un cop posades a disposició dels propietaris totes les mesures de foment que estableixen els apartats anteriors, en els àmbits declarats com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada, l'administració pot declarar l' incumpliment de la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge. ..(d'acord amb el procediment administratiu)..En l'acord de declaració també s'ha d'advertir que, un cop transcorreguts dos anys des de la notificació de la declaració, si no s'ha corregit la situació de desocupació, per causa imputable a la propietat, l'administració pot expropiar temporalment l' usdefruit de l'habitatge, per un període no superior a cinc anys, per llogar-lo a tercers.

*establecidas por el planeamiento urbanístico referidas a la vivienda, sin que exprese el cómo, ni el plazo, por lo que se entenderá esta acción de sujeción a la legalidad vigente del momento*¹²⁹.

1.2.- Competencias en materia de vivienda.

El título primero de la Ley regula las competencias de las distintas administraciones (artículo 7 competencias de la Generalitat y artículo 8 competencias locales), de acuerdo a la Ley de Urbanismo, la de Régimen Local y la propia LCDV, entre otras, pero en realidad lo único que hace es remitir a esas leyes sin determinar en ningún momento que competencias específicas son las de la Generalitat y cuáles las de los Ayuntamientos, a los que deja en una redacción teórica y difusa por su heterogeneidad.

La posibilidad de concertación de sus políticas propias en vivienda, de acuerdo con las políticas en esta materia de la Generalitat y la posibilidad de creación de consorcios u oficinas locales de vivienda de participación, encargadas de la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda, estableciéndose esta gestión, de acuerdo al principio de encomienda de gestión de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LRJAP-PAC), siempre y cuándo se adapten a la normativa urbanística.

Los entes locales que, por su (reducida) dimensión, o bien por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente por sí mismos, las competencias en materia de vivienda, que la LCDV les atribuye, pueden solicitar a las administraciones de

¹²⁹ Arts. 35 y 37 Ley 30/1992 de 26 de noviembre de RJAPyPAC. Art. 4, y capítulo tercero, art. 47 y ss. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Art. 12 Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificada por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto (sin que afecte al articulado descrito).

ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica¹³⁰.

No obstante, si estos entes locales, de reducida dimensión, no pudieran ejercer de forma eficiente sus competencias, en cualquier caso, cabe la posibilidad de poder encargarlo a otro municipio más capacitado (se entiende de mayor entidad) o bien al mismo departamento de vivienda de la Generalitat¹³¹.

EL CONSEJO ASESOR DE VIVIENDA.

Regulado en el artículo 9 de la Ley es un organismo asesor y consultivo,, adscrito al departamento competente en materia de vivienda. La LPAE, en su artículo 150 modifica este artículo 9 de la LCDV, en el sentido de procurar un mayor control administrativo del Consejo Asesor de Vivienda, añadiendo un nuevo apartado el 4.bis, lo que es de agradecer teniendo en cuenta la heterogenia e indeterminada composición de éste¹³², sino fuera porque ya en el apartado 3 del mismo artículo

¹³⁰ ZAFRA, V., *La concertación como procedimiento de tercera generación en la formulación y desarrollo de las políticas de vivienda autonómicas y locales*. "Governs locals i polítiques d'habitatge". Publicaciones DIBA. Barcelona. 2012. La 18/2007 no determina las competencias locales en materia de vivienda. Una competencia se define como funciones sobre materias y sus rasgos son la especificidad y la exclusividad. Ninguno de estos puntos figura en el artículo 8 dedicado a competencias locales. Como primera objeción la Ley incurre en la remisión diabólica a la legislación de régimen local, legislación urbanística y a la ley misma; el segundo reparo viene motivado por la innecesaridad de desnaturalizar el concepto de competencia aludiendo a la capacidad para suscribir convenios o concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social o privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre. Bien analizados y valorados los cuatro apartados del artículo 8 resultan redundantes, su ausencia no menoscaba la autonomía local y su presencia nada le añade. Además todo el artículo está aquejado de una confusión frecuente: la indebida asimilación de la capacidad de obrar de las entidades locales a la titularidad y el ejercicio de las competencias".

¹³¹ Desde mi punto de vista si una administración es ineficaz e incapaz de ejercer sus propias competencias, competencias por otro lado difusas en cuanto se refiere a vivienda y urbanismo, por lo que debe desaparecer y/o incardinarse en otra mayor que pueda hacerlo eficazmente.

A esto ha de sumarse la variopinta legislación que incide sobre el urbanismo, así la la vigilancia del control urbanístico en los suelos calificados como no urbanizables, viene recogida para Cataluña en el Reglamento de Agentes Rurales -Decreto 266/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Cuerpo de Agentes Rurales (DOGC de 7 de diciembre de 2007)-, arts. 8,9, 13.b y 18.c, cuerpo dependiente de la Consejería de Medio Ambiente de la Generalitat. Si bien el art. 8.4 LCDV, especifica que las funciones de control y sanción "se podrán encargar al departamento competente en materia de vivienda".

¹³² Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya.

[\(http://www10.gencat.cat/sac/AppJava/organisme_fitxa.jsp?codi=4095\)](http://www10.gencat.cat/sac/AppJava/organisme_fitxa.jsp?codi=4095).(U.C. 08/08/2012).

se recogen las funciones del Govern (Gobierno de la Generalitat de Catalunya) a propuesta del Conseller (Consejero) de vivienda, con lo que el 4.Bis sólo es una mera habilitación del Conseller de vivienda.

1.3 Planificación territorial.

El título segundo, estructurado en dos capítulos, regula la planificación y programación de viviendas, orientados a la determinación de los contenidos sociales del uso residencial del suelo en el marco general y particular del planteamiento territorial (artículo 10) que se estructura sobre unos determinados instrumentos en el artículo siguiente, a saber: el **Plan Territorial y Sectorial de Vivienda (PTSV)** previendo la colaboración con los municipios¹³³, a través de los programas supra locales de vivienda (desarrollados por el departamento competente) y los planes locales de vivienda (desarrollados y aprobados por los Ayuntamientos), con la idea de una preservación de los intereses generales y buscando una sostenibilidad en los ámbitos económico, social y ambiental, tendente a la corrección de disfunciones y desequilibrios en los usos del territorio, mediante el establecimiento de “*directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa*” que deben concretarse en los instrumentos de planificación y programación de vivienda, es decir los planes antes especificados.

En el Capítulo primero, se instrumenta todo ello de acuerdo a la ordenación legal del territorio y buscado una respuesta técnica a la distribución equilibrada sobre el territorio de la vivienda en general y de la VPO en particular, con la salvaguarda

¹³³ De conformidad al art. 159 de Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo (TRLU), anteriormente art. 152 de Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, con el mismo contenido.

de los intereses supra locales, mediante el PTSV, concretado y desarrollado en planes específicos más reducidos, planes urbanísticos derivados, integrados por planes especiales urbanísticos, de mejora urbana, planes parciales urbanísticos y planes parciales urbanísticos de delimitación, siendo los programas de actuación urbanística municipal parte del planteamiento urbanístico de delimitación¹³⁴. La Ley contempla la posibilidad de desarrollar programas supra locales específicos de vivienda hasta que se apruebe el PTSV y siempre que no haya habido concertación previa de los entes locales mediante un programa de actuación urbanística municipal. Los diferentes planes han de contener una memoria social coherente con los mismos.

Establece el concepto de desarrollo urbanístico sostenible¹³⁵, los instrumentos de la planificación y la programación, desarrollando el contenido del PTSV en su artículo 12¹³⁶. En la anterior redacción de la Ley en el artículo 12.4 LCDV se preveía la posibilidad del establecimiento de unas reservas de suelo para viviendas sociales superiores a las contempladas en el PTSV, lo que ha desaparecido con la reforma de la LPAE, que suprime también el artículo 12.6 LCDV, que establecía programas de inspección de los edificios residenciales con la intención de buscar viviendas desocupadas, para establecer censos de propiedades susceptibles de intervención administrativa (cabe recordar la oposición de CIU y PP a esta intervención ya en los albores de la Ley, con sendas enmiendas a la totalidad¹³⁷), también se cambia el contenido del artículo 12.5 en

¹³⁴ El artículo 64 de la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña, ordena que los proyectos de disposición general en materia de vivienda deben someterse a información pública o a audiencia del Consejo Asesor de la Vivienda.

¹³⁵ De acuerdo, entre otros, a los arts. 2, 14, 15 y al capítulo I del Título III del TRLU.

¹³⁶ Art. 55 y ss. TRLU

¹³⁷ http://apcebcn.cat/content/index.php?option=com_content&task=view&id=2693&Itemid=9

cuanto a la remisión ahora al artículo 73.1 (objetivos de solidaridad urbana), en vez de al derogado artículo 42.6. Igualmente se cambia el contenido del artículo 12.10 rebajando de categoría la obligación administrativa, a potestad de la misma¹³⁸, en cuanto suprimen la memoria económica en las líneas de financiación.

Respecto de los planes locales de vivienda desarrollados en el artículo 14, en su apartado 1, referido en su anterior redacción, a la necesidad de crear un Plan Local de Vivienda en aquellos municipios que no existiese y a los efectos de concertar políticas de vivienda con la Generalitat, para que ésta aporte recursos económicos, se cambia el contenido quedando dicho art. 14.1 como: *“Los ayuntamientos con planes locales de vivienda aprobados, o con un programa de actuación urbanística municipal con un contenido equiparable, tienen que tener un trato preferente a la hora de concertar políticas de vivienda con la Administración de la Generalitat cuando comporte que ésta aporte recursos económicos”*.

En este artículo 14 se establece el contenido de los Planes Municipales de vivienda, a groso modo tenemos:

Análisis y diagnosis de la situación de la vivienda en el municipio.

Objetivos, estrategias y programas de actuación.

Evaluación económico-financiera de la situación.

http://www.parlamentcat.net/activitat/dspcp/transcripciones/10_Projecte_dret_habitatge.pdfhttp://apcebcn.cat/content/index.php?option=com_content&task=view&id=1337&Itemid=9 (U.C.- 19-10-13)

¹³⁸ Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, en Sentencias de 23 Jun. 2011, Rec. 628/2007, de 29 Ene. 2009, Rec. 151/2008, de 9 Jun. 2009, Rec. 317/2008, ha venido a definir en la actividad urbanística, las facultades y derechos urbanísticos, así como la participación pública, estableciendo los requisitos formales, que motivación debe haber y cuándo es suficiente.

Puntos estos que desarrolla posteriormente y establece un periodo de 6 años de vigencia, prorrogables para dichos planes.

En el apartado 1 que establecía la obligación de los ayuntamientos de aprobar un Plan Local de Vivienda para poder optar a la hora de concertar políticas de vivienda donde la Generalitat hubiera de aportar recursos, con especial trato a los municipios de menos de 3.000 habitantes (Plan Local Simplificado de acuerdo a los requisitos del art. 12 LCDV), ahora en la nueva redacción establece una preferencia para aquellos ayuntamientos que ya tengan aprobado un Plan Local de Vivienda a la hora de concertar las políticas de vivienda con la Generalitat.

TANTEO Y RETRACTO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

El apartado 14.7 que establecía que *“En los municipios que se encuentren en alguna de las áreas delimitadas por el Plan territorial sectorial de vivienda como susceptibles de ser declarados ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, los planes locales de vivienda pueden contener esta declaración, a los efectos de la aplicación del que establece el artículo 42.6”* (referido a la *intervención administrativa de viviendas vacías*), se deroga por la LPAE, al carecer ya de sentido una vez derogado el 42.6 al que remitía, por lo que se obvia esta referencia singularizada a los planes locales de vivienda de *“ámbito de demanda residencial fuerte y acreditada”* que recogía el art. 42.6, al carecer de sentido el control e intervención administrativa sobre las viviendas vacías, funciones que han quedado sin soporte legal.

No obstante en el artículo 15, se establece la posibilidad de delimitar y declarar áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, sobre edificaciones plurifamiliares enteros (y concretos) usados principalmente como viviendas, en relación con los objetivos de los planes locales de vivienda y la exigencia de

incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales, en los que la administración podrá ejercer para sí o en favor de terceros (los promotores de viviendas de los arts. 51 y 80.2 y las entidades sin ánimo de lucro cuyo fin social sea el alojamiento, de colectivos vulnerables que necesiten una tutela especial, o de las personas físicas inscritas como solicitantes de VPO en los registros al efecto), con unas determinadas condiciones en éste último caso, que aseguren el uso y dedicación del inmueble a un destino vinculado a políticas sociales del municipio, de conformidad a lo regulado en el artículo 15.5, todo ello con el objeto de poder facilitar la conservación y rehabilitación de los edificios, así como para tratar de evitar actividades de mobbing o especulación, debidamente justificadas las razones en el expediente al efecto.

1.4. La vivienda en el planeamiento urbanístico

En el Capítulo segundo desarrolla la vivienda en el planteamiento urbanístico, estableciendo:

Las directrices del mismo respecto de las viviendas,

El destino del suelo para las VPO,

La calificación de terrenos para las viviendas dotacionales,

El uso turístico de viviendas,

La memoria social, y

El informe preceptivo del departamento de vivienda.

Cabe destacar en este Capítulo segundo:

Que las reservas de suelo para VPO se han suprimido por la LPAE al derogar los apartados 2 y 4 del artículo 17, que las preveían (en el artículo 18.1, en la redacción anterior había una indeterminada previsión y calificación de terrenos

destinados a VPO, del sistema urbanístico, que ahora lo determina claramente sobre el municipio: *Los municipios que están obligados según la legislación urbanística a hacer reservas para la construcción de viviendas de protección pública también deben calificar terrenos y prever reservas destinadas al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas que establece dicha legislación (..).*

Ahora bien, no existe una clara determinación de las competencias locales ya que el artículo 8, referido a ellas, no hace más que una referencia genérica de remisión a otras leyes, sin especificación alguna de cuáles son estas competencias municipales¹³⁹, estableciendo unas etéreas posibilidades de creación de consorcios, oficinas locales de vivienda, de solicitud de asistencia técnica, financiera o jurídica a la Generalitat, o a otro ente local más capacitado, dentro del marco local y supralocal que se establece en la Legislación de Urbanística.

LA MEMORIA SOCIAL.

Como se viene indicando en el presente trabajo, de acuerdo a las diferentes leyes y su interpretación jurisprudencial¹⁴⁰, en la LCDV se recogen una serie de consideraciones respecto a la función social de la vivienda, consideraciones estas enmarcadas dentro del derecho subjetivo, que implican que la vivienda es un bien necesario y por tanto en su satisfacción han de intervenir las autoridades

¹³⁹ ZAFRA, V., *La concertación como procedimiento de tercera generación en la formulación y desarrollo de las políticas de vivienda autonómicas y locales*. "Governs locals i polítiques d'habitatge".(2012).DIBA." Citado nota 130.

¹⁴⁰ Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 9 Oct. 2008, núm 545, rec. 782/2007 FJ. 1º ."partiendo de que el precepto impone una obligación de hacer al poder público (crear las condiciones sociales económicas y jurídicas que hagan posible el acceso a la vivienda en función de las rentas y del derecho a la libertad de residencia y domicilio, como por ej. promover la imposición de cargas públicas o impuestos a viviendas desocupadas por incumplimiento de la función social de la propiedad, es decir, "supedita" la invocación directa, al desarrollo legislativo del derecho, pues el precepto "obliga" a desarrollar una política tendente a facilitar a todos el acceso a la vivienda"..

administrativas, quienes habrán de tener en cuenta qué tipo de necesidades habitacionales hay en el territorio, en el caso de la LCDV el territorio de Cataluña, los cambios constantes consecuencia de las migraciones, la demanda en función de las necesidades, la capacidad económica general y de determinados sectores en particular para el acceso a la misma y procurar, así mismo, la máxima aproximación a las necesidades habitacionales insatisfechas, sobre todo en colectivos en riesgo de exclusión social –ancianos, madres solteras, jóvenes parados, inmigrantes- y el parque de viviendas realmente habitable a un precio abaricable, que ha de recoger tanto las viviendas de segunda mano como las VPO, el fomento de la rehabilitación y la plasmación de todo esto en las políticas de vivienda. De aquí la necesidad de la memoria social (art. 20) que establecida por la legislación urbanística es el instrumento de justificación razonada de las decisiones adoptadas en el planeamiento que repercuten en la vivienda, más concretamente en las viviendas de protección pública.

Esta memoria social debe exponer los criterios que fundamentan las decisiones relativas al modelo residencial adoptado – entre otros: análisis socioeconómico, características sociológicas y medioambientales del lugar, actividades económicas y tipología de viviendas (art. 16 LCDV y ss.) -, asimismo debe justificar el cumplimiento de las directrices establecidas y el desarrollo de los instrumentos de política de suelo y vivienda, su contenido viene regulado por la Ley de urbanismo y su reglamento (Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo -LU- y Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo- RLU-).

Si se da el caso de existir un programa de actuación urbanística municipal (art. 55 y ss. LU), o un plan local de vivienda (art. 14 LCDV), la memoria social puede

remitir a su contenido, siempre que se comprendan en el mismo todos los aspectos que el reglamento establece.

LAS VIVIENDAS DOTACIONALES PÚBLICAS.

El nuevo enunciado del artículo 18.1 dice que: *Los municipios que están obligados según la legislación urbanística a hacer reservas para la construcción de viviendas de protección pública también deben calificar terrenos y prever reservas destinadas al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas que establece dicha legislación, para satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación que resulten de la memoria social.* Lo que requiere según el 18.2 que la titularidad del suelo en el que se construye la vivienda dotacional sea pública.

Así las administraciones municipales vienen obligadas ya por el artículo 57.3 LU a que en los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones *han de reservar para la construcción de viviendas de protección pública suelo suficiente para el cumplimiento de los objetivos definidos en la memoria social y, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, un 20% del cual, como mínimo, ha de destinarse a viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial, o de ambos regímenes, o los regímenes que determine como equivalentes la normativa en materia de vivienda, destinados a la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso.* Quedando exentos de esta obligación mínima los planes de ordenación urbanística municipal, de los municipios menores de 5000 habitantes y que no sean capitales de comarca o aquellos que tengan una

escasa complejidad urbanística, salvo que el planeamiento territorial o director urbanístico determine otra cosa.

La LPAE, ha cambiado igualmente la redacción del artículo 19.1, estableciendo que las viviendas con actividades económicas definidas en el artículo 3.1 ha de disponer de las perceptivas autorizaciones de actividad y que su falta puede dar lugar a medidas de intervención o a sanciones de acuerdo a las diferentes normativas. Adapta la nueva terminología que ella misma introducía en el artículo 3.1 de la Ley¹⁴¹ y deroga el referente al informe preceptivo del departamento competente en materia de vivienda de adecuación a los planes urbanísticos, si afectaban al uso residencial que se contemplaba en el artículo 21, ahora derogado.

1.5.- La calidad del parque inmobiliario de viviendas

El título III regula los aspectos apuntados en relación a la calidad del parque de viviendas, se distribuye en tres capítulos.

1.5.1.- Calidad del parque inmobiliario y los requisitos exigibles a las viviendas

En el capítulo I se definen y regulan los conceptos de calidad en la vivienda, con mención de la normativa para el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad de las viviendas.

Se promueven acciones para la introducción de criterios de cohesión social, ambiental y de eficiencia ecológica en el proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario.

¹⁴¹ Cambia “uso turístico de las viviendas” por “Viviendas con actividades económicas”, y “el disponer de la preceptiva licencia municipal de la actividad correspondiente” por “disponer de los títulos habilitantes correspondientes al tipo de actividad”. Ver nota 126.

Entre los nuevos requerimientos de calidad que la Ley plantea conviene señalar que, a partir de su entrada en vigor, todas las viviendas de nueva construcción deben cumplir las condiciones de accesibilidad y movilidad interior con la finalidad de facilitar el acceso y desplazamiento por su interior a personas con movilidad reducida sin tener que efectuar obras de difícil ejecución y elevado coste. Así dispone en su artículo 22 que las viviendas de obra nueva y las que resulten de la reconversión de un edificio antiguo, o de obras de gran rehabilitación, deben cumplir las condiciones de calidad relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad establecidas por la legislación de ordenación de la edificación, los códigos técnicos¹⁴² y la misma Ley, con referencia específica a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad¹⁴³ y la normativa de sostenibilidad e integración en el entorno urbano, tal y como las definen la ley de ordenación de la edificación.

La Ley establecía que en los edificios plurifamiliares de nueva construcción debía haber ascensor si no eran directamente accesibles para las personas con movilidad reducida (artículo 22.3), y debían permitir a éstas su utilización y el desplazamiento por el edificio y la vivienda (artículo 23.4). Con la novación del

¹⁴² Para una información más detallada ver el Código Técnico de la Edificación:

<http://www.codigotecnico.org/web/recursos/documentos/dbsu/> (U.C.- 10/08/2012) y el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. http://www.gencat.cat/diari_c/5357/09092022.htm.(U.C.- 10/08/2012).

¹⁴³ Actualmente RD Legislativo 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con discapacidad y su inclusión social.

No incluye la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (BOE 2 de agosto de 2011).

En Cataluña Decreto 135/1995 de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad.

apartado tercero que tras la reforma de la LPAE¹⁴⁴, queda en entredicho esta sujeción de los edificios a la movilidad de sus moradores, al estar ahora condicionada a la excepcionalidad, de los casos de imposibilidad técnica, o económica, que sean regulados por reglamento, añadiéndose la no computación de las plantas de acceso para determinar la condición de edificio plurifamiliar.

El siguiente artículo 23, establece los requisitos exigibles a las viviendas, de forma que en los procesos de edificación y en los de conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, se garantice la cohesión social, la eco eficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, para permitir la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, además del deber de permitir la adecuación de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar.

Se prevé en el art. 24, la creación del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, con funciones de asesoramiento técnico y consultivo, el que se creará por el Decreto (Catalán) 41/2010, 23 marzo, que garantice la calidad y los requisitos previstos y un desarrollo eficiente.

EL LIBRO DEL EDIFICIO

Especialmente importante es la concreción de la vida del edificio en un libro del mismo, recogido en el art. 25, donde se fijan unos mínimos que ha de contener:

a) La documentación básica de identificación del edificio y del régimen legal, así como las sucesivas modificaciones.

¹⁴⁴ Se añade “excepto en los casos de imposibilidad técnica o económica regulados por reglamento”, lo que en práctica deja o puede dejar edificios plurifamiliares fuera del alcance de personas con movilidad reducida.

b) La documentación final de la obra ejecutada y de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten.

c) La documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento y la que generen la gestión del edificio y los controles técnicos periódicos obligatorios.

Habiéndose de entregar este libro por el promotor, al comprador o al presidente de la comunidad, si fuera plurifamiliar, además de entregarse una copia en el registro de la Propiedad.

El libro ha de incluir igualmente:

a) Las características del edificio, de las instalaciones y servicios comunes y de los demás elementos y materiales, así como las calidades y garantías.

b) Los agentes responsables del proceso de edificación y de la calidad del edificio.

c) Las autorizaciones administrativas de uso u ocupación y las condiciones de los suministros e instalaciones permitidos.

d) Las instrucciones de conservación o mantenimiento y las exigencias técnicas, ajustadas a la normativa.

e) Las limitaciones del uso, los riesgos, las necesidades de seguro y las responsabilidades.

f) Las obras de mejora que se realicen para adaptar las viviendas a las exigencias tecnológicas y de confort a que se refiere la Ley.

g) Las actuaciones arquitectónicas para garantizar la cohesión social, sostenibilidad, eco eficiencia e innovación, de acuerdo con lo establecido por la Ley.

LA CEDULA DE HABITABILIDAD.

La vivienda también habrá de disponer, para poder ser ocupada, de una cédula de habitabilidad¹⁴⁵, o en las VPO, de la calificación definitiva de la misma. Este documento acredita específicamente que una vivienda cumple las condiciones de calidad establecidas en la Ley y que, en consecuencia es apto para ser destinado a residencia.

La cédula es exigible por las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones (y otros servicios para la vivienda), a los efectos de la contratación de sus servicios y de los suministros a la vivienda.

El artículo 26 que es el que recoge lo relativo a la cédula de habitabilidad se ha visto afectado por la LPAE, en su apartado 5 donde se racionaliza su contenido referido a la otorgación de la cédula por el departamento de vivienda correspondiente, que puede delegar en el Ayuntamiento (ente local)¹⁴⁶ y el apartado 7, donde se cambia radicalmente su contenido para exigir de las

¹⁴⁵ Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. Art. 7. 1. La cédula de habitabilidad es el acto administrativo, contenido en un documento específico del mismo nombre, en virtud del que se acredita que una vivienda cumple las condiciones de calidad previstas en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y en este Decreto y que, por lo tanto, es apto para residencia humana.

- Juzgado de lo Contencioso-administrativo N.º 2 de Tarragona, Sentencia 30/2011 de 25 Ene. 2011, Rec. 685/2009 FJ 1.º. (...) los inmuebles no se pudieron transmitir sin la licencia de primera ocupación ni la cédula de habitabilidad (...).

- Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 17 Ene. 2012, Rec. 985/2010 Esta (la cédula de habitabilidad) constituye únicamente un documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (.). Ver nota 114.

¹⁴⁶ STS 19/02/1999.(RA1042) El TS entiende que esta delegación no es la atribución de nuevas competencias a los Ayuntamientos, pues ya les constan en la legislación de Régimen Local.

26.5. La cèdula d'habitabilitat és atorgada pel departament competent en matèria d'habitatge, sens perjudici que en pugui delegar l'atorgament en els ens locals. En cap cas no es pot atorgar la cèdula d'habitabilitat si no es compleixen les condicions tècniques legalment exigides per la normativa d'habitabilitat.

26.5bis. L'atorgament de cèdula d'habitabilitat implica exclusivament que l'habitatge compleix els requisits tècnics d'habitabilitat de la normativa vigent i no suposa la legalització de les construccions pel que fa a l'adequació de l'ús de l'habitatge a la legalitat urbanística. Per a protegir els drets dels adquirents, quan en la tramitació de la sol·licitud de la cèdula d'habitabilitat es posi de manifest que l'ús d'un immoble com a habitatge pot no adequar-se a la legalitat urbanística, s'ha de fer constar aquesta circumstància en el document d'atorgament de la cèdula, i el fedatari públic ho ha de posar en coneixement de l'adquirent en el moment d'autoritzar el document de transmissió.

viviendas con actividades económicas (anteriormente de uso turístico) la cédula, cosa que en la anterior redacción no se hacía, sino que se les exoneraba.

También se añade un apartado el 5 bis, que reseña que la cédula de una vivienda implica sólo que ésta cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no supone en ningún caso la legalización de las construcciones de acuerdo al uso de vivienda respecto de la legalidad urbanística. Introduce un elemento de protección para los consumidores adquirentes en el caso de que el uso de un inmueble como vivienda no se adecúe a la legalidad urbanística, lo que se habrá de hacer constar esta circunstancia y establece el deber del notario de ponerlo en conocimiento del adquirente en el momento de autorizar el documento de transmisión.

Considero que una parte del redactado del segundo párrafo de este artículo 26.5 bis, se contradice con el artículo 26.1, pues si una vivienda no reúne los requisitos de habitabilidad exigidos en el artículo 22, no contará con tal cédula de habitabilidad y en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 132.a, sobre su exoneración y a lo expuesto en el artículo 33 de la Ley sobre la declaración de habitabilidad. Pero la inhabilitación no debe hacerse constar en el documento de otorgamiento de la cédula, ya que no se puede otorgar por no reunir los requisitos legales.

La relación entre la cédula de habitabilidad¹⁴⁷ y la licencia urbanística de primera ocupación se recogía en el artículo 27, que ha visto generosamente simplificada su redacción por la LPAE, habiendo quedado su redacción en un sucinto: *La*

¹⁴⁷ Al respecto ver redactado y notas pp. 124 y 142 del trabajo.

licencia de obras de edificación garantiza que el proyecto cumple las condiciones de calidad de la vivienda y del edificio de viviendas que establece el artículo 22.

Así pues la urbanística de primera ocupación acredita el cumplimiento de las condiciones de la licencia de obras y en el casos en que son los Ayuntamientos lo encargados de otorgar la cédula, el otorgamiento de la licencia urbanística lleva implícito el de la cédula de habitabilidad, lo que se habrá de comunicar al departamento correspondiente a los efectos de mantener el seguimiento de calidad del parque de viviendas en Cataluña.

LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VIVIENDAS.

Con el establecimiento de la Inspección Técnica de viviendas¹⁴⁸, que acredite la adecuación de las viviendas a los niveles de calidad exigibles en cada momento, de conformidad a la normativa, en el artículo 28, se establece asimismo la obligatoriedad de la Inspección Técnica de los edificios de viviendas, por determinación normativa de la Generalitat a través del departamento correspondiente, cuyos contenido y vigencia ha de determinarse por reglamento, o por los Ayuntamientos a través de las ordenanzas locales y cuando el edificio ha se acoge a programas públicos de fomento de la rehabilitación.

La acreditación del cumplimiento por parte del edificio de su adecuación a los niveles de calidad legales, necesita del informe (de conformidad) de un técnico competente para la administración, que será quien determine si la edificación

¹⁴⁸ Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas - El Estatuto de autonomía de Cataluña establece la competencia exclusiva de la Generalitat en materia de vivienda que, entre otros ámbitos, incluye específicamente la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial. http://www20.gencat.cat/portal/site/OVT/menuitem.8d9f3f7e23c1cd519e629e30b0c0e1a0/?vgnextoid=79140103841bb110VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=79140103841bb110VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=detall&contentid=a229978e7779a310978e7779a3108d0c1e0aRCRD&newLang=es_ES (U.C.- 10/07/2014).

cumple los requisitos de aptitud para su uso como vivienda mediante el correspondiente certificado de aptitud y en todo caso la adopción de las medidas correctoras que correspondan, que de no cumplirse en determinadas situaciones de falta de seguridad para las personas, puede dar lugar al desalojo y clausura del edificio.

A estos efectos, en el 28.8 se establece la necesidad de que la Administración normativamente establezca líneas de ayuda excepcionales para los propietarios de edificios de viviendas que no puedan asumir el coste de las Inspecciones Técnicas obligatorias.

1.5.2.- Medidas de intervención administrativa

El capítulo III pretende dotar a las administraciones mediante un programario genérico de instrumentos que se recogen en el artículo 37 para conseguir que situaciones como las de viviendas desocupadas, sobreocupadas, o situaciones de infravivienda dejen de existir, o bien se reduzcan al menos, si bien la supresión del artículo 42 los apartados 6 y 7, ha eliminado la posibilidad, que considero era esencial, de expropiación temporal de aquellas viviendas que se utilizasen de forma anómala -"expropiación"- que de por sí ya era bastante modesta, al referirse solamente a ámbitos específicos: los declarados como de demanda residencial fuerte y acreditada, a lo que además se había de añadir la necesidad de un expediente contradictorio, de acuerdo con procedimiento administrativo, en el que se habían de dar dos años a la propiedad para que pudiera poner en alquiler la vivienda.

A mi entender las viviendas construidas en suelo público con fondos públicos y las construidas o rehabilitadas con ayudas públicas, han de tener un fin social con destino a aquellos colectivos especiales, en riesgo de pobreza y de exclusión

social y por tanto más débiles. Además que las construidas sobre suelo público han de estar sometidas a su ocupación permanente por el adquirente, sin posibilidad de alquiler alguna por parte de éste, sino que caso de desocupación se reintegren a la Administración correspondiente (cuando la persona adquirente deje de necesitarla), con el correspondiente reintegro actualizado de los importes pagados por la vivienda, menos los gastos de rehabilitación -“precio justo”- importes que habrá de asumir el nuevo propietario.

El método descrito permitiría una continuación perpetua de la función social de las viviendas de este tipo, a la vez que impide un enriquecimiento injusto de las personas a las que en un principio se les ha asignado la vivienda y que al quedar en zonas revalorizadas, pueden vender a un precio mayor de mercado, para acto seguido poder optar nuevamente a otra VPO, si continúan reuniendo los requisitos establecidos para ello, o bien para así reunirlos, de acuerdo a los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial, que la administración pública competente habrá de hacer conforme a los criterios que se reflejan en la LCDV y por tanto a los datos del Registro de Solicitantes de VPO, diferenciando entre los grupos de necesidades específicas (grupos vulnerables de conformidad con el artículo 42.2 del EC¹⁴⁹, con el establecimiento de un porcentaje mínimo específico, dentro de cada promoción, para las personas de movilidad reducida y un mínimo del 10% del total para el resto de personas en situación de vulnerabilidad) y el general.

Por otro lado la rehabilitación de edificios con fondos públicos, ha de llevar necesariamente en los contratos-convenio del artículo 39.4 de la LCDV, la

¹⁴⁹ Los poderes públicos deben velar por la plena integración social, económica y laboral de las personas y los colectivos más necesitados de protección, especialmente de los que se encuentran en situación de pobreza y riesgo de exclusión social.

obligatoriedad de destino del inmueble, o de la parte proporcional afectada por la ayuda, de convertirse y destinarse a VPO -salvo que se devuelvan las ayudas con el correspondiente interés y se indemnice la parte de las plusvalías que la actuación correspondiente conlleve-.

Además considero que en los casos calificados, por la Inspección Técnica Obligatoria Edificios de Viviendas, como “muy graves”, es decir, los que conllevan la existencia generalizada de deficiencias, que por su importancia afectan gravemente a la estabilidad del edificio y representan un peligro para la seguridad de las personas, se debe adoptar con carácter inmediato las medidas de seguridad que se detallen por el técnico cualificado, incluido el derribo, incluso de inmuebles ocupados (con el consiguiente realojo, por supuesto) cuando la medida se considere especialmente urgente.

Medidas que deben ser propuestas para su inclusión en el libro sexto del Código Civil de Cataluña (CCCat)¹⁵⁰, a mi entender, como parte de los contratos y obligaciones de los propietarios respecto de la propiedad y del cumplimiento eficiente de la función social que debe tener toda vivienda, con las características y prestaciones del artículo 22 de la LCDV.

Por otro lado y al fin de simplificar la normativa es conveniente la estructuración de un código de vivienda, construcción y urbanismo¹⁵¹, que recogiera de forma

¹⁵⁰ GETE-ALONSO Y CALERA, M.C. *El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo*. "InDret 2009". www.indret.com. (U.C.-25/09/2012)

“Les relacions obligatòries i contractuals que es generen en l'ordenament jurídic català es caracteritzen perquè es regulen d'acord amb normes de diferent rang i procedència”.

¹⁵¹ Id. GETE-ALONSO ' a la Secció de la Comissió de Dret Patrimonial de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, “varem confeccionar una sèrie de materials que traçaven les línies bàsiques del Llibre sisè i que actualment haurien de servir, amb les modificacions pertinents adequades al pas del temps, per redactar l'actual Llibre sisè (l'informe final és de 14 d'abril de 2004)”. Vam classificar els tipus contractuals, en atenció a la funció del contracte i al seu objecte. Vam diferenciar entre les següents categories:

conexa al libro sexto del CCCat, o bien su integración dentro del mismo, aquellas disposiciones que afectan a los contratos de compraventa, de arrendamiento y su publicidad, además de las que afectan a la oferta contractual, así también habrían de tenerse en cuenta las diferentes normativas referentes a consumo y medio ambiente.

En cuanto a su relación contractual con la vivienda, la construcción y el urbanismo (regulado en el libro quinto del CCCat) de un lado y de otro de conformidad al artículo 3.f de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña¹⁵². De igual manera habría que modificar el libro quinto e introducir estas medidas en él, habida cuenta que afectan a derechos reales.

Volviendo a las medidas de intervención administrativa en la LCDV, se pretende que las viviendas que se utilicen de forma anómala puedan ser objeto de intervención administrativa¹⁵³, como punto de partida para luchar contra actividades empresarial y lucrativas abusivas y contrarias a la Ley¹⁵⁴, que a mi entender como he dicho antes son insuficientes, entre otras cosas por la carencia real de una inspección estructurada que detecte estas anomalías de utilización, de forma que desde que apareció la Ley no ha habido ningún expediente por viviendas (VPO) desocupadas¹⁵⁵.

- Els contractes transmissius, dins dels quals es comprenia el contracte de compravenda, la venda a carta de gràcia i la cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura.

- Els contractes sobre activitat aliena, entre els quals vam prestar especial atenció al contracte de serveis i d'execució d'obra com a contractes genèrics. Vam considerar el contracte d'execució d'obra immobiliària'.

¹⁵² Libro sexto, relativo a las obligaciones y los contratos, que incluye la regulación de estas materias, comprendidos los contratos especiales.

¹⁵³ Véase nota 119.

¹⁵⁴ Véase Ley [CATALUÑA] 13/2009, 22 julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña (D.O.G.C. 28 julio).-Véase D [CATALUÑA] 54/2008, 11 marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas (D.O.G.C.13 marzo).

¹⁵⁵ "El secretario de Habitatatge (Vivienda), Carles Sala, aclaró que desde que entró en vigor la ley del tripartito no se ha abierto ningún expediente por mantener una vivienda desocupada. Y en este

La dispersión normativa, que debiera codificarse como se ha apuntado anteriormente, por un lado y la falta de mecanismos de actuación administrativa y de voluntad política para implementarlos, hacen que la LCDV en muchas de sus partes no sea más que un programario de intenciones técnicas bajo una cobertura legal incompleta, que no permite la efectividad del derecho que pretende defender, o que al menos no lo hace con la contundencia que debiera hacerlo, al doblegarse al pragmatismo dogmático político y económico, no garantizando el acceso universal a una vivienda digna y asequible¹⁵⁶.

1.5.3.- Utilización anómala de la vivienda.

La LCDV concluye el título tercero con un capítulo de transición al cuarto referido a los derechos de los consumidores y que a mi entender estaría mejor incardinado en este cuarto. Lo componen cuatro artículos el primero de los cuales (art. 41) se intitula de detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas, para lo que remite a las definiciones del artículo 3.d para la desocupación permanente, al 3.e para la sobre ocupación y 3.f para la infravivienda informando luego de la obligación de las Administraciones de actuación y forma de llevarla a cabo. El artículo 42 refiera las políticas que ha de desarrollar la Administración para incorporar al mercado en régimen del alquiler las viviendas vacías, procurando evitar situaciones de desocupación

punto recordó que CiU ha heredado de Iniciativa per Catalunya (ICV) un parque público de 14.000 viviendas, de las que el 21% estaban desocupadas. “Era un tema ideológico y que buscaba más un efecto que no una utilidad.” <http://www.lavanguardia.com/vida/20110607/54166073203/el-govern-suaviza-la-ley-de-vivienda-publica-para-ayudar-a-los-promotores.html#ixzz2B0MVwwYb> (U.C.-07/06/2011)

¹⁵⁶ PONCE SOLÉ (2009) en el prólogo la obra *Dret a l'habitatge i servei públic d'alojament català?* Pag. 13, dice que el éxito de la LCDV, en acción, dependerá de las capacidades institucionales para hacerla cumplir, del respeto al ámbito competencial y a la existencia de los recursos necesarios para desarrollarla y ejecutarla. Señala que “en acción” viene referido a la expresión de -POUND, R. en la "American Law Review 44" pp 12-36, donde la utiliza para distinguir el Derecho efectivo, del Derecho “formalista”-el de los libros- que no tiene en cuenta el impacto de las Leyes en la Sociedad.

permanente, para lo que propone dos vías de actuación: a) garantizar los alquileres y b) fomentar la rehabilitación. Las situaciones de sobreocupación y las acciones a realizar las recoge el artículo 43, entre las que cabe destacar la posibilidad de tanteo y retracto por parte de la administración, de conformidad al artículo 15 (declaración de áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto con relación a los objetivos de los planes locales de vivienda), 36 (declaración de áreas de conservación y rehabilitación) y 37 (alcance de la declaración del artículo anterior), fijando también la posibilidad de sanciones y la expropiación temporal de usufructo de las viviendas en ésta situación. Las actuaciones para evitar la infravivienda son similares a las del artículo anterior de sobreocupación, si bien aquí refiere el artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria (LH) *Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad*, lo que también será de aplicación en los otros casos.

1.6.- La protección de los consumidores en el mercado inmobiliario.

1.6.1.- La igualdad de acceso, la no discriminación y el mobbing.

La Ley pretende que cualquier persona pueda acceder a una vivienda y su ocupación efectiva de acuerdo a la Ley y a la relación contractual aplicable, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso. Todo ello de conformidad al derecho constitucional a la igualdad y conforme a las Directivas europeas en la materia¹⁵⁷ referidas antes.

¹⁵⁷ Artículos 14 y 9.2 de la Constitución y otras disposiciones, entre las que destacan la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el trabajo y el empleo. La Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, en la que se establece el principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico, que se refiere explícitamente a la vivienda. Estas dos directivas europeas han sido objeto de trasposición en los artículos 27 a 43 de la Ley del Estado 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

A fin de proteger a las personas, la ley regula de manera específica la discriminación directa, la indirecta, el acoso inmobiliario, la utilización de una infravivienda como residencia, la sobre ocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

El supuesto de *discriminación directa* (artículo 45.3.a) se produce cuando una persona recibe de alguna forma un trato diferente al recibido por otra persona en situación análoga, sin que exista una causa legítima objetiva y razonable que lo justifique. El de *discriminación indirecta* (artículo 45.3.b) se produce cuando una disposición normativa, cualquier tipo de cláusula, pacto o decisión unilateral, criterio o práctica ocasiona una posición de inferioridad a una persona frente a otras sin causa justa objetiva y razonable.

Respecto del el *acoso o asedio inmobiliario* –mobbing inmobiliario- (artículo 45.3.c), se determina en la Ley, que lo es toda actuación u omisión que suponga abuso de derecho y tenga por objetivo perturbar a una persona el uso pacífico de su hogar, estableciéndose la presunción en los casos el propietario de la vivienda se niega de forma injustificada a cobrar el alquiler.

La acción protectora de la Administración (artículo 46) frente a las conductas antes reseñadas, es triple y consiste en:

- la adopción de medidas positivas en favor de personas y colectivos vulnerables,
- la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda y
- la prohibición de conductas discriminatorias.

Una de estas medidas positivas es la inversión de la carga de la prueba¹⁵⁸, (artículo 47) debiendo ser la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.

La legitimación para ejercer la acción (artículo 48), es individual para las personas físicas afectadas y de forma genérica para las jurídicas habilitadas legalmente para la defensa de los intereses colectivos, los cuales pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

1.6.2.- Agentes del proceso de edificación y rehabilitación de viviendas.

1.6.2.1.- Los agentes intervinientes. Obligaciones.

La Ley enumera los agentes intervinientes en el mercado inmobiliario (*promoción, construcción y transacción inmobiliaria*), recogiendo unas figuras la propia Ley y remitiendo para otras a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE).

Las figuras recogidas en la LOE se rigen por sus normas en lo relativo al régimen jurídico y a las obligaciones, y también se aplican: la LCDV, la normativa sectorial específica, la normativa en materia de Prevención de Riesgos Laborales y el mismo contrato que origina la intervención, pero sólo en lo que afecta directamente a los objetivos y procedimientos de la LCDV.

Los Agentes inmobiliarios¹⁵⁹, de acuerdo con la Ley son todas aquellas personas que se dedican a la prestación de servicios relacionados con la transacción de la

¹⁵⁸ Al igual que el artículo 20 de la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

¹⁵⁹ Véase el D [CATALUÑA] 12/2010, 2 febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña («D.O.G.C.» 9 febrero).

vivienda, a los que se les exige una serie de requisitos que garanticen que en la compra o alquiler de una vivienda no exista una desprotección excesiva en comparación con la compra o uso de cualquier otro tipo de bien, con lo que reconoce explícitamente la desprotección de los consumidores y usuarios en la compra y el alquiler de viviendas, con respecto de la adquisición de otros bienes en el mercado, además de autorizarla siempre y cuando no sea “excesiva”. ¿Pero cuándo es, o no lo es, excesiva la desprotección del consumidor?.

Yo entiendo que lo es siempre que sea contraria a las Leyes¹⁶⁰ o exista una manifiesta desproporción o engaño entre lo que se ofrece al consumidor y la realidad del producto, como es caso frecuente de venta de viviendas que se pretenden construir en fincas que no existen por errores catastrales¹⁶¹ en la compra del terreno o simples estafas¹⁶², o por no reunir las condiciones y características de una vivienda¹⁶³, entre otras.

La acción propuesta es desvincular de la transacción a los tradicionales “corredores” ocasionales o no, que han venido actuando en este mercado tradicionalmente, para lo que propone la creación de registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda, registros que se configuran como obligatorios o voluntarios según los colectivos a los que afectan y deben funcionar

¹⁶⁰ Especialmente en lo referido a la LGDCU, en el ámbito nacional y en supranacional la Directiva 2011/83/UE del PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo

¹⁶¹ Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 16ª, Sentencia de 7 Abr. 2006, rec. 887/2005 (En el catastro, sin causa alguna, se dividió formalmente una finca apareciendo entonces otra que realmente no existe.)

¹⁶² Tribunal Supremo, Sala Segunda, de lo Penal, Sentencia 954 de 3 Nov. 2010, rec. 10403/2010 (finca aparente que no existe).

¹⁶³ Tribunal Supremo, Sala Segunda, de lo Penal, Sentencia 685 de 15 Jul. 2013, rec. 1703/2012 (trastero vendido como ático)

como garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector.

1.6.2.2.- El Promotor y el Constructor.

Define la figura del promotor en el mismo sentido que la LOE (art. 9) *"cualquier persona física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título"*, así (artículo 50.1 LCDV): *Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto si son para uso propio como si son para efectuar posteriormente su transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.*

Dentro de esta figura se explicita la del *Promotor Social* en el artículo 51, señalando como tales *al Instituto Catalán del Suelo, los Ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas y las entidades urbanísticas especiales. Los promotores privados de viviendas y las entidades sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, la gestión y explotación de dicho tipo de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa o la promoción de viviendas de protección oficial destinadas, en régimen de venta, a los beneficiarios con ingresos más bajos y los promotores privados de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a la venta,*

siempre que cumplan los criterios de homologación que sean establecidos por reglamento.

Por el Gobierno de la Generalitat, se establecerá un procedimiento de homologación de los promotores sociales de viviendas que en el caso de las cooperativas de viviendas requiere un informe emitido por la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña.

Para los promotores de viviendas dedicadas al alquiler, además de la homologación habrán de garantizar una capacidad organizativa suficiente para la gestión específica del alquiler de estas viviendas y también una capacidad económica suficiente que garantice su solvencia económica a largo plazo en base a sus propios recursos.

Los promotores de viviendas dedicadas a la compraventa, para obtener la homologación han de hacer constar en sus estatutos (se entiende que las personas jurídicas), su dedicación a la promoción de VPO y haber dedicado una mayoría de las promociones de viviendas construidas en los 20 años anteriores, a VPO.

Para los promotores privados (principalmente las cooperativas de viviendas) que quieran devenir “sociales” se contempla un trámite de homologación por la Generalitat, consistente básicamente tener capacidad organizativa y económica. Prevé registros para constructores de viviendas y agentes inmobiliarios en sentido amplio, pero no para los promotores y recoge la figura del promotor-constructor en el artículo 52.2, los que deberán inscribirse en el registro de constructores de la Generalitat y en el de Empresas Acreditadas de la Ley 32/2006.

Detalla las obligaciones de los promotores en el artículo 50.2, ex artículos 63 y 64, con la misma redacción que en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), obligaciones consistentes en:

- a. Titularidad de un derecho sobre el solar a construir o inmueble a rehabilitar que les faculte para hacer las obras.
- b. Disponer de proyecto técnico de obra y licencia de edificación, además de las autorizaciones administrativas preceptivas.
- c. Entregar a los adquirientes de las viviendas la documentación e información exigibles, es decir:

1. *Entregar el libro del edificio que se hará al presidente de la comunidad en caso de ser varios y su fuera uno solo se hará la entrega a aquél¹⁶⁴.*

2. *Entregar la cédula de habitabilidad (artículo 26) y en las VPO la cualificación definitiva, tanto en las operaciones de venta como de alquiler, con la salvedad de exoneración voluntaria del comprador en casos de segunda y sucesivas transmisiones, en estos caso habrá de existir un informe pericial que acredite que el edificio cumple con las condiciones que se le requieren para la obtención de la cédula.*

Además de:

¹⁶⁴ Los requisitos que ha de tener el libro del edificio se regulan en el artículo 25 y básicamente son que en él han de constar: las características del edificio, instalaciones servicios y otros elementos, calidades y garantías, todos los agentes que han intervenido en la construcción, las autorizaciones administrativas de uso y suministro, así como las instalaciones permitidas, las instrucciones de conservación y mantenimiento, las limitaciones de uso, riegos, seguros y responsabilidades

- *Suscribir las pólizas de seguro obligatorias (Artículo 19 de la LOE). Estas pólizas de seguros no son obligatorias en el caso de autopromoción y siempre y cuando se mantenga la titularidad de la finca por un período de 10 años.*
- *Suscribir una póliza de seguro de garantía de cantidades entregadas a cuenta, ex Ley 57/1968 (el aval o la póliza se han de entregar al comprador al formalizar el contrato, no basta la mera mención contractual) y de la obligación de entregar el edificio en el tiempo y las condiciones pactadas.*
- *Las cantidades entregadas a cuenta se han de consignar en una cuenta bancaria especial que debe constar en el contrato y sólo podrán ser utilizadas para la ejecución de la obra. En caso de incumplimiento por parte del constructor, el comprador podrá ejecutar el aval frente al avalista previo requerimiento a aquél¹⁶⁵.*

La LCDV también establece en el artículo 50.3, ex 50.2.e, unos intereses moratorios acreditados con independencia de las indemnizaciones que les puedan corresponder a las adquirientes por incumplimiento del vendedor, lo que se habrá de garantizar en la póliza del seguro¹⁶⁶.

¹⁶⁵ Orden de 29 de noviembre de 1968. seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas. (B.O.E. nº. 282, de 5 de diciembre de 1968).

No obstante la AP Valencia (Sección 9ª), sentencia núm. 347/1998 de 17 abril. AC 1998\4642 considera que no es necesario demandar al promotor que incumple sino solamente al garante, quien debe restituir las cantidades en el plazo de 30 días desde el requerimiento acreditado al promotor, excepto si el aval lo fuera a primer requerimiento.

¹⁶⁶ Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª, Sentencia 68/2010 de 12 Feb. 2010, Rec. 1126/2008 Resolución de contrato por incumplimiento del vendedor de su obligación de entrega de la vivienda dentro del plazo estipulado, con obligación de devolver al comprador las cantidades entregadas por éste, junto con los intereses, por falta de la entrega de la cédula de habitabilidad.

Para garantizar una transparencia respecto de los agentes intervinientes en el sector de la construcción de viviendas, en su artículo 52 la LCDV prevé una serie de requisitos como son la determinación de quienes son constructores (regulado también en el art. 11 de la LOE), manifestando que son *constructores de viviendas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente ante los promotores de viviendas el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, obras totales o parciales de edificación o rehabilitación de viviendas, con sujeción a los correspondientes proyecto y contrato.*

Este título aborda también los problemas de la frecuente falta de información a los consumidores sobre la oferta y publicidad y de la falta de requisitos legales y de entrega de documentación en el momento de suscribir el correspondiente contrato (entre otros artículo 58 y 59), lo que incide directamente sobre las posibilidades de éxito de las reclamaciones que realicen, ya sea sobre el cumplimiento exacto de lo pactado, ya sea para la resolución del contrato por incumplimiento por parte de los profesionales, por la doble venta o transmisión a terceros protegidos por la publicidad registral, no se obtenga la cédula de habitabilidad o calificación definitiva en las VPO o que las obras no se comiencen o acaben (artículo 50.2.e) y 50.3 y 4).

1.6.2.3.- Los agentes inmobiliarios.

Los agentes inmobiliarios de acuerdo al artículo 53 de la LCDV, son los que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios (API), sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la misma ley, con independencia de la normativa específica que les afecte.

Los Administradores de Fincas (artículo 54) *son las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas; Se les requiere capacidad necesaria y habilitación profesional, que la adquieren por pertinencia al Colegio Profesional respectivo, con actuación sujeta a la legalidad y al código ético del sector.*

Los Agentes Inmobiliarios (artículo 55) se definen como *las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida su constitución.*

Se les requiere una actuación diligente, responsable e independiente y de especial consideración con los derechos de los consumidores y usuarios, para lo que en garantía de estos derechos habrán de suscribir un seguro de responsabilidad civil, si bien se admite la constitución del mismo mediante el colegio o asociación profesional correspondiente.

A los intermediarios desde la entrada de España a la CEE, no se les había considerado legalmente de una forma directa, podemos decir que habían quedado en una suerte de limbo, consecuencia de su liberalización por RD 1464/1988 de 2 de diciembre, que desarrolla la directiva 67/43/CEE relativa a la libertad de establecimiento y a la libre prestación de servicios para las actividades no

asalariadas incluidas en el sector¹⁶⁷. Liberalización que en la práctica supuso una desregularización que dio lugar a una rápida expansión de éstos en las empresas de intermediación inmobiliaria y de paso la inclusión de figuras de los más variados tipos¹⁶⁸, situación que ahora se intenta corregir.

Nótese que el artículo referido, requiere de los agentes inmobiliarios una actividad habitual y retribuida, y añade en su punto segundo, la necesidad de cumplir con requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y por la presente Ley (LCDV), lo que de acuerdo a lo expuesto sería contrario a la jurisprudencia y a la normativa europea.

La Ley les exige también a los agentes inmobiliarios la suscripción de una póliza de responsabilidad civil con vigencia permanente que les permita responder del ejercicio de su actividad mediadora, diferenciando si la actividad es física o se hace mediante Internet.

Igualmente se establece que los agentes habrán de actuar con diligencia, responsabilidad e independencia, además de especial consideración con los

¹⁶⁷ La Intermediación inmobiliario constituye un contrato por el que una persona física o jurídica se obliga frente al propietario de un inmueble o al interesado en adquirirlo o arrendarlo, a gestionar la compra-venta, permuta, promoción, traspaso o alquiler de la finca. Su función es el poner en contacto a los interesados en comprar, vender, arrendar o promocionar, momento en el que se devengarán los honorarios o retribución (STS 30 ABRIL 1998, RECURSO 896/1994).

La mediación inmobiliaria es libre, no es exclusiva de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. (SSTS de 27 de noviembre de 1995 y de 21 de octubre de 1995).

- RDL 4/2000 de 23 Jun. (Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes) Artículo 3 Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria. Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general dice que estas actividades podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial. Anteriormente el Real Decreto 1.464/1988, de 2 diciembre, atribuía la exclusividad de las actividades de las actividades en el sector inmobiliario a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y a los Administradores de Fincas, contraria al art. 3 de la Directiva del Consejo 67/43/CEE, de 12 Enero, relativa a la libertad de establecimiento y de la libre prestación de servicios para las actividades no asalariadas incluidas en el sector de los negocios inmobiliarios.(STC, Pleno núm. 111/1993, de de 25 Marzo).

¹⁶⁸ Negocios Inmobiliarios. Nº 1464. Comunidad Económica Europea. Mº Obras Públicas y Urbanismo.

derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, al igual que se les exige a los Administradores de Fincas.

También les obliga a que con anterioridad a suscribir con terceros cualquier documento relativo a una transacción, habrán de verificar los datos facilitados por el mandante, la titularidad, cargas del inmueble y los gravámenes registrales que afecten a la vivienda, de forma que en ningún caso el comprador pueda ser inducido a error.

1.6.2.4.- Publicidad de la vivienda.

La LCDV (artículo 60) establece que todos los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas y los que presten servicios de intermediación habrán de sujetarse a la normativa que prohíbe la publicidad ilícita y especialmente a lo establecido en la propia Ley, donde se define la publicidad como toda forma de comunicación dirigida a los consumidores con la finalidad de transmisión, alquiler u otro, de la vivienda, con carácter oneroso.

Establece que la oferta y la publicidad habrán de ser veraces, sin ocultar datos fundamentales y no pueden inducir a ningún tipo de error que tenga consecuencias económicas. Igualmente establece que todos los datos características y condiciones que aparezcan en la oferta, promoción i publicidad son exigibles por el consumidor aunque no aparezca él, en contrato posterior y reitera la necesidad de la nota de encargo correspondiente para la venta y la publicidad de inmuebles por cuenta de otro.

En toda la publicidad habrán de constar obligatoriamente:

- a. *La localización de la vivienda.*
- b. *Estado de la vivienda ofertada (si está acabada, si en proyecto en qué fase).*
- c. *El número y la fecha de caducidad de la licencia de obras, para las viviendas de primera transmisión.*
- d. *La superficie útil y la construida para las viviendas de nueva construcción.*
- e. *Identificación del agente que interviene con número de homologación y registro colegial, si fuera necesario, así como del responsable de la comercialización, con dirección y teléfono de contacto en el caso de obra nueva.*

1.7.- La Oferta de viviendas

1.7.1.- Oferta para la venta (artículo 60 LCDV).

En la transmisión de viviendas, tanto en construcción como ya acabadas, se exige la obtención de la licencia de obras¹⁶⁹ por parte del promotor (artículo 63.a), lo que ya se exigía en la antigua ley catalana de la vivienda, con esta nueva Ley se habrá de incluir de forma obligatoria aquella información relativa a la licencia para el proyecto de obra, tanto en la publicidad que se realice, como en la oferta de transmisión de la vivienda, siendo sancionable en caso contrario.

¹⁶⁹ La licencia de obras (permiso requerido por la Administración para efectuar una edificación o modificar ya una hecha) viene regulada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, de carácter general y por la Ley Catalana de Urbanismo (artículo 187 y ss), Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo (Cataluña).

De acuerdo con el artículo 60 de la LCDV, antes de entregar cantidades a cuenta al consumidor ha de recibir información suficiente de las condiciones esenciales de lo que se le ofrece, entre lo que se encuentra la obtención de la licencia de obras y además habrá de tener la información mínima siguiente:

- 1.- La identificación del agente que interviene en la transacción.*
- 2.- La identificación de la vivienda, con la expresión de la superficie útil de la misma y la de los anexos.*
- 3.- La referencia de la inscripción registral.*
- 4.- El precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la gravan y que legalmente corresponden al comprador y de los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables.*
- 5.- Los plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda, si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción.*
- 6.- La indicación del régimen de protección y el plan de vivienda al que se halla acogida, si se trata de una oferta de VPO.*

En el caso de que la cantidad que deba entregarse a cuenta supere el 1% del precio fijado para la transmisión, la información mínima anterior se complementará con la siguiente:

- a) La descripción de las características esenciales de la vivienda, (los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético, los servicios e instalaciones de que dispone), el número de licencia de obras y las condiciones generales y específicas para su concesión, en el caso de la primera transmisión.*

b) La antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone y el estado de ocupación de la vivienda, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas.

c) La identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación.

d) El importe de las cuotas y derramas comunitarias, así como el de los gastos comunitarios pendientes de pago, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

e) Las condiciones económicas y financieras de la transmisión, especialmente la forma y los plazos de pago, con indicación de si se exige o no una entrada inicial, en su caso y los intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.

f) En el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, una copia de la licencia de primera ocupación.

g) En el caso de una oferta de vivienda de protección oficial, la indicación de la fecha de la calificación provisional o definitiva y el régimen de derechos y deberes, con la expresión de las limitaciones para los adquirentes y usuarios de la vivienda.

De todas maneras, la Ley considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda: la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en las VPO¹⁷⁰.

¹⁷⁰ Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. Ver Nota 126 y pág. 142

En la VPO se prohíbe el sobreprecio y son nulas las cláusulas que establezcan precios superiores a los establecidos por la administración, quien debe visar los contratos de este tipo de viviendas es la Generalitat que tendrá también el derecho de opción y de retracto.

1.7.2.- Documentación que debe recibir el consumidor adquirente (artículos 59, 60.2 y 65 LCDV).

En viviendas nuevas, los transmitentes deben entregar gratuitamente, a los adquirentes, entre otras, la siguiente documentación:

- a) *El plano de situación del edificio.*
- b) *El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida y de los anejos.*
- c) *La memoria de calidades.*
- d) *La cédula de habitabilidad, o la cédula de calificación definitiva en VPO.*
- e) *El certificado de aptitud, en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio.*
- f) *Nota simple informativa actualizada, del Registro de la Propiedad.*
- g) *Garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, de los titulares de la garantía, de los derechos de los titulares y del plazo de duración.*
- h) *La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados.*
- i) *La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.*
- j) *La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido*

Cuando la transmisión sea de viviendas de segunda mano o sucesivas (art. 65.2), se habrá de entregar a los adquirentes los documentos señalados por las letras d, e, f, i y j del apartado anterior y, en el caso de una vivienda en régimen de

propiedad horizontal, el certificado relativo al estado de deudas de los transmitentes con la comunidad, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pendientes de repartir.

1.7.3.- Oferta para el alquiler (artículo 61 LCDV).

En esta modalidad, antes de recibir cualquier cantidad a cuenta, ha de proporcionarse a los destinatarios una información mínima sobre las condiciones esenciales de la vivienda, las condiciones básicas del contrato y debe contener los siguientes datos:

- 1. La descripción y condiciones físicas de la vivienda, la superficie útil, los servicios, instalaciones y suministros.*
- 2. El precio total del alquiler, con el desglose y detalle de los servicios accesorios y demás cantidades que sean asumidas por los arrendatarios, indicando la periodicidad de la liquidación.*
- 3. El plazo del arrendamiento.*
- 4. La forma de actualización del alquiler durante la vigencia del contrato.*
- 5. La fianza y demás garantías que se le exijan al arrendatario.*

Como en el caso anterior para la venta, se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, para las VPO.

Las VPO tendrán un alquiler tasado reglamentariamente¹⁷¹, pero de forma excepcional se podrán aplicar barremos superiores.

¹⁷¹ Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. La LAU no regula los alquileres de las VPO que tienen una regulación propia.

1.7.4.- Requisitos documentales para el alquiler de viviendas (artículo 66 LCDV).

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información señalada en la oferta de alquiler, de conformidad al art. 61 de la Ley.
2. La entrega de la cédula de habitabilidad o calificación definitiva en VPO.
3. En el alquiler de fincas urbanas la prestación obligatoria de una fianza en los términos establecidos por la LAU, fianza que debe depositarse en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, de conformidad a la Ley¹⁷².

¹⁷² Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

1.8.- Los contratos.

La compleja casuística de los derechos reales, debido a la temática de la presente Tesis y para centrarnos en su contexto, la limitaré a los supuestos de transmisión y arrendamiento de viviendas, de acuerdo a la LCDV y el CC, si bien trataré de hacer constar allá donde sea posible la demás legislación complementaria de incidencia en los mismos, lo que se verá más adelante.

Los contratos en Cataluña no están reglados por la falta de conformación y promulgación del libro sexto del Código Civil Catalán (sobre obligaciones y contratos) lo que se puede explicar en base al artículo 149.1.8ª CE que establece una competencia exclusiva para el Estado de aquellas cuestiones de referencia a las bases de las obligaciones contractuales, así no es posible la aplicación del artículo 111-4 CCC que atribuye carácter de Derecho común a las disposiciones de este Código y su supletoriedad con respecto a otras leyes, igual que su artículo 111-5 que prevé su aplicación preferente a cualquiera otra ley, de forma que el Derecho supletorio sólo rige en la medida en que no se oponga al CCC y a los principios que lo informan [*Carácter de Derecho común que el artículo 311-1.2 CCC atribuye también a la normativa catalana sobre personas jurídicas, poniendo con ello de manifiesto que, incluso con respecto a instituciones que no son estrictamente de Derecho civil cual sucede con respecto a determinados aspectos de la normativa sobre personas jurídicas, también tiene en este caso la normativa catalana la fuerza expansiva que se atribuye a toda normativa calificada de*

común.(..) RDGDEJ de 20 de octubre de 2006, con respecto al Derecho urbanístico (PUIG i FERRIOL¹⁷³)).

Habida cuenta de lo expuesto se habrá de estar, de momento, a lo dispuesto en el Código Civil común (CC) en lo que se refiere a las obligaciones y los contratos, salvo lo dispuesto en las Leyes catalanas de cesión de finca o edificación a cambio de construcción futura (Ley 23/2001, de 31 de diciembre), la Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración de los mismos y la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo.

Respecto del tema que nos atañe aquí, cabe señalar que la atemporalidad del CC¹⁷⁴ da lugar una falta de criterios y conceptos actualizados, que respondan a los problemas actuales, lo que se combina con una terminología correspondiente a una concepción desfasada y que se refleja en el contrato de obra (arts. 1544,1588 y ss. CC), existiendo el contrato desde su perfección (art. 1278, ex 1261, ex1258 CC), a lo que se ha de tener en cuenta la incidencia que sobre ello tiene (principalmente) la LOE –recepción de obra y régimen de responsabilidad por defectos constructivos-; La LGDCU; La Ley 57/1958 sobre la venta de viviendas; el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre la información a suministrar en compraventa y arrendamiento de viviendas; La Ley 7/1998 sobre la Condiciones Generales de la Contratación y para nosotros la LCDV.

Estas circunstancias han generado una amplia jurisprudencia para contrarrestar las deficiencias conceptuales y terminológicas del Código Civil y de camino

¹⁷³ PUIG I FERRIOL, L., Ponencia impartida en el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona el 10 de abril de 2012, de presentación del libro El Código Civil de Cataluña: un intento serio y logrado de actualización del derecho civil de Cataluña y su adecuación a la problemática social y familiar de nuestros días.

¹⁷⁴La promulgación del nuevo CC está prevista para 22-07-2014, de acuerdo a la revisión de 23-07-2011. El contrato de obra se recoge dentro del Título VI dedicado al arrendamiento.

integrar las diferentes disposiciones que inciden sobre los contratos de compraventa¹⁷⁵ y alquiler de viviendas.

La LCDV dice que contractualmente para la transmisión y arrendamiento de viviendas de acuerdo a su artículo 62, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. *Concreción, claridad y sencillez en la redacción, sin referencias a documentos no facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.*
2. *Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas.*
3. *En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable a los consumidores.*

Si fuera el caso que la vivienda que se pretende transmitir estuviera en construcción y/o se recibieran cantidades a cuenta de la misma, la LCDV en su artículo 63, establece una serie de requisitos previos necesarios, que son:

- a) *Disponer de una licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.*
- c) *Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.*
- b) *Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla. Con indicación expresa de las cargas y gravámenes que afectan tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.*
- d) *Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.*

Que en el caso de viviendas terminadas, de nueva construcción o gran rehabilitación (artículo 64), se habrán de complementar los requisitos anteriores

¹⁷⁵ El CC recoge en el en el Título IV el contrato de compraventa. Arts. 1445 y ss.

con el libro de la construcción y disponer cada vivienda del edificio de la conexión a la red general de suministros de forma individualizada, para que cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente se pueda conectar a dichas redes.

Además la persona transmitente debe entregar a la persona adquirente la siguiente documentación (artículo 65):

a) El plano de situación del edificio.

b) La memoria de calidades.

c) La cédula de habitabilidad, o la cédula de calificación definitiva en el caso de una vivienda de protección oficial.

d) El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, en caso de viviendas de nueva construcción, con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si existen anexos, las mediciones deben ser diferenciadas.

e) El certificado de aptitud en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio.

f) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.

g) La documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, los titulares de la garantía, los derechos de los titulares y el plazo de duración.

h) La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido.

i) La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados, en su caso.

j) La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

Son exigibles en segundas transmisiones, los documentos señalados por las letras d, e, f, i y j; siendo por cuenta del vendedor los gastos que se produzcan en la obtención de esta documentación.

Además se ha de tener en cuenta la protección de la TRLGDCU (en adelante LGDCU), dispensa al consumidor por lo que respecta a los contratos con los empresarios, así tenemos:

Que los contratos celebrados con consumidores han de respetar las leyes y específicamente la LGDCU.

Aquellos contratos que además incorporan Condiciones Generales de Contratación habrán de estar igualmente a lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (art. 59 LGDCU).

Los empresarios deberán observar las siguientes obligaciones en sus relaciones con consumidores:

Los contratos con consumidores y usuarios se regirán, en todo lo que no esté expresamente establecido en esta norma o en leyes especiales, por el derecho común aplicable a los contratos.

Específicamente:

1.- La regulación sectorial de los contratos con los consumidores y usuarios deberá respetar el nivel de protección dispensado en esta ley, sin perjuicio de que prevalezcan y sean de aplicación preferente las disposiciones sectoriales respecto de aquellos aspectos expresamente previstos en las disposiciones del derecho de

la Unión Europea de las que traigan causa (art. 59.2 LGDCU)¹⁷⁶. No obstante, la regulación sectorial podrá elevar el nivel de protección conferido por esta ley siempre que respete, en todo caso, las disposiciones del derecho de la Unión Europea.

2.- Información precontractual (artículo 60 LGDCU) *ha de ser entregada por el empresario de forma clara, comprensible y gratuitamente, antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por un contrato u oferta correspondiente*, salvo que resulte manifiesta por el contexto, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas conteniendo como mínimo: la razón social, domicilio, precio completo incluidos impuestos, fecha de entrega, duración, procedimiento de resolución, garantías, etc.

3.- Integración de la oferta promoción y publicidad en el contrato: *La oferta, promoción y publicidad de los bienes o servicios se ajustarán a su naturaleza, características, utilidad o finalidad y a las condiciones jurídicas o económicas de la contratación*. Será de aplicación aún cuando no figuren de forma expresa en el contrato que se firme con el consumidor, salvo que las cláusulas del mismo fuesen más beneficiosas para el consumidor que el contenido de la oferta, promoción o publicidad (art. 61 LGDCU).

4.- Confirmación documental de la contratación realizada: En los contratos con consumidores y usuarios, estos tendrán derecho a recibir la factura en papel, la que se le proporcionará de forma gratuita al consumidor. No obstante si así lo

¹⁷⁶ Redactado de acuerdo al apartado 10 del artículo único de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

consiente expresamente el consumidor, la factura podrá ser electrónica, en el consentimiento se explicitará la forma de recibo, así como la posibilidad de revocar el consentimiento y la forma de hacerlo (art. 63 LGDCU).

5.- Protección del consumidor:

a) Los empresarios no podrán facturar a los consumidores y usuarios, por el uso de determinados medios de pago, cargos que superen el coste soportado por el por el uso de tales medios. Corresponde al empresario probar el cumplimiento de estas obligaciones (artículo 60.3ter LGDCU)

b) Documentación complementaria en la compraventa de viviendas: En las viviendas de primera transmisión, se facilitará además la documentación prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación o norma autonómica que resulte de aplicación (LCDV, en nuestro caso) (art. 64 LGDCU)

c) Integración del contrato: Los contratos con los consumidores y usuarios se integrarán, en beneficio del consumidor, conforme al principio de buena fe objetiva, también en los supuestos de omisión de información precontractual relevante (artículo 65 LGDCU).

d) Prohibición de envíos y suministros no solicitados: Está prohibido el envío y el suministro al consumidor y usuario de bienes, de agua, gas o electricidad, de calefacción mediante sistemas urbanos, de contenido digital o de prestación de servicios no solicitados por él, cuando dichos envíos y suministros incluyan una pretensión de pago de cualquier naturaleza. No obstante si se hiciera, el consumidor y usuario receptor no estará obligado a su devolución o custodia, ni podrá reclamársele pago alguno por parte del empresario que envió el bien o suministró el servicio no solicitado. La falta de respuesta del consumidor y usuario no se considerará consentimiento. Si el consumidor y usuario decide devolver los

bienes recibidos no responderá por los daños o deméritos sufridos, y tendrá derecho a ser indemnizado por los gastos y por los daños y perjuicios que se le hubieran causado.(Artículo 66 quáter LGDCU).

e) Derecho de desistimiento. El consumidor y usuario tienen derecho a dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándose así a la otra parte contratante en el plazo establecido, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase. Son nulas de pleno de derecho las cláusulas que penalicen al consumidor y usuario por el ejercicio de su derecho (artículo 68 LGDCU). Su ejercicio no comportará gasto alguno para el consumidor (art. 73 LGDCU), su acreditación corresponderá al consumidor y usuario (art. 72 LGDCU).

Cuándo el precio a abonar por el consumidor y usuario haya sido total o parcialmente financiado mediante un crédito concedido por el empresario contratante o por parte de un tercero, previo acuerdo de éste con el empresario contratante, el ejercicio del derecho de desistimiento implicará al mismo tiempo la resolución del crédito sin penalización alguna para el consumidor y usuario.(art. 77 LGDCU).

f) Cláusulas no negociadas individualmente: En los contratos con consumidores y usuarios que las utilicen, aquéllas deberán cumplir los requisitos de concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa, sin reenvíos a textos o documentos no facilitados previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, los que habrá de constar expresamente en el documento contractual. Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido, buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye las cláusulas abusivas, en caso de duda (reclamación

individual) sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable al consumidor.

6.- Cláusulas abusivas. Son consideradas como tales todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y las prácticas no consentidas expresamente por el consumidor, que contra las exigencias de la buena fe le causen un desequilibrio importante en sus derechos y obligaciones como parte del contrato. La carga de prueba será asumida por el empresario. (art. 83 LGDCU).

El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa. No obstante, se consideran abusivas las cláusulas que:

a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario. (art. 85).

b) limiten los derechos del consumidor y usuario. (art. 86).

c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato. (art. 87).

d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba. (art. 88).

e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato (art. 89), o contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable (art. 90).

7.- Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato.

En todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas:

a. Las declaraciones de recepción o conformidad sobre hechos ficticios, y las declaraciones de adhesión del consumidor y usuario a cláusulas de las cuales

no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato.

b. La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.

c. La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario.

En particular, en la compraventa de viviendas:

1) La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

2) La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.

3) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.

4) La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

d. La imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados.

e. Los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación.

f. La negativa expresa al cumplimiento de las obligaciones o prestaciones propias del empresario, con reenvío automático a procedimientos administrativos o judiciales de reclamación.

g. La imposición de condiciones de crédito que para los descubiertos en cuenta corriente superen los límites que se contienen en el art. 20.4 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo. - un tipo de interés que dé lugar a una tasa anual equivalente superior a 2,5 veces el interés legal del dinero- (Esta Ley no es aplicable a los contratos de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria. art.3.a, de la misma).

h. La previsión de pactos de renuncia o transacción respecto al derecho del consumidor y usuario a la elección de fedatario competente según la ley para autorizar el documento público en que inicial o ulteriormente haya de formalizarse el contrato.

8.- Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato. *Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas (artículo 83)¹⁷⁷.*

Como se puede apreciar la mayoría de lo que aquí expuesto, es coincidente con lo expresado por la LCDV, a excepción (de momento) de las reformas introducidas por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto

¹⁷⁷ Artículo 83 redactado por el apartado veintisiete del artículo único de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre

refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el R.D. Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

1.9.- Las políticas de protección pública de la vivienda en la LCDV

1.9.1- Los Planes de Vivienda.

Los Planes de vivienda, son elementos temporales de concreción prioritaria de las políticas de la Generalitat. El título V (LCDV) regula y detalla las políticas de protección pública de la vivienda y las demás actuaciones susceptibles de ser protegidas, en coordinación con las políticas estatales¹⁷⁸.

Actualmente vienen determinadas estas políticas de actuación en *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*¹⁷⁹. El Gobierno está obligado a promulgar estos planes con una duración mínima de cuatro años, garantizando que su vigencia asegure que no existan periodos sin ninguno de aplicación, estableciendo en el artículo 68, las actuaciones susceptibles de protección.

Los Planes han de establecer (artículo 67 LCDV):

1. *La delimitación y concreción de las actuaciones que deban ser protegidas, las modalidades de VPO y los criterios actuación pública prioritaria.*

¹⁷⁸ Resolución de 12 de junio de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cataluña para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

¹⁷⁹ Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, viene a sustituir al Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012. Modificado por la Orden TES/36/2012, de 27 de febrer, per la qual s'adapten determinades previsions del Decreto 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 i es coordinen matèries amb el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012, aprovat pel Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

2. *La financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalidad y la gestión de las ayudas estatales.*
3. *Las garantías y condiciones para el acceso a VPO, la financiación y ayudas para las actuaciones susceptibles de ser protegidas.*
4. *El conjunto de medidas complementarias y conexas para alcanzar los objetivos de los planes en el periodo de delimitación temporal.*

La mediación social en el Alquiler de viviendas (artículo 69 LCDV)¹⁸⁰. Con el objeto de favorecer la inserción social y evitar desahucios, la Ley establece dentro de las actuaciones susceptibles de ser protegidas las relativas a la mediación en el ámbito del alquiler social.

Posibilita el poder contratar entre propietarios y Administración la cesión de viviendas por los propietarios, a la Administración pública a cambio de garantizar su mantenimiento y el cobro de los alquileres e igualmente las ayudas directas al alquiler.

Introduce también la propiedad compartida (artículo 71 LCDV) por la que se entiende cada una de las formas de acceso a la vivienda protegida, intermedias entre el alquiler y la propiedad, que implican la transmisión al adquirente del dominio de una parte de la vivienda y la retención del resto por parte de una tercera persona.

Este artículo en principio destinado a la inserción de jóvenes, discapacitados y familias numerosas, ha cambiado completamente con la LPAE su sentido y

¹⁸⁰ El sistema de prestaciones para el alquiler se ha visto modificado por Orden MAH/402/2009, 5 agosto, por la que se regulan las prestaciones permanentes para el pago del alquiler («D.O.G.C.» 23 septiembre), que elimina el que sean permanentes las ayudas; Su regulación se establece en Orden MAH/559/2009, 22 diciembre, por la que se regulan las prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales («D.O.G.C.» 30 diciembre).

redacción: generalizándolo, simplificándolo y eliminando las aportaciones que debía hacer la Administración, así como las condiciones de acceso a la propiedad.

El artículo 72.2 de la LCDV cambia su redactado, de conformidad al artículo 83.1 de la Ley Catalana 5/2012, 20 marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos («D.O.G.C.» 23 marzo), la que también en su artículo 83.2 introduce el apartado 9¹⁸¹ una prioridad en el acceso a las prestaciones (*Sistema de prestaciones para el pago del alquiler*), reguladas en el artículo 72 de la LCDV.

También se introduce un nuevo apartado, el 9, por el artículo 163 de la Ley Catalana 9/2011, 29 diciembre, de promoción de la actividad económica («D.O.G.C.» 30 diciembre) que aporta nuevas formas de ayudas.

1.9.2. Solidaridad urbana.

La LPAE introduce un nuevo contenido al artículo 72.1, sustituyendo el que era preceptivo para todos los Ayuntamientos mayores de 5000 habitantes de contar en el plazo de veinte años, con un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15%, respecto al total de viviendas principales existentes, lo establece ahora para los municipios incluidos en áreas declaradas por el Plan territorial sectorial de vivienda, como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, de acuerdo a las peculiaridades de cada uno y la temporización impuesta por reglamento.

¹⁸¹ Les actuacions susceptibles d'ésser protegides de conformitat amb l'article 68 que tinguin per finalitat l'allotjament, en règim d'arrendament, de persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge, es poden beneficiar del sistema de prestacions que regula el present article i, a més, d'altres tipus adreçats a les persones amb dificultats en el pagament del lloguer, de conformitat amb les disposicions i el finançament dels plans d'habitatge.

A estos efectos la Ley define qué se ha de considerar por viviendas destinadas a políticas sociales, y dice que son todas aquellas acogidas a cualquier modo de protección establecido en la LCDV o, por los planes y programas de vivienda, para lo que los Ayuntamientos afectados habrán de constituir un censo al efecto y mantenerlo constantemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana.

A los efectos de este censo, el Gobierno de la Generalitat ha de constituir un fondo, de conformidad al artículo 76 de la Ley, para apoyar a estos municipios afectados en la consecución de los objetivos fijados.

1.10.- Régimen general de la VPO.

El concepto y la definición de las VPO, expuesto en el RD 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda (artículo 1): *Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.*

El Decreto 157/2002, de 11 de junio, por el que se establece el régimen de las viviendas con protección oficial, se determinan las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña (..) DOGC 3658 de 17 de junio, define, en su artículo 3.1, la VPO como: *Son viviendas con protección oficial las que cumplan los requisitos establecidos en este Decreto y sean calificadas como tales por los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda. A estos efectos, las viviendas deben destinarse a domicilio habitual y permanente y deben tener una*

superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, o de 120 metros cuadrados en los supuestos de familia numerosa.

La LCDV en su artículo 77.1 establece un complicado enunciado, difícil de entender, así define la VPO como: *Es vivienda de protección oficial la vivienda que cumple las características y condiciones establecidas por la presente ley, los reglamentos que la desarrollen y los planes de vivienda, y que un acto administrativo dictado por el departamento competente en materia de vivienda califica como tal de acuerdo con el procedimiento específico establecido por reglamento. La protección oficial puede extenderse a garajes, anexos, trasteros y otros elementos diferentes de la vivienda pero que estén vinculados a la misma. Esta extensión de la protección oficial debe regularse por reglamento.*

El régimen jurídico de las VPO, establecido en el artículo 78, tanto de compra como de alquiler, ha de establecerse por reglamento atendiendo al tipo de ayudas percibidas, el carácter público, o privado de los inmuebles, o de los terrenos destinados a VPO y la naturaleza pública, social o privada de los promotores de VPO.

Se establece que la cualificación pública de VPO se ha de ajustar a lo establecido en cada norma de desarrollo de los planes de vivienda a que vaya vinculada cada una y ha de ser de por lo menos 30 años¹⁸² (artículo 79 LCDV), cambiándose el

¹⁸² **Normativa aplicable**

- DECRETO 157/2002, de 11 de junio, por el que se establece el régimen de las viviendas con protección oficial, se determinan las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Generalidad de Cataluña, y se regula la gestión de las ayudas previstas en el Real decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. (DOGC núm. 3658 publicado el 17/06/2002)
- REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de viviendas y suelo del Plan 2002-2005. (BOE núm. 11 publicat el 12/01/2002).
- DECRETO 2114/1968, de 24 de julio, que establece el Reglamento de las viviendas de protección oficial.

contenido del artículo 78.5 LCDV por la LPAE a los efectos de la recuperación de las ayudas sociales percibidas, más sus intereses legales en los casos de descalificación voluntaria, tanto del adquirente (consumidor) como del promotor (empresario)¹⁸³.

Las VPO están sujetas a los derechos de adquisición preferente de la Administración, regulados por los artículos 87 a 91 LCDV y deben ocuparlas efectivamente sus propietarios, en el plazo que el Gobierno fije por reglamento, para lo que la Administración puede imponer multas coercitivas, por un importe equivalente al 1% del valor de la vivienda, que pueden reiterarse por periodos mensuales, en caso de incumplimiento de esta obligación por un periodo superior a los tres meses, sin causa justificada (art. 78.2 LCDV).

La adquisición y arriendo de las VPO.

El artículo 81 LCDV, establece unos requisitos para los adquirentes, de niveles máximos y mínimos de ingresos que en cada momento determinen los **planes de vivienda** que deben ser personas físicas, a excepción de administraciones públicas o entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, dedicadas al alojamiento de colectivos vulnerables que precisan una tutela especial.

- REAL DECRETO 23372013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

¹⁸³ **Descalificación voluntaria de viviendas con protección oficial**

http://www20.gencat.cat/portal/site/OVT/menuitem.8d9f3f7e23c1cd519e629e30b0c0e1a0/?vgnextoid=22900103841bb110VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=22900103841bb110VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=detall&contentid=8318978e7779a310978e7779a3108d0c1e0aRCRD&newLang=es_ES (U.C.- 07/03/2014)

Los Planes de vivienda, antecedentes y vigencia.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012¹⁸⁴. Este Plan constaba de 12 programas y seis ejes básicos:

- 1) La promoción de viviendas protegidas.
- 2) Ayudas a demandantes de vivienda.
- 3) Áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana.
- 4) Ayudas RENOVE a la rehabilitación y la eficiencia energética.
- 5) Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
- 6) Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan.

Este Plan al igual que sus predecesores desde 1981¹⁸⁵, contemplaba una doble perspectiva: la incentivación del mercado inmobiliario y mitigar el desempleo -a través de la promoción y la construcción de viviendas, de la ocupación de suelos nuevos y de los crecimientos urbanos-. Todo ello desde la premisa de consolidar la propiedad de las viviendas, para lo que fue la compra la principal vía de acceso a la vivienda que se contemplaba, para lo que se articularon acuerdos y convenios de colaboración con CCAA y los agentes financieros, además de incentivos a los

¹⁸⁴ Sustituido por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (U.C.- 15/03/2014)

¹⁸⁵ Planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Actualmente(2014). PITVE 2012-2024 y Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

promotores y a los adquirentes a través de políticas fiscales y sociales -ayudas públicas a la adquisición-¹⁸⁶.

El plan 2009-2012 establecía en su artículo 3 las condiciones generales que los demandantes de vivienda y financiación debían reunir, que podían ser complementadas por la normativa autonómica (vg. art.81 ex 95 LCDV), así los demandantes, de conformidad a la normativa catalana:

- No pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España,
 - No pueden tener más de una vivienda protegida, ni ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados.
 - Habrán de estar inscritos en el registro público correspondiente de demandantes, disponer de unos ingresos familiares¹⁸⁷ mínimos que exijan, en su caso las CCAA y no superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales y respecto del tipo de viviendas protegidas.
(en el siguiente cuadro, para éste Plan):

¹⁸⁶ El Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre deroga, con excepciones, la ayuda estatal directa a la entrada, destinada a los adquirentes de vivienda protegida, elimina las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida y las destinadas a las CCAA para instaurar ventanillas únicas de vivienda. Reduce las subvenciones a promotores de vivienda protegida destinada a arrendamiento, manteniendo no obstante, otras ayudas a esta misma línea como la subsidiación de préstamos.

El Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, suprimió las nuevas concesiones y subrogaciones de ayudas de subsidiación de préstamos, contenidas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y anteriores, con el fin de disminuir la carga presupuestaria y dar un primer paso hacia un cambio de modelo en la política de vivienda.(TINSA Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

¹⁸⁷ Lo que se determina y acredita de conformidad a lo expresado en el Artículo 4 del mismo RD.

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM))
Régimen especial	2,5

Régimen general	4,5
-----------------	-----

Régimen concertado	6,5
--------------------	-----

Además de que la actuación para la que se solicite financiación hubiese sido calificada como protegida, por la CCAA y el solicitante no hubiera obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud. Entendiéndose que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado y se han obtenido ayudas financieras y además se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

La LCDV establece también unos ingresos mínimos (art. 81.3) que vendrán determinados en cada momento por los planes de vivienda, al igual que los máximos.

El actual Plan (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.) establece un nuevo modelo conforme a la realidad económica y financiera del país, especialmente en lo referido al mercado inmobiliario, con conciencia de las viviendas acabadas (cifra en 680.000) y no vendidas, por un lado y por otro la dificultad de amplias capas sociales para el acceso a una vivienda digna, por la precariedad del mercado de trabajo y las restricciones en el acceso al crédito, a lo que se añade la distorsión del mercado del alquiler de vivienda frente al de la propiedad y las necesidades de la población en comparación con otros países europeos.

Aprecia un insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido a lo que se añade a la necesidad de cumplir con las directivas europeas de sostenibilidad medioambiental con la implantación de medidas necesarias de ahorro y eficiencia energética, para lo que el nuevo Plan acota las ayudas a los fines considerados prioritarios y de imprescindible atención, a la vez que incentiva al sector privado para reactivar el sector de la construcción mediante la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual, así sus líneas maestras de actuación son:

- 1) Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades actuales.
- 2) Contribuir a que los deudores hipotecarios de vivienda protegida adquirida puedan hacer frente a sus préstamos.
- 3) Reforzar la cooperación y coordinación administrativa y fomentar la corresponsabilidad en la financiación y gestión.
- 4) Mejorar la calidad de la edificación, especialmente su conservación, eficiencia energética, accesibilidad y adecuación para la recogida de residuos.
- 5) Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario y favorecer la salida del stock de vivienda desocupada, fomentando la rehabilitación, renovación y regeneración urbana de barrios y edificios, así como el alquiler.

Lo que se desarrolla a través de ocho programas:

Los ocho programas contenidos en este Plan son:

- 1) Subsidiación de préstamos convenidos.
- 2) Ayuda al alquiler de vivienda.
- 3) Fomento del parque público de vivienda en alquiler.

- 4) Fomento de la rehabilitación edificatoria.
- 5) Fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- 6) Apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de Edificios.
- 7) Fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- 8) Apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Las ayudas al alquiler de vivienda

Dada la fragilidad del mercado de alquiler en España (representa el 17 %, frente al 83% de la propiedad, en comparación con el resto de Europa que representa el 38% frente al 62 % de la vivienda en propiedad), las ayudas pretenden facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.

Se establecen como beneficiarios las personas que ya tengan contrato de alquiler o que deseen suscribirlo sobre la vivienda que constituya, o vaya a constituir, su residencia habitual. Para el acceso a esta ayuda se establece un límite máximo de ingresos que se calcula en función de la renta del conjunto de las personas que tengan, o vayan a tener allí, su domicilio: Son las denominadas “unidades de convivencia”. Esta determinación se realiza según el número de miembros de la unidad de convivencia y su composición, de modo que la primera persona mayor de edad computa una vez el IPREM (532,51 euros al mes – 2014-), cada persona adicional mayor de 14 años la mitad y cada miembro menor de 14 años aproximadamente un tercio.

De este modo se pretende asegurar que accedan a la ayuda las familias más necesitadas. Excepcionalmente, en el caso de que no se cubrieran todas las ayudas convocadas, se fija un tope de tres veces el IPREM.

El alquiler mensual debe ser igual o inferior a 600 euros, evitando así la subvención de alquileres elevados, no obstante las diferentes CCAA y LAS Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar límites inferiores tanto de ingresos para el acceso a la ayuda (coeficiente multiplicador entre el 1 y el 0,7) como de alquiler, así como establecer requisitos adicionales y criterios de preferencia en la selección de los solicitantes.

No se accederá a la ayuda cuando algún miembro de la unidad de convivencia sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España (salvo que acrediten que no pueden utilizarla) tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con el arrendador, o sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

No se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler del mismo tipo, ya sean autonómicas, locales o de Administraciones o entidades públicas, salvo excepciones en casos de especial vulnerabilidad.

La ayuda es proporcional al alquiler para que no pueda resultar más elevada que éste. No superará así el 40% del importe anual, ni los 4.200 euros al año. Se abonará al mes y se concederá durante un año, prorrogable año a año, hasta el 31 de diciembre de 2016, si se mantienen las condiciones que la justificaron.

El Fomento del parque público de vivienda en alquiler.

Bajo la premisa cierta de que *“Los sectores más vulnerables de la sociedad tienen problemas para acceder a una vivienda por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo y la restricción de financiación”*, y con el pretendido objetivo de impulsar la creación de un parque público de vivienda protegida en alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública, (lo que considero una entelequia a la vista de un sistema social cada día más quebrado y la situación de las diferentes CCAA, casi todas faltas de financiación y fuertemente endeudadas¹⁸⁸)

Define dos tipos de vivienda:

– Vivienda de alquiler en rotación, para unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM.

– Vivienda de alquiler protegido, para unidades de convivencia con ingresos entre 1,2 y 3 veces el IPREM.

Clasificando como viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, tanto las promociones de viviendas de nueva construcción, como las procedentes de la rehabilitación de edificios públicos¹⁸⁹, en las que se deberá destinar un porcentaje

¹⁸⁸ <http://www.datosmacro.com/deuda/espana-comunidades-autonomas/cataluna>

¹⁸⁹ Habrán de ser edificadas sobre suelo perteneciente a Administraciones Públicas o sus entidades dependientes, que se las cederán entre ellas gratuitamente, o mediante derechos de superficie o concesiones administrativas. No obstante, también se podrá destinar suelo a estas viviendas aún cuando su adquisición no hubiera sido gratuita. Cuando la normativa urbanística lo permita, se podrán utilizar para este fin suelos calificados como dotacionales.

mínimo del 50% sobre el número total de viviendas al alquiler en rotación, y el resto de las viviendas al alquiler protegido.

La superficie de las viviendas no podrá exceder de 90 metros cuadrados útiles y el régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse al menos 50 años desde la calificación definitiva.

El precio del alquiler, actualizable con el IPC, será proporcional a la superficie de la vivienda más un 60% de la superficie de sus anejos, y no podrá superar los 4,7 y 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil, según se trate de alquiler en rotación o de alquiler protegido, siendo preceptivo que figure en la calificación provisional de la vivienda.

Los propietarios de VPO no podían, con carácter general, en la anterior redacción de la LCDV adquirir otras viviendas¹⁹⁰, aunque no las destinasen a residencia habitual o permanente, con excepción de la adquisición gratuita de la vivienda, como consecuencia de la aceptación de una herencia o de un acto de liberalidad de cualquier tipo, y la adquisición en casos justificados por cambios en la situación familiar, por razones de movilidad laboral o por circunstancias excepcionales que lo justifiquen.

Esto se ha cambiado por la LPAE, que introduce una nueva redacción en el artículo 81.4 y lo supedita al plazo de cinco años, desde la compra de la anterior compra de VPO, salvo las excepciones del apartado 5 (circunstancias excepcionales).

¹⁹⁰ Lo que coincide con el RD 2066/2008, artículo 3.1.a) como se ha expuesto en las condiciones generales de demandantes.

Se establecen también otras formas de transmisión y cesión de las VPO con referencia a la posibilidad de transmitir las viviendas de protección oficial mediante la figura de la venta a carta de gracia, regulada por el derecho catalán para la promoción de viviendas de tipo social.

Respecto de las viviendas construidas en suelos públicos obtenidos por cesión de aprovechamiento urbanístico, se establece la preferencia de constituir derechos de superficie y no transmitir su plena propiedad.

Este artículo, si bien ahora moderado en el tiempo, sigue planteando la anterior polémica¹⁹¹ sobre las limitaciones de acceso a las VPO, cuál es la afectación a los poseedores de VPO fuera de Cataluña, o a los residentes en Cataluña en función de ser propietarios o no de una VPO con anterioridad a la Ley, ya que se entiende que quien tenga una vivienda, sea libre o de protección, no podrá acceder a la protección oficial.

Cabe formular las siguientes dudas: ¿Crea esto una situación discriminatoria que afecta a la libre disposición del patrimonio propio, o atenta contra el principio de libertad individual?, ante la falta de cruce de datos entre autonomías ¿Qué incidencia tiene en otras autonomías, sobre los compradores ya poseedores de una VPO en Cataluña? ¿Podría un poseedor de VPO comprar una vivienda libre? ¿Cómo se compaginan los requisitos de los titulares en los casos de embargo y lanzamiento del propietario por el Banco? ¿Se puede considerar un Banco una entidad sin ánimo de lucro?

Considero, sin llegar a resolver toda la casuística expuesta, interpretando la propia Ley en su primera redacción, que esta afectación solo lo sería a partir de la

¹⁹¹ FAUS, M., La Ley del derecho a la Vivienda en Cataluña.
<http://vlex.com/vid/468621> (U.C.- 05/09/2014)

fecha de vigor de esta ley (9 de abril de 2008), y para quienes en ese momento fueran titulares de VPO se les habrá de aplicar la normativa anterior y podrán comprar viviendas libres u otras de VPO si tienen una calificación provisional anterior a la entrada en vigor del 454/2004 de desarrollo del plan para la vivienda 2004-2007, siempre de acuerdo al respecto en el Plan Estatal y que las VPO que hayan pasado a ser propiedad de los bancos han de revertir en las CCAA, para su inclusión en los parques de viviendas de alquiler para personas en régimen de exclusión social.

A los problemas suscitados la nueva redacción por la LPAE, nada aporta, más bien al contrario, lo complica más. Por otro lado el artículo 81.5 excepciona y hace unas exclusiones, así nos habla de casos justificados por razones excepcionales, pero ¿no va esto en contra de toda la normativa y favorece el fraude? Mediante estas excepciones cualquier propietario de una VPO puede ejercer su derecho a realizar “un acto de liberalidad” a favor de cualquier persona, independientemente de que reúna los requisitos o no y cederle “gratuitamente” la vivienda, pudiendo volver este ex propietario (que cumple con los requisitos) de nuevo a las listas del Registro de Solicitantes de VPO.

Cabe mencionar igualmente en el caso de que ocurriera esta cesión de VPO, o se diera la venta por un, o a un poseedor de otra con las mismas características, si se le sanciona ¿La sanción supondrá la nulidad de la compra? siempre y cuando la Administración no ejerciera el derecho de tanteo y retracto. ¿Es inválido el acto de liberalidad?

Considero que no son conductas sancionables, al menos legalmente, ya que no se recogen estos supuestos, otra cosa es la moralidad del acto, sin embargo la compra no se puede considerar nula y el acto de liberalidad sería perfectamente

válido. Por otro lado no se puede sancionar a quien ya poseía varias viviendas antes de entrar en vigor la ley, pudiendo incluso darse el caso que personas jurídicas, sean titulares de las mismas y no necesariamente entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro dedicadas al alojamiento de colectivos vulnerables que precisan una tutela especial.

La Ley regula también el precio máximo de transmisión de las VPO de acuerdo a su finalidad y tratando de evitar tentaciones especulativas, por lo que introduce una referencia a las mejoras en las VPO, para proteger los intereses de los transmitentes y evitar que, con la excusa de dichas mejoras, se desvirtúe totalmente el precio normativamente tasado, característico de las VPO. Introduce la prohibición de sobreprecio y de la percepción de cualquier otra cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda legalmente, y dispone la nulidad de pleno derecho de las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos que autorizan las normas aplicables en las VPO, sin perjuicio de que la acción pueda constituir una infracción administrativa.

1.11.- El control público en la adjudicación y transmisión de la VPO

La LCDV (artículo 86.1) establece que la adjudicación del parque de viviendas de protección oficial, se hará bajo los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad e inserción social y lucha contra la exclusión social y controlada por las administraciones públicas competentes.

Se pretende corregir las disfunciones detectadas en el funcionamiento del sistema vigente, ampliando el alcance del control público sobre la adjudicación y racionalización de la VPO y establecer nuevos parámetros para los futuros reglamentos de desarrollo en Cataluña. Este control empieza con el Registro de

Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial¹⁹² y los procedimientos de adjudicación, que aportan información y mejoran la transparencia en la adjudicación de las VPO.

Estos registros pueden ser municipales o supramunicipales, de creación voluntaria y subsidiariamente la Generalitat ha de crear uno general.

Los solicitantes que no cumplan el requisitos de mínimos ingresos, o les falte capacidad de obrar habrán de ser derivados a los servicios sociales y al parque asignado al efecto para situaciones de necesidad. Ahora bien, los servicios sociales están desbordados y el parque asignado es inexistente en la mayoría de ayuntamientos, con lo que cada vez más familias se encuentran sin hogar y que el número de sin techo ha aumentado considerablemente, volviéndose a detectar problemas de utilización de infraviviendas.

Los mecanismos que articula para el control de la VPO, la LCDV son:

- 1.-Derecho de opción de la Administración.(art. 88 y 90)
- 2.- Deber de notificación de la transmisión de viviendas (VPO) (art. 89)
- 3.- Derecho de retracto de la Administración.(art. 87 y 91)
- 4.- Creación de un Registro de solicitantes de VPO.(art. 92 y ss.)
- 5.- Regulación del sistema de adjudicación de las viviendas que promuevan.(art. 98 y ss.)

¹⁹² Decreto 106/2009, 19 mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial («D.O.G.C.» 13 julio).

Desahucio administrativo de VPO.

El desahucio administrativo (art.105-106 LCDV) de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de las VPO, siempre que sean de titularidad pública, podrá ser ejecutado de acuerdo al procedimiento administrativo, por las siguientes causas:

- a) *Si no pagan las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento de la vivienda, los importes que sean exigibles por servicios o gastos comunes o cualquier otra aportación dineraria que establezca la legislación vigente.*
- b) *Si destinan la vivienda o un local o una edificación complementarios a un uso indebido o no autorizado.*
- c) *Si no disponen de un título legal que les autorice a ocupar la vivienda, sus zonas comunes o los locales o edificación complementarios.*
- d) *Si han sido sancionados mediante resolución firme por cualquiera de las siguientes infracciones tipificadas por la presente ley:*

Primera. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

Segunda. El titular de la obligación de ocupar la vivienda, cederla totalmente o parcialmente por cualquier título, sin autorización.

Tercera. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda de protección oficial.

El procedimiento de desahucio administrativo se ajustará a la Ley de Procedimiento Administrativo, Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y su reglamento, sin perjuicio de la regulación que se pueda establecer mediante reglamento específico.

1.12.- Del régimen de control y del régimen sancionador.

El régimen sancionador es objeto de regulación en el título VI, donde con carácter general establece las funciones inspectoras de la Administración, que han realizarse con las debidas garantías. Para ello se establece un control por personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes,(art. 108 LCDV) personal al que se encomienda expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda y a los que se dota de la condición de agente de la autoridad, de forma que las inspecciones realizadas por ellos y las actas levantadas tienen presunción de certeza a los efectos probatorios, pudiendo hacer estos agentes todas aquellas actuaciones tendentes a cumplimiento de la Ley.

Si la infracción produce daños y perjuicios a la Administración (art. 109.5), al expediente sancionador debe acompañarse la evaluación de los mismos, para su resarcimiento a cargo de los responsables. Serán sancionables las vulneraciones de la Ley, debiendo quedar de manifiesto la identidad de los responsables, hechos y circunstancias para que el órgano competente pueda pronunciarse, archivando, incoar expediente sancionador o imponiendo medidas provisionales de reconducción o de sanción (art. 109.1 LCDV).

Las medidas pueden ser cautela (art. 110 LCDV), de efectuar las reparaciones que afecten a la seguridad del edificio o ajustarlo a la normativa técnica(art. 112), multas coercitivas no sancionadoras (art. 113) en el caso que no se efectúen las reparaciones, en el plazo señalado para hacerlo, que afecten a la seguridad o aquellas necesarias para la adecuación a la normativa técnica, pudiéndose poner estas multas de forma consecutiva y continuada hasta un máximo de tres; retorno del sobreprecio (art. 114) a los adquirentes o usuarios de VPO, que han visto

alterado el precio por cualquier medio en la transmisión o en la cesión de uso de la vivienda, lo que se habrá de hacer con los intereses legales que correspondan.

De esta forma las medidas sancionadoras aplicables no quedan reducidas a la tradicional multa, sino que cabe la posibilidad de clausurar un inmueble, o inhabilitar a los infractores, o bien suspender la inscripción de los agentes inmobiliarios en el registro creado a tal efecto.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves, dependiendo de unas conductas normadas que siguen un criterio de graduación (art. 117) han de permitir un mayor rigor en la actuación de los particulares en materia de vivienda.

Las cantidades ingresadas como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador deben destinarse a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda, en tanto que los importes derivados de las sanciones en materia de disciplina del mercado y defensa de los consumidores y usuarios, deben destinarse íntegramente a actuaciones de defensa de los consumidores y usuarios.

Aquí llama fuertemente la atención el artículo 123.1. e, que señala como falta muy grave *“Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que disponen la presente Ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación”*, sin que se tenga en cuenta por ejemplo las modificaciones introducidas en el artículo 22.3, relativas a las excepciones en instalación de ascensores en los edificios plurifamiliares de nueva construcción y estas modificaciones realizadas sin tener en cuenta el artículo 54 de la Ley de Integración Social del Minusválido (LISMI).

1.13.- Colaboración de los notarios y los registradores en la aplicación de la Ley.

La LCDV dedica especial atención a la necesaria colaboración de profesionales de notarías y registros de la propiedad, en cumplimiento de sus funciones públicas y en garantía del ejercicio correcto de los derechos y obligaciones establecidos por la Ley. Para facilitar la tarea de estas personas, el título VII establece una relación de los supuestos en que es especialmente necesario su conocimiento y control a fin de evitar que se produzcan transmisiones o cesiones de uso que no respeten la legalidad y se hagan al margen del control administrativo establecido en defensa del interés general.

Entre las disposiciones adicionales, reseñar la DA cuarta, relativa a la necesidad de que el Estado adopte medidas que contribuyan a cumplir mejor los objetivos y finalidades de la Ley; desde la regulación de la actividad profesional de los agentes vinculados con la vivienda hasta aspectos fiscales, claves para potenciar el papel de la VPO y la rehabilitación de las viviendas, así como medidas de fomento de las cooperativas a que se refieren tanto su legislación específica como otras disposiciones, de acuerdo con el mandato de adecuación legislativa y de fomento de dichas sociedades que establecen el artículo 129.2 de la CE y el artículo 124 del EAC.

La LGDCU, por su parte, en el artículo 84 impone a Notarios y Registradores la obligación en su ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, que **no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos** en los que se pretenda la inclusión de **cláusulas declaradas nulas por abusivas** en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. En

el art. 82 dice que : *Se consideran abusivas, todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.* Y el art. 83 LGDCU en su nueva redacción por el art. 27 de la Ley 3/2014, dice: *Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas.* El art. 147 LGDCU establece por su parte una responsabilidad respecto de la actuación de los prestadores de servicios.

Las cláusulas abusivas se recogen en la LGDCU en sus artículos 85 a 91 y como expresa OLAIZOLA¹⁹³, es necesario diferenciar *entre una serie de cláusulas que “en todo caso son abusivas”, combinando la técnica de “lista negra” y de “lista gris”, ya que junto a cláusulas cuyo carácter abusivo resulta de la aplicación de criterios objetivos y de un proceso mecánico de subsunción de cada concreto supuesto en la norma (la lista negra) -como, por ejemplo, aquellas cláusulas por las que se impone al consumidor la renuncia a derechos que le asisten, o la carga de la prueba que debería corresponder al empresario, o la asunción de gastos o el pago de impuestos que por ley haya de satisfacer éste-, encontramos otras que, por la indeterminación con que vienen formuladas -“indemnización desproporcionadamente alta”, “plazos de duración excesiva”, “obstáculos*

¹⁹³ OLAIZOLA, F. *El necesario control extrajudicial de las cláusulas abusivas*, "Revista El Notario del S.XXI". mayo-junio 2013.
<http://www.elnotario.es/index.php/87-hemeroteca/revistas/revista-49/3421-el-necesario-control-extrajudicial-de-las-clausulas-abusivas> (U.C.-06/05/2014).

onerosos”- no pueden ser de aplicación automática y requieren de una tarea de interpretación y valoración (la lista gris).

Los notarios de acuerdo al art. 1 del Reglamento notarial (RN) *tienen la misión de asesorar a quienes reclamen su ministerio y aconsejarles sobre los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que se proponen alcanzar.* Lo que ha de completarse con el art. 147.1 RN : *El notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará a aquéllos del valor y alcance de su redacción, de conformidad con el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, siguiendo en el párrafo tercero del mismo: Sin mengua de su imparcialidad, el notario insistirá en informar a una de las partes respecto de las cláusulas de las escrituras y de las pólizas propuestas por la otra, comprobará que no contienen condiciones generales declaradas nulas por sentencia firme e inscrita en el Registro de Condiciones generales y prestará asistencia especial al otorgante necesitado de ella. También asesorará con imparcialidad a las partes y velará por el respeto de los derechos básicos de los consumidores y usuarios.*

Respecto de las hipotecas los Notarios han de comprobar que el índice o tipo de interés de referencia es uno de los oficiales previstos por el Banco de España (Euribor, CECA, IRPH, etc.), evidenciar que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores. Examinar las limitaciones a la variación del tipo de interés y semejanzas entre los tipos máximos y mínimos. En los préstamos a interés fijo, deberá comprobar el coste efectivo de la operación y en todo caso, deberá advertir a los prestatarios, si existe la posibilidad de reembolso anticipado, y las cantidades que deberá de

satisfacer el prestatario si hace uso de esta facultad. También el notario analizará la cláusulas para evitar que hayan incluidas cláusulas no financieras, que no debieran de haber tenido dicha consideración y que puedan suponer cargos para el usuario.

2.- Los derechos de las personas consumidoras en Cataluña

El código de Consumo Catalán (Ley 22/2010, de 20 de julio), establece y define una serie de conceptos relacionados con los consumidores y usuarios, tratando la adecuación a las Directrices de la UE en este campo, concretamente señala a la Directiva 2005/29/CE, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores y la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios del mercado interior.

Al consumidor y usuario se le denomina persona consumidora y usuaria (consumidor) y se determina (art.111-2.a)) que son personas consumidoras y usuarias, las personas físicas o jurídicas que actúan en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Condición que extiende a los socios cooperativistas en las relaciones de consumo con la cooperativa. Introduce el concepto de persona consumidora media (de acuerdo con un criterio de diligencia ordinaria, debería estar normalmente informada y ser razonablemente cuidadosa en las relaciones de consumo, en función de los factores sociales, culturales y lingüísticos) y establece que cualquier referencia que se haga en la ley al concepto de persona consumidora se entiende hecha a la persona consumidora o usuaria en la medida que goza de bienes y servicios fruto de la actividad empresarial en el mercado.

En art. 111-1 establece el objeto de la Ley que es garantizar la defensa y la protección de los derechos de las personas consumidoras y establecer, en el ámbito territorial de Cataluña, los principios y normas que deben regirlas para mejorar la calidad de vida de las personas consumidoras y en el art.111-2.m) introduce la definición del concepto de “relación de consumo” *cualquier relación establecida entre, por una parte, empresarios, intermediarios o la Administración como prestadora de bienes y servicios y las personas consumidoras, que busca cubrir todo el espectro de las relaciones contractuales de empresarios con consumidores, relación que comprende la información, la oferta, la promoción, la publicidad, la comercialización, la utilización, la venta, y el suministro de bienes y servicios, así como las obligaciones que se deriven.*

Recoge igualmente, en el capítulo II, arts. 112-1 a 112-5, los principios básicos informadores del derecho de consumo, a saber: su carácter de derecho básico, el principio de buena fe y equilibrio de las posiciones jurídicas, el carácter irrenunciable de sus derechos para los consumidores, el principio de consumo responsable y el principio interpretativo pro persona consumidora.

3.- Derechos básicos de los consumidores¹⁹⁴ (art. 121-2)

¹⁹⁴ Ha de tenerse en cuenta la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. DOUE de 22 de noviembre de 2011. La citada directiva procede a derogar la normativa europea vigente sobre la protección de los consumidores en los contratos celebrados a distancia y los contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles, estableciendo un nuevo marco legal en esta materia, al tiempo que modifica la normativa europea sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo.

1. *La protección de la salud y la seguridad.*
2. *La protección de los intereses económicos y sociales.*
3. *La indemnización y la reparación de daños.*
4. *Protección jurídica, administrativa y técnica*
5. *La información, la educación y la formación (en materia de consumo se entiende).*
6. *La representación, la consulta y la participación.*
7. *Los derechos lingüísticos*

Principios más o menos coincidentes con los del derogado Estatuto del Consumidor, si bien cabe reseñar que el código, deja fuera el derecho que en aquel se contemplaba respecto de la defensa del medio ambiente y de la calidad de vida, principio que a mi juicio se debería haber mantenido, como derecho básico diferenciado.

3.1 Protección de la salud y la seguridad.

Norma y determina lo que es el derecho a la protección de la salud y la seguridad, los bienes, productos y servicios destinados a los consumidores, los cuales no pueden suponer riesgos para su salud ni su seguridad, salvo los previsibles de utilización o los legalmente admisibles en condiciones normales, que entiendo deben ser los propios de su adecuada utilización.

Añade (art. 122-1. 2) que estos riesgos admitidos comúnmente, o bien reglamentariamente, en el uso de bienes, productos y servicios, en condiciones normales, han de ser puesto en conocimiento de las personas consumidoras de forma clara y por los medios adecuados.

Los bienes y servicios se han de sujetar a la normativa sectorial aplicable para garantizar la salud y seguridad de las personas consumidoras a las que se les ha de informar especialmente al respecto, estableciendo una especial garantía para las personas con discapacidad, con carácter general, en particular con las personas invidentes, así enuncia la necesidad del empleo del lenguaje Braille en el etiquetaje de bienes, que entiendo en la parte que nos ocupa, habría de ser la traducción al Braille de los contratos de compraventa y alquiler de viviendas cuando se realicen con personas invidentes.

De los artículos 122-2, referido a las Obligaciones de los empresarios y 122-6, referido a "Aparatos, instalaciones y servicios" se colige que en las instalaciones y servicios (de las viviendas) deben preverse los controles pertinentes y especificar los servicios de mantenimiento y reparación necesarios de los aparatos, instalaciones y servicios que puedan afectar a la seguridad física de las personas.

El art. 122-7 establece que *los espacios públicos han de cumplir las condiciones exigibles que garanticen su seguridad, salubridad y accesibilidad. Siendo una obligación por parte de la administración competente (art. 122-8), de actuar contra aquellos que representen un riesgo no aceptable para la salud o la seguridad de las personas consumidoras.*

En el Artículo 123-9, referido a la Vivienda, se establece que las personas consumidoras tienen derecho a conocer *las características higiénico-sanitarias y constructivas de su vivienda, así como la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales e instalaciones, incluidas las de ahorro energético, gas, agua, fluido eléctrico, comunicaciones electrónicas, saneamiento, ascensor y, especialmente, las de aislamiento térmico y acústico y las de prevención y*

extinción de incendios, de acuerdo con lo establecido por la normativa específica en materia de vivienda referida al libro del edificio y demás aspectos relevantes

3.2 La persona consumidora y los Contratos:

Se establecen una serie de disposiciones y requerimientos informativos a favor de las personas consumidoras, a saber:

1. Protección contra los abusos contractuales (Artículo 123-2).
2. Información precontractual (Artículo 123-3)
3. Información contractual (Artículo 123-4)
4. Calidad e idoneidad de los bienes y servicios (Artículo 123-5)
5. Conformidad de los bienes y servicios (Artículo 123-6)
6. Integración contractual de la oferta promoción y la publicidad (Art.123-7)

Protección contra los abusos contractuales (Artículo 123-2). Se relacionan los siguientes derechos de las personas consumidoras:

a) Disponer, en el marco de las relaciones de consumo, de unas cláusulas generales, o de otras cláusulas no negociadas individualmente que estén redactadas con concreción, claridad y sencillez, con respeto a los principios de buena fe y justo equilibrio entre derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización en los contratos de cláusulas abusivas, ilegibles o incomprensibles.

b) Recibir de los proveedores de bienes y servicios una copia del contrato, la factura¹⁹⁵, el recibo o el justificante de los pagos efectuados en que conste, al

¹⁹⁵ Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

menos, la identidad personal o social y fiscal del proveedor o proveedora, la dirección, la cantidad pagada, el concepto por el que se satisface y la fecha.

c) Recibir, por escrito o por otros medios que acrediten fehacientemente su autoría, si dada la naturaleza del bien o servicio no puede fijarse previamente el precio con exactitud, un presupuesto en que deben constar, al menos, la identidad y dirección del prestador, las operaciones que deben llevarse a cabo, el importe, el plazo de validez, y la fecha aproximada y la duración prevista de realización del servicio. Este presupuesto es vinculante para el prestador del servicio hasta que se agote el plazo de su validez. Del mismo modo, cuando los gastos adicionales que repercutan en la persona consumidora no puedan ser calculados de antemano, debe informarse de su existencia de estos gastos y de su importe aproximado.

d) Obtener, si ceden un bien para que se haga la verificación, comprobación, reparación, sustitución o cualquier otra intervención, un resguardo de depósito en que consten, al menos, la identificación del establecimiento o depositario, la identificación del objeto, la operación que debe efectuarse, la fecha de entrega del bien y la fecha prevista de realización del servicio.

e) Tener garantizada toda cantidad entregada anticipadamente.

Información precontractual (Artículo 123-3)

Las personas consumidoras tienen derecho a que se les entregue, con un tiempo suficiente y razonable, un modelo de contrato con las condiciones generales previstas.

Información contractual (Artículo 123-4)

En la documentación contractual deben constar, si procede, las condiciones generales, el derecho de desistimiento y las condiciones y el plazo de ejercicio, la existencia de garantías adicionales y la adhesión a códigos de conducta o medios alternativos de resolución de conflictos.

Calidad e idoneidad de los bienes y servicios (Artículo 123-5)

El plazo, la garantía y la posibilidad de renuncia o devolución que se establezca en los contratos deben permitir que la persona consumidora:

- a) Se asegure de la naturaleza, las características, las condiciones y la utilidad o finalidad del bien o servicio.*
- b) Pueda reclamar con eficacia en caso de error, defecto o deterioro.*
- c) Pueda hacer efectivas las garantías de calidad o nivel de prestación y obtener la devolución equitativa del precio de mercado del bien o servicio, total o parcialmente, en caso de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso.*

Conformidad de los bienes y servicios (Artículo 123-6)

- 1. La persona consumidora debe gozar como mínimo de la calidad y las prestaciones que consten en el contrato, presupuesto, publicidad, invitaciones a comprar o cualquier otro documento que vincule el empresario o empresaria a las relaciones de consumo.*
- 2. Las personas consumidoras tienen derecho a ser informadas de los derechos que les corresponden como adquirentes de bienes o servicios, especialmente en cuanto a la conformidad y garantía de los bienes de naturaleza duradera.*

3. *Los vendedores o los productores deben garantizar a las personas consumidoras el disfrute de un servicio técnico y de atención a la clientela adecuado, sin demoras o retrasos injustificados.*

4. *En el caso de prestaciones de servicios, la persona consumidora tiene derecho a una atención adecuada una vez prestado el servicio, que garantice su corrección e idoneidad*

Integración contractual de oferta. promoción y publicidad (Art. 123-7)

Las personas consumidoras tienen derecho a la integración contractual de la oferta, la promoción y publicidad. El Código establece:

1. *La oferta, promoción y publicidad de los bienes o servicios debe ajustarse a su naturaleza, características, utilidad o finalidad y a las condiciones jurídicas o económicas de la contratación.*

2. *Las personas consumidoras podrán exigir el contenido de la oferta, promoción o publicidad, las prestaciones propias de cada bien o servicio, las condiciones jurídicas o económicas y las garantías ofrecidas, aunque no figuren expresamente en el contrato o en el documento o comprobante recibido. Estos aspectos deben tenerse en cuenta en la determinación del **principio de conformidad** con el contrato.*

3. *Los contratos se han de integrar de acuerdo con el principio de la buena fe objetiva, incluso en el caso de omisión de la información precontractual relevante.*

4. *Si el contrato contiene cláusulas más beneficiosas para la persona consumidora, estas deben prevalecer sobre el contenido de la oferta, promoción o publicidad.*

En relación con los requisitos de conformidad de los bienes y servicios establece, entre otros, que estos se han de adecuar a las expectativas de uso, calidad y características de consumo que ofrecen.

4.- El contrato y la vivienda.

De lo expuesto anteriormente, art. 123-9 (vivienda) ex 123-8 (Requisitos de los bienes y servicios) y demás legislación concordante, se determina que las personas consumidoras tienen derecho a conocer las características higiénico-sanitarias y constructivas de su vivienda, así como la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales e instalaciones, incluidas las de ahorro energético, gas, agua, fluido eléctrico, comunicaciones electrónicas, saneamiento, ascensor y, especialmente, las de aislamiento térmico y acústico y, las de prevención y extinción de incendios, de acuerdo con lo establecido por la normativa específica en materia de vivienda referida al libro del edificio y demás aspectos relevantes, lo que entiendo remite al Título III Capítulo I de la LCDV.

4.1.- Información que debe recibir la persona consumidora (art.123-3, 123-4, 126-1 a 126-9)

Precontractualmente ha de recibir un modelo de contrato con las condiciones generales previstas con un tiempo suficiente y razonable y, donde consten contractualmente las condiciones generales, el derecho de desistimiento, las condiciones (particulares) y el plazo de su ejercicio, la existencia de garantías adicionales y la adhesión a códigos de conducta o medios alternativos de resolución de conflictos, lo que se ha de llevar a cabo de modo que no pueda engañar o inducir a engaño sobre sus características o condiciones.

Ante la posibilidad de renuncia o devolución, se establece que los contratos han de permitir que la persona consumidora se asegure de la naturaleza, las

características, las condiciones y la utilidad o finalidad del bien o servicio adquirido; pueda reclamar en caso de error, defecto o deterioro, pueda hacer efectivas las garantías de calidad o nivel de prestación y recibir una devolución equitativa de precio de mercado del bien o servicio si este fuera defectuoso.

Igualmente las personas consumidoras tienen derecho a ser informadas de los derechos que les corresponden como adquirentes de bienes o servicios, especialmente respecto de la conformidad y a la garantía de naturaleza duradera. Información que se ha de proporcionar de acuerdo con los principios de suficiencia, objetividad, veracidad y autenticidad, y no puede, sea cual sea el soporte utilizado, inducir a error o a falsas expectativas a sus destinatarios

5.- Derecho a la indemnización y a la reparación de daños. (art.124-1 y 126-7)

Se establece que las personas consumidoras tienen derecho, de acuerdo con lo establecido por la normativa aplicable, a la reparación o indemnización de los daños y perjuicios que sufran como consecuencia de la adquisición o utilización de bienes o servicios. Instando la adopción de medidas cautelares por parte de la Generalitat de Catalunya, que favorezcan estos derechos y si el daño fuera derivado de la prestación de un servicio público, entonces serán de aplicación las reglas aplicables sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

Las personas consumidoras tienen derecho a recibir información suficiente, antes de contratar, sobre las compensaciones, los reembolsos o las indemnizaciones, y el método de determinación del importe, en caso de falta de conformidad del bien o servicio, especialmente en cuanto a los servicios básicos o esenciales.

6.- Derecho a la protección jurídica, administrativa y técnica.(art. 125-1)

Este derecho se transcribe en la necesidad, por razones de interés público, de que las administraciones catalanas y mediante procedimientos legales, ejerzan las acciones pertinentes de cesación de actividades lesivas para los derechos e intereses de las personas consumidoras, estableciendo el principio de fomento de los procedimientos voluntarios de resolución de conflictos, por parte de la Generalitat, lo que traslada al resto de las administraciones públicas catalanas en el deber de participar en el sistema arbitral de consumo.

7.- Derecho a la información, la educación y la formación. (Cap.VI, C. Con.)

7.1.- Información de los bienes y servicios. (Sección primera, art. 126-1 a 126-9)

La promoción de los bienes y servicios destinados a las personas consumidoras se ha de implementar de forma que no engañe o induzca al engaño sobre sus características o condiciones. La publicidad no podrá inducir a error o falsas expectativas y habrá de ser suficiente, objetiva, veraz y auténtica

Se establece el derecho de las personas consumidoras a recibir información y atención adecuada y necesaria, sobre los bienes y servicios que adquieran

Respecto a los precios y las condiciones de venta que establece que las personas consumidoras tienen derecho a recibir información suficiente y fácilmente accesible sobre los precios, tarifas, condiciones de venta y conceptos que incrementen el precio, antes de adquirir el bien o contratar el servicio o el uso en los puntos de venta de los bienes/servicios y las compensaciones e indemnizaciones que le correspondan.

Se introduce el concepto de **información suficiente**, que define como la que permite a la persona destinataria la comprensión normal de las características y condiciones del sistema de compensaciones, reembolsos o indemnizaciones en función del colectivo al que se dirige el bien o servicio.

El responsable de facilitarla: El empresario o empresaria, que debe estar en disposición de facilitar la información complementaria que le sea requerida por la persona consumidora, pero entiendo que se podían haber evitado muchas duplicidades simplificando la ley y haciéndola más cercana al consumidor y, de mejor y más fácil entendimiento, si esta articulación se hubiera contemplado en la parte de información contractual y no volver a incidir aquí en elementos contractuales, habida cuenta que son intereses económicos lo que se pretende defender.

Se completa esta parte con la inclusión de la necesidad de dar a conocer los horarios de los establecimientos, incluso si están cerrados y el derecho a reclamar mediante hoja oficial, que al efecto que ha de facilitar el establecimiento, así como proporcionar la información de los formularios para el acceso a los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos establecidos por la Administración pública y según la materia del conflicto, hoja y formularios que la Administración ha de tener disponibles en Internet, siendo la Administración la responsable junto al empresario, del deber de informar a las personas consumidoras de los mecanismos de resolución de conflictos en las relaciones de consumo.

7.2.- Información al consumidor por parte de la Administración- (Sección segunda art. 126-10 a 126-16)

La Administración de la Generalidad debe garantizar que las personas consumidoras tengan un acceso fácil a la información sobre sus derechos y

deberes y debe facilitarles la presentación, tramitación y, si procede, resolución de sus quejas, reclamaciones y denuncias a través de medios rápidos y eficaces, como los sistemas de comunicación electrónica. Para ofrecer seguridad sobre el consumo se considera servicio público, de una manera generalizada, a cualquier órgano u organismo de titularidad pública dependiente de una administración pública catalana que lleve a cabo tareas de información, orientación y asesoramiento a las personas consumidoras en su ámbito y demarcación territorial, de acuerdo con sus competencias, estableciendo un servicio de mínimos respecto de las funciones de éstos: Informar, recibir y tramitar las quejas, reclamaciones y denuncias de las personas consumidoras.

7.3.- Educación y formación en consumo.

La persona consumidora tiene derecho a la educación en materia de consumo, de acuerdo a los siguientes objetivos:

- a) Contribuir a la formación integral de la persona, atendiendo al desarrollo de la conciencia individual y colectiva de los niños y jóvenes en los hábitos del consumo responsable, crítico y activo, buscando la información, reflexión, solidaridad y sostenibilidad en el consumo de bienes y servicios.*
- b) El desarrollo de la capacidad de ejercer una elección libre, racional, crítica y saludable de los bienes y servicios ofrecidos, así como de hacer un uso correcto y responsable de ellos.*
- c) El conocimiento de sus derechos y deberes, y de la forma de ejercer los derechos con responsabilidad*

Aquí se informa de los objetivos de este derecho conducentes al desarrollo integral de la conciencia en hábitos de consumo responsable, al desarrollo de la

capacidad del ejercicio de libre elección y del uso correcto y responsable de bienes y servicios y al conocimiento de los derechos y deberes como consumidor, así como su ejercicio responsable.

Este derecho está garantizado por la Administración quien debe adoptar las medidas oportunas para garantizar el acceso de las personas consumidoras a la educación en consumo y lograr los objetivos planteados en la ley mediante la adopción de las medidas que se estimen adecuadas de educación en consumo en los diferentes niveles de la enseñanza reglada, la formación permanente en materia de consumo del personal docente, asociaciones de padres y madres de alumnos y de demás miembros de la comunidad educativa y el fomento de materiales didácticos, entre otros.

- **8.- Los Bienes inmuebles.**

La información que debe facilitarse en la oferta para la venta de inmuebles (Artículo 241-1), determina que ha de ser suficiente sobre sus condiciones esenciales antes de que se adelante cualquier cantidad a cuenta, de acuerdo con lo establecido por la normativa en materia de vivienda. Respecto del inmueble se ha de informar de su titularidad jurídica, las cargas y los gravámenes, las condiciones de uso, los servicios que existan, los gastos previsibles de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación de la oferta y, si es posible, los gastos previsibles de mantenimiento y los importes de los tributos que graven la propiedad y proporcionar la información adicional conforme a la legislación.

Específicamente debe suministrarse información sobre los tipos de garantía, los plazos, las cuantías y los medios para reclamar su ejecución establecidos por la normativa aplicable.

En el caso del alquiler (Artículo 241-2), la información en la oferta, establece que deben especificarse las características, los servicios y las instalaciones de que dispongan, las condiciones de uso, la renta contractual y las demás informaciones que requiere la normativa en materia de vivienda, aportando al inquilino al formalizar el contrato copia de la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección oficial.

La información que debe ser puesta a disposición de las personas consumidoras en la oferta (el preámbulo señala “adquirentes”) para la venta de bienes muebles ha de ser suficiente sobre sus condiciones esenciales y debe hacerse referencia a las características de dimensión, peso, diseño, nivel de calidad, instalación, conservación, mantenimiento y posibilidades de reparación. Así como las garantías, conformidad y puesta en conocimiento de los medios de información al consumidor, de forma que le permitan a éste tener constancia de sus derechos.

9.- La Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Regulada en la Ley 13/2009, del 22 de julio, del mismo nombre, que la crea, la Agencia nace como entidad de derecho público de la Generalidad, con personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar y patrimonio propio para alcanzar sus objetivos, se adscribe al departamento competente en materia de vivienda y actúa bajo sus directrices.

En el Capítulo II, art. 3.2, se establece una pormenorizada y exhaustiva lista de competencias de la Agencia y su ámbito de aplicación, que deja abiertas a futuras posibilidades estructurales que el mercado o la sociedad demande, de donde se extrae que las funciones que corresponden a la Agencia serán las que la Generalitat o la normativa en materia de vivienda le atribuyan o en cada caso.

Tal y como se plantea en el preámbulo de esta ley, la misma nace consecuencia de las diferentes complicaciones y retos que plantea la vivienda y que vienen siendo expresados en el Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016¹⁹⁶. Con ellos se busca una coherencia administrativa respecto de las viviendas de forma articulada, que basándose en la LCDV permita, a través de este instrumento organizativo (La Agencia) la ejecución adecuada de las políticas de vivienda, de acuerdo a las competencias otorgadas a la Generalitat, por la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Catalunya.

Esta Ley ha sufrido un cambio de redacción en su art. 6, c).1, por la Ley 11/2011, de 29 de diciembre, de reestructuración del sector público para agilizar la actividad administrativa y en su art. 3.a)1 por la Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos, añadiendo ésta última al artículo 5, la letra h en su apartado 2), respecto de las funciones de la Presidencia.

¹⁹⁶ Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016. "La política de vivienda el año 2007, en Cataluña, debe hacer frente a la grave dificultad de muchos hogares para acceder, poder rehabilitar o poder pagar la vivienda en la que deben vivir habitualmente. Un largo período de diez años de fuerte inflación en los precios del mercado inmobiliario ha dado lugar a una discordancia extraordinaria entre la evolución de los salarios y la evolución del coste de la vivienda: entre los años 1997 y 2006, los salarios medios en Cataluña han crecido un 30 %, mientras que los precios medios de las viviendas han subido un 245 %, como media en Cataluña, pasando de los 1.500 euros/m² a los 3.280 euros/m²; en el entorno metropolitano de Barcelona, de los 1.700 euros/m² a los 3.700 euros/m²; y en la ciudad de Barcelona, de los 1.900 euros/m² a los 5.800 euros/m²- Los precios alcanzados por el mercado residencial libre han obligado a los hogares que durante los últimos años han podido acceder a una vivienda de compra, tanto de obra nueva como de segunda mano, a endeudarse hasta límites que ponen en peligro no sólo su solvencia ante los créditos comprometidos, sino también su capacidad de consumo, o el necesario mantenimiento de la vivienda. La contratación de préstamos hipotecarios con plazos de amortización cada vez más dilatados, y mayoritariamente a tipos de interés variable, hace que un elevado número de familias endeudadas estén sujetas a riesgos e incertidumbres en su alojamiento ante futuros cambios, ya sean laborales o familiares".

<http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Plans%20i%20actuacions/Pacte%20nacional%20per%20a%20lhabitatge%202007-2016/docs/Pacte%20Castella.pdf>.
(U.C.- 5/09/2012)

10.- Otra normativa complementaria. ¹⁹⁷(Ordenada por fecha más próxima)

La LCDV, a parte de la normativa ya expuesta, se complementa y desarrolla, entre otras, por las siguientes normas:

- Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.
- Orden TES/291/2011, de 27 de octubre por la que se crea el fichero común de inspecciones técnicas de los Edificios de viviendas de la Agencia de Vivienda de Cataluña
- Resolución TES/1078/2011, de 15 de abril, por la que se publica el Convenio entre el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Cataluña y los colegios de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de Cataluña para la delegación de funciones de control técnico de los informes de inspección técnica de los edificios para la obtención del certificado de aptitud que regula el Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas.
- Resolución TES/1077/2011, de 20 de abril, por la que se publica el Convenio entre el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Cataluña y el Colegio de Arquitectos de Cataluña para la delegación de funciones de control técnico de los informes de inspección técnica de los edificios para la obtención del certificado de aptitud que regula el Decreto

¹⁹⁷ Pueden consultarse, actualizadas, las diferentes normas técnicas referidas a la vivienda en la página del departamento de la Generalitat de Cataluña:
<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.dbf7b17bb47cda345f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=42a0daced70bf210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextchannel=42a0daced70bf210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default> (U.C.- 12/05/2014).

187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas.

- Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.
- Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas de uso turístico.
- Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, de reestructuración de la Secretaria de Vivienda, creación del Observatorio de la Vivienda y la Segregación Urbana y aprobación de los estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.
- Acuerdo GOV/197/2010, de 2 de noviembre, de nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de las Agencia de la Vivienda de Cataluña.
- Decreto 41/2010, de 23 de marzo, por el que se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.
- Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.
- Orden MAH/559/2009, de 22 de diciembre, por el que se regulan las prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler o de las cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.
- Orden MAH/489/2009, de 18 de noviembre, por la que se designa el órgano competente para la adjudicación de VPO, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de VPO de Cataluña y se detallan los registros municipales existentes en ésta materia.

- Orden MAH /402/2009, de 5 de agosto, por la que se regulan las prestaciones permanentes para el pago del alquiler.
- Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de VPO de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las VPO.
- Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento y se modifica el Reglamento de la Ley de Urbanismo respecto del derecho de realojamiento.
- Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la célula de habitabilidad.
- Decreto 153/2008, de 29 de julio, por el que se crea la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda.
- Decreto 152/2008, de 29 de julio, por el que se regula la vivienda concertada y el alquiler con opción a compra y se adoptan otras medidas en materia de vivienda.
- Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas.

Capítulo III. Incidencia de las Leyes Estatales.

1.- Generalidades.

Las Leyes del Estado que carecen constitucionalmente de competencias en materia de urbanismo y de ordenación del territorio en sentido propio, vienen a ser respecto de las autonómicas unas Leyes de armonización en base al art. 149.1, 13 CE, y de conformidad al mandato, también constitucional, del art. 139.1, ex art. 2, 143.1 y 148.1 disposiciones 3ª y 9ª CE, a los efectos de este trabajo, a la vez que dan respuesta a la integración de la Legislación y propuestas de la UE, así la Ley del suelo integra la Comunicación de la Comisión (UE) sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. Considerando que el suelo, además de un recurso económico, es igualmente un recurso natural, escaso y no renovable¹⁹⁸

Por su parte la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) dentro de esta dinámica, es el resultado de una insuficiente regulación en el

¹⁹⁸ Estrategia temática para el medio ambiente urbano. Comunicación de la Comisión, de 11 de enero de 2006, sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano [COM(2005) 718 final, no publicada en el Diario Oficial].Ex Comunicación de la Comisión, de 11 de febrero de 2004, titulada: « Hacia una estrategia temática sobre el medio ambiente urbano» [COM (2004) 60 final - Diario Oficial C 98 de 23.4.2004]. EX Decisión nº 1411/2001/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a un marco comunitario de cooperación para el desarrollo sostenible en el medio urbano[Diario Oficial L 191 de 13.7.2001]. http://europa.eu/legislation_summaries/environment/sustainable_development/l28171_es.htm (U.C.- 13/04/2014).

proceso urbanístico y de edificación, además de su repercusión económica y social, así como su valor cultural anexo al patrimonio (mandatos constitucionales art. 33.2, 45, 46 y 47), responde a la necesidad de dar continuidad a la Ley de suelo (en aquel momento Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, hoy Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.) para lo que regula y ordena la construcción de los edificios, armonizando, según expone *la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad por la insuficiente regulación actual del proceso de la edificación*, y de los agentes intervinientes, al tiempo que establece el marco general de garantías para los consumidores y usuarios como complemento a la LGDCU, estableciendo unos requisitos básicos que han de cumplir las edificaciones, así como el establecimiento de los seguros de daños referidos a la actividad, que aseguren la habitabilidad, funcionalidad y seguridad de los edificios.

La LOE regula, igualmente el acto de recepción de obra, a los efectos con el inicio de los plazos de responsabilidad y de prescripción que establece, habiéndose modificado en dos ocasiones, lo que evidencia las vicisitudes de la Ley, que además autoriza y emplaza al Gobierno, para que en dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados, lo que se hace en 2006; instando igualmente al Gobierno, para que adapte al Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa las modificaciones introducidas en su disposición adicional quinta, respecto del derecho de reversión.

De conformidad a la Directiva 85/384/CEE de la Unión Europea, declara que revisten un interés público la creación arquitectónica, la calidad de las

construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado.

A los fines anteriores regula el proceso constructivo en general de acuerdo a la realidad del momento y establece las obligaciones (Capítulo III) y las responsabilidades de los agentes que intervienen en el mismo, además de las garantías necesarias para su adecuado desarrollo (Capítulo IV), procurando asegurar su calidad por el cumplimiento de unos requisitos básicos en los edificios (artículo 3) y una adecuada protección de los intereses de los usuarios y consumidores.

Todo ello supone la definición de la edificación en términos jurídicos, su delimitación, las exigencias técnicas y administrativas, tanto de funcionalidad como de seguridad y habitabilidad, siendo estas normas de aplicación transitoria hasta la aprobación del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo), pudiendo completarse con otras normas de acuerdo a la evolución de la técnica y de la demanda social.

2.- El contrato de obra y servicios.

La obra o el servicio es el objeto del contrato, la Directiva del Consejo 89/106 CEE de 21 de Diciembre de 1988, señala que la obra de construcción es todo aquello que es construido o es el resultado de operaciones de construcción y está fijado al terreno. El art. 1544 CC lo refiere como aquel en que el contratista (por su riesgo y ventura), se obliga con el dueño o comitente, a ejecutar una obra a cambio de un precio cierto.

Por su parte la LOE refiere las obras que pueden ser objeto de contrato en su artículo 2, entendiéndose que es aplicable a cualquier proceso edificatorio con excepción de aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y de

sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

El contrato de Obra y Servicios es la columna vertebral del Derecho de la Construcción, si bien no hay una unanimidad en su terminología, la doctrina viene aceptando varias acepciones para el mismo derivada de la falta de unanimidad de la jurisprudencia (SOLÉ¹⁹⁹), así tenemos la STS DE 26 de abril de 1991 que lo denomina contrato de obra, STS de 17 de mayo de 1993 lo llama de arrendamiento de obra, la STS de 30 de diciembre de 1993 que emplea contrato de empresa, la STS de 6 de noviembre de 1982 , arrendamiento de industria y en las de 19 de diciembre de 1964 y 6 de diciembre de 1969 (SSTS) de ejecución de obra.

La SAP (FJ 1º) de Tarragona (Sección 3ª) de 19 de enero de 2005 (Rollo 414/2003) en una labor de exégesis dice: *En el contrato de obras, de ejecución de obras o de arrendamiento de obras, una de las partes se obliga a ejecutarlas y la otra a pagar un precio cierto, como establece el artículo 1.544 del Código Civil, definición que complementa la doctrina científica al decir que en ese contrato el empresario o contratista promete el resultado y su buena ejecución técnica, siendo indiferente, a efectos de este contrato, que quien la ejecute ponga solamente su trabajo o industria o que también suministre el material, como dice el artículo 1588 del Código Civil.*

Los elementos reales del contrato de arrendamiento de obras consisten, de una parte, en la obtención de un resultado *opus consumatum et perfectum*, al que, como suministro o no del material, se encamina la actividad creadora del

¹⁹⁹ SOLÉ RESINA, J. *Contratos de Servicios y de Ejecución de Obras: delimitación jurisprudencial y conceptual de su objeto*. Marcial Pons Editor. Madrid 1997.

empresario, que asume los riesgos de su cometido, de acuerdo con la regla *res perit domino* - el riesgo siempre es del dueño- y de otra parte, en la fijación de un precio cierto²⁰⁰, que el comitente debe satisfacer en el momento de recibir el encargo encomendado, o en el tiempo y forma convenidos, constituyente de un factor esencial, en la *locatio operis*, ya desde la legislación justiniana, en que se reconoció su existencia únicamente si *merces constituta* (prefacio del título XXIV, libro III, de la Instituta), o si el *petio convenerit* (párrafo segundo del Título II, del libro XIX del Digesto), y sin que sea indispensable que este precio se concrete de antemano o en el instante de celebrarlo, al ser suficiente con que su determinación pueda llevarse a efecto con posterioridad, bien por los propios interesados o por un tercero, o a medio de tasación pericial emitida en atención a los materiales intervenidos y mano de obra utilizada, según ha venido reiterando la jurisprudencia²⁰¹.

Ahora bien, correlativa a la obligación que tiene el comitente de pagar el precio de la obra, el contratista tiene la obligación de entregar la obra o resultado de su trabajo, sin defectos de ejecución en el plazo y condiciones que se fijen en el contrato. En cuanto al tipo de contrato, considero por mi parte que se trata de un contrato de servicios, o de obra y servicios según se prefiera, de acuerdo al artículo 1544 CC ex 1588, cuyos elementos vienen definidos en los artículos 1543 y 1555 respecto de la actividad y el precio y por el 1599 respecto de la satisfacción en tiempo y forma.

²⁰⁰ SOLÉ RESINA, J., *Contratos de Servicios y de Ejecución de Obras*. Op. Cit. Pág. Anterior. En pág. 15 y 26.

- SOLÉ RESINA, J. *Arrendamiento de obras o servicios*. Tirant lo Blanch. Valencia 1997.

- SSTS 7/10/64(RAJ 4326) y 23/11/64(RAJ 5453).

²⁰¹ vid. SSTS de 7 de octubre de 1964, 28 de abril de 1978, 4 de marzo de 1983 y 31 de mayo de 1983, entre otras.

La LOE, en su artículo 2, lo ve como un contrato de resultados, entendiéndolo como la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado. Lo que supone un resultado concreto comprometido con un profesional. Sea como fuere, es un contrato consensual válido y eficaz y así se pronuncia en SSTS de 30 de mayo de 1987 y 4 de septiembre de 1993.

Si bien el Código Civil CC otorga un principio de la autonomía a las partes, Artículos 1254 y ss., *sobre el que se ha asentado lo que constituye el núcleo básico del Derecho patrimonial que comprende las relaciones jurídicas obligatorias*, en palabras de GETE-ALONSO²⁰² y que abarcaría a la generalidad de los contratos, este principio de autonomía se ve delimitado por el mismo CC en el artículo 1261 que establece los requisitos del mismo: consentimiento, objeto y causa. Contrato que una vez perfeccionado establece unas obligaciones para las partes con fuerza de ley, de acuerdo a los artículos 1089 y 1091 CC.

El principio consensual, no obstante se ve limitado legalmente en cuanto a los contratos que son realizados entre los empresarios y los consumidores y especialmente respecto de la vivienda. REYES²⁰³, recuerda que originariamente el contrato de obra se configura como modalidad arrendaticia, junto al arrendamiento de servicios regulados por el Código Civil artículos 1544 y ss., consistente en el encargo que una persona realiza a otra para la ejecución de una obra determinada, con o sin suministro de materiales, pero con un precio cierto.

DÍAZ²⁰⁴, considera que existe un vacío legal en los contratos relativos a la construcción y que sería necesario un código que concretase los elementos y

²⁰² GETE-ALONSO. Estudios sobre el contrato. Nota 21. Op. Cit., Pág. 19 y 22-23, ref. a GARRIGUES Joaquin. *Curso de Derecho Mercantil*, II, 5ª ed, 1969 Madrid.

²⁰³ REYES LÓPEZ, Ver Nota 51.

²⁰⁴ DIAZ BARCO, F. *Manual de Derecho de la Construcción*. Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2007.

obligaciones de las partes, estableciendo contratos tipo y sus especialidades, ya que por no existir no existe siquiera ni unanimidad en la terminología empleada, como se ha dicho antes, así: SSTS 26 abril 1991 contrato de obra, 17 mayo 1993 arrendamiento de obra, de empresa 6 noviembre 1982, de arrendamiento o industria o de ejecución de obra 6 diciembre 1969.

Todo ello, independientemente del término empleado, nos remite al artículo 1544 del CC ex 1543 y 1555 del mismo en cuanto a la fijación del precio y 1599 respecto del tiempo y forma de satisfacción por el comitente, siendo característica de este tipo de contratos la obtención de un resultado garantizado de la obra contratada a cambio de un precio cierto.

PUIG ²⁰⁵ hace una diferenciación jurídica entre los contratos de arrendamiento de obra y los de servicios, establece que el de obra es *aquel contrato que en virtud del que una de las partes llamada contratista, empresario o artífice, se obliga frente a otra, llamada principal o comitente, a la producción de un determinado resultado con su actividad independiente a cambio de un precio cierto*, situación que jurisprudencialmente se viene señalando como la contraprestación a la exigencia de un precio cierto, de un resultado de ejecución de obra *opus consumatum et perfectum* STS 86/1995(civil) de 7 de febrero (RJ 1995,745) y 19 octubre 1995 (RJ 1995,7524), señalando ésta última que “es característica esencial del arrendamiento de obra o contrato de obra, definido en el art. 1544 del CC, que el contratista se comprometa a la obtención de un resultado”.

²⁰⁵ PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil II*, 2º ed. Bosch, Barcelona 1982, pág. 430.

De acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior, el contrato de obra tendrá las siguientes características:

- a) Ejecución de la obra por un contratista,
- b) Resultado de la ejecución: obra terminada de acuerdo al proyecto contratado.
- c) Verificación a cambio de precio cierto.
- d) Obligación no personal, lo que permite la subcontratación, excepto pacto en contrario.
- e) El material puede ser puesto por el contratista o por el comitente.

Esta modalidad básica pensada para el S.XIX se ha visto ampliamente superada por la evolución técnico económica de las empresas de la construcción y las nuevas figuras que en este sector han ido apareciendo, promotor-constructor²⁰⁶. La STS de 22 de febrero de 1988 (RA 1271) FJ 3º.1, define la figura del promotor en los siguientes razonamientos: *La complejidad técnica alcanzada en la construcción de inmuebles desde que se promulgara el Código Civil, próximo a su centenario, y la diversidad de elementos personales que en ella intervienen, ha obligado a sentar criterios uniformes y estables acerca de la que nuestro texto legal denomina contratistas en el artículo 1.591, alcanzándose doctrina pacífica en la jurisprudencia en el sentido de equiparar la del promotor, incluso cuando hubiese contratado con una empresa o conjunto de empresas la ejecución material de la obra (sentencias de 28 de noviembre de 1970, 9 de marzo de 1981,*

²⁰⁶ La STS 11 de octubre de 1974 reconoce el desconocimiento de esta figura, que las SSTS 21 de marzo (RA 2222) ,17 de mayo (RA 4312) y 12 de diciembre de 1988 (RA 9436) vienen a reconocer íntegramente.

16 de junio de 1984, 11 y 25 de febrero de 1985 y, 13 y 29 de junio y, 27 de octubre de 1987).²⁰⁷

Ambas figuras promotor y constructor son claves en la relación contractual ordinaria en el ámbito de la vivienda a los efectos de sujetos responsables²⁰⁸ frente a los consumidores y usuarios (compradores y arrendadores de vivienda, en los contratos entre profesionales y particulares), por un lado, y por otro las nuevas técnicas de contratación, la influencia en ellas de la publicidad y la necesidad de información suficiente y veraz para el comprador vinculan a otros agentes que participan en el proceso constructivo o en su comercialización y venta. Cuando el promotor ejecute alguno o todos los trabajos que se realicen en la obra, directamente con trabajadores de su propia plantilla este promotor adquiere igualmente la condición de contratista y asumirá las obligaciones de promotor y de contratista, a los efectos de lo dispuesto en el RD 1627/1997, figuras de promotor y constructor en la LOE.

El negocio constructivo ha desarrollado unas características y complejidad de agentes intervinientes donde lo que eran sus rasgos principales: encargo de la obra por el comitente, obligación realización por el contratista y obligación del comitente de recibirla, ideada para la construcción de edificios, ha sido ampliamente superada actualmente.

²⁰⁷ El Art. 9 LOE define al promotor como "cualquier persona física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título". El art.2.c del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. BOE nº 256 de 25/10/1997, lo hace en términos similares.

²⁰⁸ STS de 22 de febrero de 1988, el promotor, en su posición de garante, podrá ser demandado por vicios en la construcción, aunque el daño resulte imputable a otros agentes de la edificación, asegurando así las posibilidades de reparación del daño al perjudicado SSTS de 10 de octubre de 1992 [RJ 1992/7545], 29 de septiembre de 1993 [RJ 1993/6659], 23 de diciembre de 1999 [RJ 1999/9142], 6 de mayo de 2004 [RJ 2004/2696], 16 de marzo de 2006 [RJ 2006/5622], 8 de mayo de 2006 [RJ 2006/4044].

La Directiva 98/27/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 1998, relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios y su traslación a la LGDCU, inciden los aspectos contractuales en los que sean parte los consumidores y usuarios, consecuencia de ello, los contratos con consumidores tendrán una protección especial dimanante de la LGDCU (entre otros arts. 60 a 65 de la Ley) y las demás leyes que la complementen.

Las negociaciones para la adquisición o el alquiler de una vivienda necesitan de una fase previa donde se establece una promesa unilateral por parte del empresario, éste adquiere una responsabilidad “in contrahendo” que en la oferta de su producto ha de poner a disposición del consumidor y usuario una información del inmueble que sea clara, comprensible, gratuita y adaptada a las circunstancias económicas y jurídicas, además de la identificación de sí mismo de conformidad al artículo 60 LGDCU.

Una vez que la promesa es bilateral y se perfecciona el contrato, la oferta, promoción y publicidad realizadas se integran en el contrato, en beneficio del consumidor conforme al principio de la buena fe objetiva incluso en los supuestos de falta de información relevante en la fase precontractual (art. 65 LGDCU.) del que se habrá de entregar justificante, copia o recibo, debiéndose elevarse a escritura pública la compra de la vivienda (1280 CC)²⁰⁹ y pudiéndose registrar los

²⁰⁹ Para la total perfección del contrato y que éste se pueda oponer un derecho real frente a terceros es imprescindible su inscripción registral. La adquisición de un derecho real es incompleta, mientras no se produzca esa inscripción. En el artículo 609 CC se exige para los contratos de transmisión de derechos reales, la entrega material o simbólica de la cosa y en el art. 1.280. 1º, del mismo código, se exige la formalización en escritura pública de los contratos constitutivos, modificativos o extintivos de derechos reales, si bien de acuerdo al art. 606 CC los títulos de dominio sobre bienes inmuebles no perjudicarán a terceros si no están debidamente inscritos.

contratos de alquiler con opción a compra (art. 7 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.²¹⁰

En la contratación con consumidores y usuarios debe constar de forma inequívoca su voluntad de contratar o, en su caso, de poner fin al contrato, con prohibición expresa en el mismo de cláusulas que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en el contrato (art. 62 LGDCU).

En el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de la entrada en vigor de esta norma, se facilitará además la documentación prevista en la LOE o norma autonómica que resulte de aplicación, la LCDV en nuestro caso (art. 64 LGDCU).

2.1.- Sujetos que intervienen en el contrato de obra

Hemos visto que los sujetos principales son aquellos que contratan, es decir el comitente y el constructor ejecutivo, si bien en el proceso constructivo hay otros agentes intervinientes que algunos sin ser partes del contrato pueden llegar a tener responsabilidades en el mismo y que la LOE identifica como el Promotor, el Constructor, el Projectista (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico), el Director de obra (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico), el arquitecto (en el ámbito Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural), el director de la ejecución de la obra, normalmente un arquitecto técnico; Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación; Los suministradores de productos y por último los propietarios y los usuarios. Por su parte el Código Civil, sólo refiere como sujetos

²¹⁰ Artículo 7, redactado por el apartado tres del artículo primero de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas («B.O.E.» 5 junio). Vigencia: 6 junio 2013

al dueño, al propietario del suelo, al contratista y al arquitecto (art. 1591, 1592, 1593 y 1594).

Señala CARRASCO²¹¹ que el comitente no tiene porqué ser el dueño del suelo y que el contrato es válido aunque falte el consentimiento del dueño, ya que el comitente puede actuar por otro título, pero que el contratista no puede reclamar el precio del contrato al dueño no contratante.²¹²

2.2.- Regulación del Contrato

Los contratos de obra (administrativos) regulados por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (art.6) no serán objeto de estudio en este trabajo, al entender que quedan fuera de los límites del mismo. Por su parte el Código de comercio no regula nada al efecto, por lo no se puede hablar de contrato comercial, lo que se usa con determinada frecuencia (indebidamente según mi parecer) y se habrá de estar al CC, que se aplicará a todo contrato que no sea considerado administrativo y a estos de forma subsidiaria.

Respecto de la LOE no regula los contratos, si bien tiene incidencia en ellos en lo que respecta a la recepción de la obra (art.6) y la responsabilidad por defectos constructivos (art. 17 y 18). Por su parte el CC, como ya se ha expuesto, su regulación se corresponde con concepciones desfasadas y emplea una terminología ampliamente superada en la actualidad. El CC regula de forma genérica el contrato de obra en el Título referente al arrendamiento, arts. 1544, 1546, 1588 y ss. Habida cuenta del panorama legislativo ha sido la jurisprudencia

²¹¹ CARRASCO PERERA, A. et alt. *Derecho de la Construcción y la Vivienda*. E. DILEX Paracuellos del Jarama-Madrid. 2005

²¹² SSTS 22.11.1969 RA 5505, 23.2.1981 RA 604, 7.01.1984 RA 340, 23.7.1996 RA 5567, 24.3.1995 RA 2404, 21.3.1995, RA 2052.

quien ha puesto solución a los complejos problemas y conflictos que las circunstancias actuales de mercado y modernos procesos constructivos, han generado y generan.

- El artículo 1261 del Código Civil exige con carácter general que haya consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca. Se permite cualquier forma admitida en Derecho, siendo consensual se requieren los elementos formales del mismo, no obstante como he expresado antes el 1.280. 1º, CC, exige la formalización en escritura pública de los contratos constitutivos, modificativos o extintivos de derechos reales.
- El Real Decreto 515/1989 (RD 515), de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, en su artículo 9 que todo adquirente tiene derecho a recibir gratuitamente copia de los documentos que señala esta normativa.

Entiendo que cabe añadir a las garantías de la LOE, las derivadas del artículo 1591 CC, *El contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años*, que ha sido la única premisa legal de que hemos dispuesto en nuestra ordenación hasta la aparición de la LOE.

Éste artículo (1591 CC) ha generado dudas en torno a su aplicación, si se puede aplicar además de a los contratos de obra, a los de compraventa de viviendas.

Cierta doctrina²¹³ lo entendió presuntamente derogado, no obstante todo lo que esté fuera del ámbito del art. 2 de la LOE se encuentra incardinado dentro de la jurisprudencia del 1591 según ha venido entendiendo mayoritariamente la doctrina²¹⁴ y la jurisprudencia, así SAP Barcelona (Secc. 13ª) de 29 de marzo de 2005 y SAP DE Baleares (Secc.5ª) de 28 de octubre de 2005.

La responsabilidad, de acuerdo con ALONSO y DÍAZ²¹⁵, es de imputación a cualquiera de los agentes intervinientes en la edificación por interpretación extensiva que la jurisprudencia ha realizado del precepto.

Al respecto de la responsabilidad la STS 8172/1999 de 18 de diciembre, B) FJ 2º indica que *(la responsabilidad ha de) entenderse como mancomunada, no procede ser acogido, no obstante la omisión en la literalidad del fallo de que se trata de responsabilidad solidaria, la que se impone, pues del escrito de demanda se desprende de forma inequívoca que lo que se suplicó fue la solidaridad responsable de los demandados (entre ellos el recurrente) y no llevar a cabo ahora condena solidaria supondría una contradicción frontal a los hechos probados, aceptados por esta Sala de Casación Civil, cuando el fallo de la sentencia no excluyó expresamente la solidaridad y no contradice radicalmente lo razonado a los fundamentos.()* Lo expuesto determina que el pronunciamiento decisorio de la sentencia en recurso está integrado por la responsabilidad

²¹³ PANTALEÓN PRIETO citado por MARTÍNEZ ESCRIBANO, CELIA. Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación Pág. 350. Lex Nova. Valladolid. 2007
http://books.google.com/books?id=_z2mb4SQYzWC&pg=PA350&lpg=PA350&dq=derogaci%C3%B3n+Art%C3%ADculo+1591&source=bl&ots=NuOoelK96c&sig=tmYbQpE3ZpVANhJodv7HokSagNY&hl=ca&ei=ekTNTLnLINK84Ab199XcDA&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBMQ6AEwAA#v=onepage&q=derogaci%C3%B3n%20Art%C3%ADculo%201591&f=false

²¹⁴ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Compendio de Derecho Civil T.II Obligaciones y Contratos*, Pág. 565. Edersa. Madrid. 2001

²¹⁵ ALONSO PÉREZ, M.T. *La protección jurídica del comprador de vivienda. Construyendo el derecho a la vivienda*. LÓPEZ RAMÓN, F. (Coord.) Marcial Pons Madrid/Barcelona/Buenos Aires 2010;

- DÍAZ BARCO op.cit. nota 198.

solidaria de la constructora, del recurrente (arquitecto) y del Arquitecto técnico” y en el mismo sentido las de 15 de diciembre de 2000, 8 de octubre de 2001, 17 de junio y 4 de noviembre de 2002, más recientemente SSTS, Sala Primera, de lo Civil, de 3 Jul. 2008, (Rec. 1257/2001) y de 23 Feb. 2010 (Rec. 129/2006); TSJ del País Vasco, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, Sentencia de 22 Dic. 2006 (Rec. 1336/2000); TSJ de Castilla y León de Burgos, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia de 11 Ene. 2008, (Rec. 198/2007); SAP de les Illes Balears, Sección 4ª, de 12 Ene. 2010, (Rec. 269/2009).

En tanto que la garantía tiene un plazo de 10 años en la aparición de daños, desde el momento de recepción de la obra y de 15 el de prescripción para la reclamación de daños.

- Jurisprudencialmente la STS 8172/1999 de 18 de diciembre dice en su FJ 1º (B) *Para que resulte inaplicable el artículo 1591 ha de tratarse de vicios posteriores al plazo decenal, lo que aquí no ocurre, operando la prescripción cuando manifestado el vicio ruinógeno dentro del plazo de garantía de los diez años contados desde la terminación de la construcción, y nacida, por tanto, la correspondiente acción para exigir la responsabilidad "ex lege", el plazo de prescripción de la misma es el de quince años que establece el artículo 1954 del Código Civil (SSTS. de 14/2 y 15/7/1991, 21/3/1996 y 17/9/1996), en el mismo sentido entre otras, SSTS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 13 Dic. 2007, Rec. 4384/2000 y de 20 Jul. 2002, Rec. 276/1997; SAP de Les Illes Balears, Sección 5ª, Sentencia de 15 Jul. 2008, Rec. 167/2008; SAP de Soria, de 3 Abr. 2009, Rec. 87/2009;*

- La SAP de Madrid, Sección 14ª, Sentencia 4657/2009 de 18 Marzo, Rec. 718/2008, que dice en el FJ 5º: *En el plano del contrato de obra, (...), la responsabilidad de los agentes de la construcción no es esencialmente solidaria: ni el Art. 17 L.O.E. le otorga esa naturaleza, ni el art.1591 C.C. la configura de ese modo. El art. 1137 C.C. parte del principio de mancomunidad, y la evolución legislativa; Ley de Ordenación de la Edificación, abunda en esa dirección contraria a la solidaridad, salvo las excepciones contempladas en su art.17.3. (..) que siempre impone responsabilidad al promotor, solo o en compañía de otros, y cuando es en compañía de otros siempre es solidario.(..)* .
- La sentencia de TS 30/06/2005, nos dice: *"En supuestos de responsabilidad decenal la condena solidaria de los distintos elementos personales que intervienen en la edificación sólo está justificada en el caso de no poder individualizarse la correspondiente a cada uno de los culpables de los defectos constructivos, siendo factible que quepa precisar la atribuible a cada uno de ellos, en cuyo caso, si es posible discriminar con nitidez la participación responsable de cada uno en el resultado ruinoso, podrá exigírseles la reparación de forma individualizada".*

- 2.3.- El Precio

-

Normalmente concretado mediante presupuesto de la obra a realizar, es la satisfacción dineraria del dueño de la obra al constructor por la realización de la misma. Siendo normalmente precio cierto (artículo 1544 CC) también se admite jurisprudencialmente²¹⁶ que no lo sea. Se debe pagar, al menos en teoría, en el

²¹⁶ El TS ha completado o aclarado lo dispuesto en el art. 1544 CC En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto, en el sentido de que el requisito del precio cierto existe aunque no se fije de

momento de la entrega, si bien lo normal es establecer un plan de pagos en función del avance de la obra lo que se hace mediante certificaciones de la misma.

El precio en el contrato, si bien tiene que ser cierto, a cambio de una cosa determinada, de conformidad al artículo 1445 y 1544 CC, en función de las modificaciones que puedan producirse en la obra este precio podrá sufrir alteraciones (indeterminación inicial STS 11.9.1996 RA 6560), en tanto que la cosa ya no es la misma, por lo que si se dan éstas habrán de estar conformes ambas partes y redactar un nuevo contrato complementario sobre la base del anterior (art.59 bis 1.c LGDCU).

El precio se puede pactar de forma global (precio alzado STS 14.5.1969, RA 2592) para todo el conjunto de la obra o bien por partes de la misma (art. 1592 CC), desglosando en este caso el mismo. Si hubiera discrepancias sobre alguna parte de la obra su pago se diferiría a la liquidación final. Normalmente los problemas vienen dados por las discrepancias sobre unidades de obra sobrevenidas, respecto del presupuesto original, por lo que para evitar problemas se habrían de valorar y contratar aparte.

El impago del precio genera intereses de demora, así en su art. 7.2 la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada por Ley 15/2010, de 5 de julio, establece que a falta de pacto será el tipo legal de interés de demora. Este tipo de interés legal que el deudor estará obligado a pagar será la suma del tipo

antemano -lo que equivale a que no se pueda probar esa fijación antecedente-, por cuanto puede inferirse por tasación pericial conforme al coste de los materiales y mano de obra, o cuando lo fija el juzgador según el resultado de la prueba practicada (Cfr. TS 1.ª SS 6 Jun. 1984 y 21 Oct. y 25 Nov. 1985).

de interés aplicado por el Banco Central Europeo a su más reciente operación principal de financiación efectuada antes del primer día del semestre natural de que se trate más ocho puntos porcentuales²¹⁷, además de los daños y perjuicios que ello pueda originar, en todo caso el acreedor tendrá derecho a cobrar del deudor una cantidad fija de 40 euros, que se añadirá sin necesidad de petición expresa a la deuda principal.

No obstante respecto de los intereses pactados la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, establece en su artículo 9.1 que serán nulas las cláusulas contractuales o prácticas relacionadas con la fecha o el plazo de pago, el tipo de interés de demora, o la compensación por costes de cobro, cuando resulte manifiestamente abusiva en perjuicio del acreedor, teniendo en cuenta todas las circunstancias del caso.

El RD 515, establece en su art. 3.2, que la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir 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.

Así los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

²¹⁷ Párrafo primero del número 2 del artículo 7 redactado por el número tres del artículo 33 de la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo («B.O.E.» 27 julio). Vigencia: 28 julio 2013

Igualmente el RD 515, en su artículo 6 señala que el *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.*

En su art.10, el RD 515 establece que la redacción contractual 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, respondiendo a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, prohibiendo la inclusión en el contrato de cláusulas que: A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato y B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, 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 estos efectos en sus apartados B.1 y B.2 el art. 10, establece dos tipos de supuestos:

1. Modificaciones propuestas por el vendedor.²¹⁸

²¹⁸ Respecto de la jurisprudencia sobre las modificaciones propuestas por el vendedor en el contrato (modificaciones unilaterales del contrato) se entienden abusivas salvo que concurren motivos válidos, así SSTS de 4 de diciembre de 1998, de 23 de marzo de 1999, SAP de Granada

2. Modificaciones propuestas por el comprador.

B.1. Modificaciones propuestas por el vendedor.

Las reformas de obras motivadas por causas no previsibles, pese a la diligencia debida, en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción y 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.

Si hubiese modificación del precio como consecuencia de modificaciones necesarias de obra irían a cargo del constructor de acuerdo al artículo 1593 CC, si no hubiera cláusula de desistimiento por aumento del precio hasta un determinado límite sobre el precio pactado, siempre que no haya mediado consentimiento del adquirente por las modificaciones introducidas, caso en que se integraría el contrato de acuerdo al 1258 CC.

B.2. Modificaciones propuestas por el comprador.

Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

Este tipo de modificaciones han de incluirse en el contrato de forma que se pueda concretar y definir su régimen, así como la repercusión en el precio, con consentimiento expreso del alcance de las mismas y repercusión económica, de

de 17 de octubre de 2008 y SAP de Cantabria de 11 de julio de 2005 donde faculta al empresario para hacer las reformas que estime necesarias, pero a su cargo.

manera que no supongan problemas a la hora de entrega de la obra para el constructor.²¹⁹

Establece igualmente que no podrán imponerse al comprador aquellas cláusulas que supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables. O aquellas que en los casos de compra de la primera venta de viviendas, impongan la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor, señalando concretamente los gastos correspondientes a la obra nueva propiedad horizontal, las hipotecas para financiar la construcción o su división, o cancelación de éstas.

2.4.- El plazo.

Es el periodo de tiempo en que se ha de ejecutar y entregar la obra, de forma que si no se hiciera así podría determinar o una sanción concretada en cláusula penal (artículos 1152 y 1154 CC) o incluso el desistimiento del contrato, si así se hubiera pactado. No obstante jurisprudencialmente la mora no se considera supuesto de incumplimiento, sino de cumplimiento tardío (STS 28 septiembre 2000 (RJ 2000, 7533), por lo que se entiende que el incumplimiento tardío sólo es susceptible de ser indemnizado en los daños y perjuicios producidos.

En cuanto a la resolución del contrato, la acción unilateral de resolución se enfrenta al art. 1256 CC que excluye esta posibilidad, la STS 933/2003 (sala de lo

²¹⁹ En este sentido jurisprudencialmente tenemos la SAP Alicante de 10 de mayo de 2006, las SSAP Huesca de 19 de junio de 2003 y 30 de julio de 2004, la SAP de Lleida de 27 de febrero de 2007, esta última señala que las modificaciones no pueden suponer siempre un retraso en la entrega de la vivienda. También cabe señalar la SAP de Illes Balears (Palma de Mallorca). Núm. 211/2002 de fecha 25/03/2002, donde se indica que no puede el promotor realizar reformas que eran previsibles en el proyecto.

civil) de 16 de octubre señala que los requisitos para el éxito de la acción resolutoria son los siguientes:

- a) Reciprocidad de las obligaciones,
- b) Incumplimiento de una o varias obligaciones,
- c) Previo cumplimiento del actor,
- d) Existencia de deudor demandado de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento o aparición de un hecho que de modo definitivo o irreformable lo impida.

En STS 114/2003/Civil) de 14 de febrero se dice que la resolución del contrato precisa de la declaración judicial de su procedencia, en STS, Sala Primera, Civil, de 4 Sep. 1993 que la interpretación de contratos es facultad soberana de los juzgadores de instancia.

La STS 15-10-2002 dice que *es reiterada la jurisprudencia que señala que para que pueda prosperar la acción de resolución de contratos bilaterales o sinalagmáticos, al amparo de lo prevenido en el artículo 1124 CC, es necesario que concurran las siguientes circunstancias: un verdadero y propio incumplimiento de las obligaciones asumidas por una de las partes contractuales; una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de tales obligaciones, sin que sea necesario una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento y que la parte que exija tal resolución haya cumplido la obligación que le incumbía, pues de lo contrario puede oponerse la exceptio "non adimpleti contractus".*

Si bien siempre cabe la facultad de la resolución por mutuo acuerdo, o la unilateral cuando se dé un incumplimiento prolongado e injustificado que frustre las

legítimas expectativas de la otra parte y el fin jurídico-económico que implica el negocio concertado STS 819/2001 (Civil) de 20 de septiembre.

2.5.- La subcontratación.

Es un fenómeno no regulado expresamente por el Código Civil y común en la práctica, mediante el cual existe un nuevo contrato accesorio, dependiente y derivado del principal, por el que uno de los contratantes no ejecuta (si así lo permite el principal) personalmente sus obligaciones originarias, sino que contrata a un tercero para que las realice, respondiendo no obstante de la obra que este realice. CARRASCO²²⁰ dice que la subcontratación puede ser total o parcial con la salvedad personal del art. 1595 CC, o la prohibición de la misma (art. 1721 CC).

El CC en el art. 1596 refiere la posibilidad del uso de terceros, personas auxiliares, siendo en todo caso el contratista el responsable del trabajo ejecutado por estas personas. La LOE (art. 17.6) se pronuncia en igual sentido: *El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.*

También cabe que con el consentimiento del comitente (la novación del art. 1205 CC) el contratista pueda ceder el contrato a una tercera persona que se subrogará en su posición, quedando así el contratista desvinculado del contrato (STS 24.11.2003 RA 8348). Si en la elección del cesionario no interviniera el comitente, en el cedente recaerá la responsabilidad del trabajo de éste, de acuerdo al 1596, si fuera incapaz o insolvente (1721.2 CC).

²²⁰ Véase Nota 212 referida a *Derecho de la Construcción y la Vivienda*.

2.6.- La finalización del contrato.

Lo normal es que finalice con la entrega, recepción y aceptación de la obra por parte del comitente, si bien como todos sabemos los contratos se pueden encontrar con determinados tropiezos, percances o finalidades que los llevan a una resolución por adelantado, bien por deseo de comitente de acuerdo al 1594 CC, o por incumplimiento de la contraparte como se ha especificado con anterioridad en este trabajo.

2.7.- La recepción de obra.

La recepción de la obra de acuerdo al artículo 6.1 de la LOE es el acto por el cual el constructor, una vez concluida la misma, la entrega al promotor quien la acepta.

La aceptación venía siendo provisional o definitiva, provisional donde se subsanaban las deficiencias que iban apareciendo y definitiva donde se aceptaba tal cual, a estos efectos CABANILLAS²²¹ entiende que la recepción de la obra, una vez concluida, supone la aceptación de los vicios aparentes, por lo que a la vez que se acepta se ha de verificar si se ha ejecutado de acuerdo a lo convenido y que una vez verificada se ha de aceptar, SANTOS²²² entiende, en el mismo sentido que el anterior, que la recepción de la obra supone la entrega de la misma o su puesta a disposición del comitente por el contratista, con la obligación del comitente de aceptarla una vez aprobada aquella.

A los efectos de plazos por defectos constructivos, la dificultad que entraña el conocimiento de los vicios ocultos y el silencio del CC al respecto, la jurisprudencia venía acudiendo al artículo 1591 CC, ahora la LOE viene a

²²¹ CABANILLAS SÁNCHEZ, A. *La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación*, en pgs. 45 y ss.; "Anuario de Derecho Civil", II, 2000.

²²² SANTOS BRIZ, J., *La contratación privada. Sus problemas en el tráfico moderno*. Ed. Montecorvo. Madrid, 1966.

establecer unos plazos de garantía, a mi entender cortos, dada la trascendencia del contrato y que las garantías, ya en el derecho romano se fijaban en quince años: Codex de Graciano, Valentiniano y Teodosio de febrero del 385, recogido en Codex Teodosiano (15.1.24) y en el Codex de Justiniano (C8.12.8), así como en las partidas de Alfonso X (P 3.32.21).

La regla decenal proviene del Code francés como excepción a la regla general sobre la recepción de la obra, que con la recepción de la misma eximia de responsabilidad a constructores y empresarios, garantizando al receptor un período de diez años para denunciar los vicios ocultos²²³.

Los plazos de garantía que empiezan a contar desde el día de la recepción de la obra o certificación final (artículo 6.2), recepción que tendrá lugar, salvo pacto expreso, dentro de los treinta días siguientes a su terminación acreditada con el certificado de final de obra, notificada debidamente al promotor, o si este en ese periodo no hubiera puesto reservas o manifestado su rechazo a la misma.

3.- El incumplimiento contractual.

El incumplimiento puede revestir dos formas, la: *exceptio non adimpleti contractus*: contrato no cumplido adecuadamente o prestación no ofrecida, y la *exceptio non rite adimpleti contractus*, cuando el demandante solo ha cumplido la prestación a su cargo parcialmente o de manera defectuosa, el demandado puede rehusar su propia prestación hasta que la otra parte haya cumplido totalmente o ejecutado de forma rigurosa, rectificando de modo pertinente los defectos que la prestación presentaba.

²²³ GOMEZ ESCALERA, C. *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción*. Bosch 2ª. Barcelona 1994, pág. 31, en referencia a DELVINCOURT Cours de Code Civil. Dijon 1834, citado por FLISFISCH BRONSTEIN, J. Revista de Derecho y jurisprudencia T XCII, núm. 3 Ed. Jurídica de Chile. Santiago 1996.

En ambos incumplimientos no encontramos consecuencias sustantivas y procesales diferentes, la ejecución de la prestación queda en suspenso, diferida o condicionada a la total y exacta realización simultánea por parte del actor de la prestación que correlativamente le incumbe, según se deduce de la doctrina²²⁴.

La identidad de efectos y la divergencia de presupuestos lo podemos observar en la STS de 19 de noviembre de 1994 se dice que el dueño puede rehusar el pago del precio que se reclame, tanto si el contratista no le ha hecho la entrega o no le pone la obra a su disposición, como si solamente ha cumplido en parte o ha tratado de cumplir de modo defectuosos u obligación de entrega.

Por su parte y volviendo a la SAP de Tarragona (Sección 3ª) de 19 de enero de 2005 (Rollo 414/2003) nos informa (FJ2º): “Tanto la *exceptio non adimpleti contractus*, como la *non rite adimpleti contractus*, no son creación del Derecho Romano sino que deben su origen a los glosadores que, inspirándose en una fórmula romana y teniendo en cuenta los principios de Derecho Canónico respecto a la palabra dada y la buena fe, coordinaron frases dispares y dieron lugar al nacimiento de estas dos diferentes acciones: a) de contrato no cumplido, llamada *non adimpleti contractus*, y b) de contrato no cumplido adecuadamente - en cantidad, calidad, manera o tiempo – denominada *exceptio non rite adimpleti contractus*; y aunque nuestro ordenamiento legislativo no regula de manera expresa dichas excepciones, sin embargo de diferentes preceptos de él se puede inducir que admite su existencia, que también ha sido sancionada por la jurisprudencia, así en cuanto a la primera, los artículos 1.466, 1.500, párrafo 2ª, 1.505, 1.100 y 1.124 del Código Civil, y respecto a la segunda de dichas

²²⁴ DÍAZ BARCO .Op. cit nota 212

excepciones, los artículos 1.157, 1.100, apartado último, y 1.154, también del Código Civil”.

De forma más precisa se ha mantenido que la *exceptio non adimpleti contractus* es uno de los efectos de las obligaciones bilaterales o recíprocas previstos en el artículo 1.124 del CC, obligaciones cuya estructura contiene un sinalagma doble: *genético*, en cuanto una atribución patrimonial debe su origen a la otra y *funcional*, con el que se expresa precisamente la interdependencia que las dos atribuciones patrimoniales tienen entre sí en el sucesivo desarrollo de la relación contractual, cuyas consecuencias jurídicas recoge este artículo, regulando como efectos propios de estas obligaciones la *exceptio non adimpleti contractus*, la *compensatio morae* y la resolución del contrato en caso de incumplimiento por una de las partes.

Jurisprudencialmente se ha señalado, por lo que atañe a la prestación defectuosa, como formula equitativa el principio de reciprocidad del artículo 3.2 del CC, que la solución se encuentra en establecer las correcciones que restablezcan el equilibrio entre las partes y que normalmente pasan por la reducción parcial de la prestación reclamada, proporcionalmente a la parte que se dejó de cumplir y a su importancia económica²²⁵.

Por su parte en STS de 13 de junio de 1903, se señala para que se produzca la responsabilidad de indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento, basta la concurrencia de tres circunstancias, a saber: que haya una obligación constituida, que el obligado deje de cumplirla y que por consecuencia y efecto de

²²⁵ así se estima en SSTS 7 de abril de 1976 y 15 de mayo de 1989.

su incumplimiento se causen los perjuicios. Recogido también en SSTS 30 de noviembre de 1973 (RJ 1973/4547), 10 de octubre de 1990 (RJ 1990/7592), 4 de marzo de 1995 (RJ 1995/3132), entre otras. En la resolución del contrato, solo se exige que se frustre el fin específico del contrato, declarando al respecto la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1.995 "que la doctrina consolidada de esta Sala, que es reiterada en exigir que se produzca la resolución de las relaciones contractuales privadas, no precisamente una voluntad decididamente rebelde, que sería tanto como exigir dolo (Sentencias de 18 de noviembre de 1.983 y 18 de marzo de 1.991), sino la concurrencia de situación de frustración del contrato, sin que el posible incumplidor aporte explicación o justificación razonable alguna de su postura (Sentencias de 5 de septiembre y 18 de diciembre de 1991), por lo que basta que dé una conducta, no saneada por justa causa, obstativa al cumplimiento del contrato en los términos que se pactó (SSTS de 14 de febrero y 16 de mayo de 1991; y 17 de mayo y 12 de julio de 1994, entre otras y, también las SSTS de 25 de enero de 1991, 16 de julio de 1992, 28 de septiembre de 1992, 16 de noviembre de 1993 y 9 de mayo de 1996). Así la STS 933/2003 (sala civil, Secc. única) de 16 de octubre, en cuanto a si el incumplimiento de contrato produce su resolución, señala que el artículo 1124 CC en relación con la doctrina jurisprudencial existente sobre el mismo, según la cual los requisitos para el éxito de la acción resolutoria son los siguientes:

- a) Reciprocidad de las obligaciones,
- b) Incumplimiento de una o varias de las obligaciones;
- c) Previo cumplimiento del actor; y

d) Existencia en el deudor demandado de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento o aparición de un hecho que de modo definitivo o irreformable lo impida.

La diferencia entre ambos comportamientos se refleja en la STS de 25 de noviembre de 1992 (RJ1992/9588) FJ 2º.1 cuando dice *es doctrina reiterada de esta Sala la de que el incumplimiento que produce la resolución contractual o en la que puede basarse la excepción “non adimpleti contractus” esgrimida por la demandada y rechazada por la Sala de Apelación, exige un verdadero y propio incumplimiento de alguna obligación principal derivada del contrato, sin que puedan una y otra apoyarse en un cumplimiento defectuoso, que podrá dar lugar a otras acciones, especialmente de garantía o indemnizatorias, pero que en modo alguno son fundamento suficiente para sustentar en tal defectuosidad la acción o la excepción aludidas.*

4.- La información al consumidor: casuística y jurisprudencia.

Como ya se ha expuesto profusamente, el derecho a la información está recogido en diferentes normas, con carácter general en el artículo. 60 del TRLGDCU, en el Código de Consumo Catalán los artículos 121-2.e, 123-2, 123-3, 123-4, entre otras, y específicos para de los bienes inmuebles los artículos 123-9, 241-1 y 242-2 del Código de Consumo Catalán y los artículos 58 a 66 de LCDV.

Respecto del Decreto 515/1989, de 21 de abril, se han de resaltar los artículos: 3.2 en el que dispone que la información ha de ser suministrada de forma que no induzca a error en sus destinatarios, art.4- Información a disposición del consumidor-, art.5 – Información en la promoción de viviendas-, art.6 - información especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta-, art.7 – información sobre las garantías de la Ley 57/1968, de 27 de julio.

Las leyes estatales (de bases y armonización art.149.1,13 y 150.3 CE) en Urbanismo y Consumo, considero que son de aplicación supletoria en Cataluña, en todo caso, ya que de conformidad al artículo 148.1.3º- urbanismo- y 149.1.8 CE- legislación civil-, son estas materias de competencia autonómica catalana en materia de y como quiera Cataluña en su Estatuto de Autonomía (EAC) en su artículo 129 proclama que Cataluña tiene asumida la competencia plena en derecho civil y de conformidad con los artículos 14 del mismo, de eficacia territorial de las normas, que dice que *“Las normas y disposiciones de la Generalitat y el derecho civil de Cataluña tienen eficacia territorial”* y el artículo 110 EAC, que establece las competencias exclusivas de la Generalitat, a quien corresponde dentro de este ámbito de forma íntegra la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, siendo en estas materias el derecho catalán el aplicable en su territorio con preferencia sobre cualquier otro y el artículo 123 que establece específicamente para Generalitat la competencia exclusiva en materia de consumo y dentro de ésta, en el apartado 5, la regulación de la información en materia de consumidores y usuarios; además de que en el artículo 137 se establece la competencia exclusiva para la vivienda.

Como sujeto obligado a informar, tenemos al empresario, debidamente identificado y localizado, en tanto que la información que ha de suministrar ha de tener unas determinadas características: que sea veraz, suficiente y gratuita, de acuerdo al TRLGDCU y de acuerdo al Código de conformidad a los preceptos expuestos anteriormente, coincidentes con el TRLGCU y además relevante, objetiva y auténtica.

4.1.- Información y documentos anejos.

El RD 515 remite a la LGDCU, en su artículo 1, en cuanto 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 empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores y a la LAU respecto de los arrendamientos a ella sujetos. Estableciendo en el artículo 2 una remisión a la Ley General de Publicidad y que *toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido*, lo que se hará de conformidad a lo expresado en artículo 3, ya mencionado, es decir que todas las ofertas, promociones y publicidad que se realicen se harán de forma que no induzcan, ni puedan inducir a error a sus destinatarios, error que afecte, o pueda afectar, a su comportamiento económico, habiendo de exponer los datos fundamentales de los objetos de la promoción, expresando las características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad las que serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado, lo que es perfectamente complementario a los artículos 123-9, 241-1 y 242-2 del Código de Consumo Catalán y 58 a 66 de LCDV.

4.2.- El libro del Edificio.

La LCDV, determina en su artículo 23 los requisitos exigibles a las viviendas de nueva construcción y en el 25 la obligación de entregar al comprador **el libro del**

edificio (artículo 7 de la LOE, referenciado en el 64 TRLGDCU) que ha de contener:

1. *Las características del edificio, de las instalaciones y servicios comunes y de los demás elementos y materiales, así como las calidades y garantías.*
2. *Identificación de los agentes responsables del proceso de edificación y de la calidad del edificio.*
3. *Las autorizaciones administrativas de uso u ocupación y las condiciones de los suministros e instalaciones permitidos. Las instrucciones de conservación o mantenimiento y las exigencias técnicas, ajustadas a la normativa.*
4. *Las limitaciones del uso, los riesgos, las necesidades de seguro y las responsabilidades.*
5. *Las obras de mejora que se realicen para adaptar las viviendas a las exigencias tecnológicas y de confort.*
6. *Las actuaciones arquitectónicas para garantizar la cohesión social, sostenibilidad, ecoeficiencia e innovación (..), debiendo el libro incluir, como mínimo, la siguiente documentación:*
 - a) *La documentación básica de identificación del edificio y del régimen legal, así como las sucesivas modificaciones.*
 - b) *La documentación final de la obra ejecutada y de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten.*
 - c) *La documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento y la que generen la gestión del edificio y los controles técnicos periódicos obligatorios.*

El artículo 60 de TRLGCU por su parte, exige que se proporcione al consumidor las características esenciales de los bienes objeto del contrato.

El RD 515 en su art. 4 (complementado con los art. 5 y 6,) expone que se ha de tener a disposición del público en todo caso la información siguiente:

- 1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.*
- 2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.*
- 3. 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.*
- 4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.*
- 5. 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.*
- 6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.*
- 7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.*

4.3.- Información precontractual.

El Código de Consumo Catalán, como ya se ha expuesto, establece respecto de los inmuebles que precontractualmente se le facilite en la oferta al comprador información suficiente de las condiciones esenciales del inmueble de conformidad

a la legislación en materia de vivienda, informar de la titularidad jurídica, cargas y gravámenes, las condiciones de uso, los servicios que existan, los gastos previsibles de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación de la oferta y, si es posible, los gastos previsibles de mantenimiento y los importes de los tributos que graven la propiedad, tipo de garantía, los plazos, las cuantías y los medios para reclamar su ejecución establecidos por la normativa aplicable, además del resto de la información exigible de acuerdo con la legislación.

La información ha de ser servida en varios tiempos, tipos y formas: precontractual (promoción o publicidad), relativa al mismo contrato, con información de las lenguas en que puede formalizarse y las cantidades entregadas a cuenta, así como el derecho de desistimiento.

El consumidor no debe hacerse cargo de los gastos de preparación de escrituras (artículo 89.3 TRLGDCU), lo que entra dentro de la información que el empresario ha de proporcionar, por otro lado el artículo 1455 del CC atribuye al vendedor los gastos de otorgamiento de escritura (salvo pacto en contra y teniendo en cuenta la inferencia del artículo 63.2 del TRLGDCU)²²⁶

El RD 515, como hemos visto, en su art. 2 dice que toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha

²²⁶ STSJ Castilla-La Mancha de 1 de octubre de 1999 (RJCA 1999/3249), en la que se sanciona al empresario por hacer recaer sobre el consumidor adquirente los gastos de otorgamiento de escritura] y entiendo que igualmente se habría de informar (información suficiente y relevante) de la posibilidad de poder obligar a la contraparte a elevar a escritura pública el contrato (teniendo en cuenta las distintas fases del contrato y requerimiento de parte, artículos 1279 y 1280 CC) y el derecho del consumidor a elegir notario, de conformidad al artículo 126 del reglamento notarial. STSJ Madrid de 5 de abril de 2006, Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm.5 de Sevilla de 16 de julio de 2001.

concluido, todo ello Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, y establece en el art. 3 que la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir 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, además de que los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado. Además (art.10) de que este tipo de documentos deben estar redactados con claridad y sencillez y deben responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las obligaciones de ambas partes y en ningún momento puede inducir a error a sus destinatarios, quedando prohibidas las cláusulas que en contra de los derechos del consumidor puedan:

- No indicar claramente u omitir datos sobre el precio aplazado, tipo de interés anual, condiciones de amortización, etc.
- Repercutir sobre el comprador errores o fallos que no le sean imputables.
- Permitir al vendedor aumentar discrecionalmente el precio aplazado sin ser sometidas a la decisión del comprador.
- Aquellas que impongan en la primera venta al comprador la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que, por Ley, corresponden al vendedor.
- Las que otorguen a una de las partes la facultad de resolver discrecionalmente el contrato

No obstante lo expuesto al principio de este punto, hay que señalar que este RD 515, establece en su Disposición Adicional Segunda, que en dos de sus artículos, en concreto, el artículo 3. 2 y el artículo 10, que estos se aplicarán a nivel estatal con independencia de las atribuciones que cada Comunidad Autónoma pueden tener asumidas en virtud de sus Estatutos.

Capítulo IV.

CONCLUSIONES GENERALES:

Tenemos un único ordenamiento jurídico, pero respecto de la vivienda y el consumo, como hemos visto, pero sus fuentes son diversas y su aplicación dispar, así influyen la Unión Europea (Directivas de rehabilitación, de eficiencia energética, de construcción eficiente, las normativas constructivas técnicas, el control hipotecario, los desahucios y los temas relacionados con los consumidores o usuarios y con la fiscalidad de la vivienda, como las deducciones o el establecimiento de un tipo u otro de IVA); Estado Central (Legislación y demás normativa de armonización y bases); Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, lo que produce una ingente producción normativa, que desdibuja la propia esencia del derecho a la vivienda, socavando o incluso atacando a los principios de certeza y de seguridad jurídica, más en materias como son estas del consumo y de la vivienda, donde el principio redistributivo de poder ha ido poco a poco dejándolas en manos de las Autonomías (no del todo como hemos visto), con el consecuente aumento del número de normas limitadas a sus respectivos territorios, además de la posible producción normativa de los Ayuntamientos, que aunque con una capacidad limitada y concretada por las CCAA. Así se ha ido rompiendo la pretendida unidad de bases o armonización del ordenamiento para ir cada día más haciéndolo desconocido y ajeno al consumidor y usuario, de forma que algunos autores²²⁷ manifiestan que el derecho civil en España se está

²²⁷ MURILLAS ESCUDERO, J.M., *La práctica legislativa de las CCAA*. Núm. 15 Anuario Jurídico de la Rioja. Universidad de la Rioja. 2010.

El art. 129 del EAC establece que la Generalitat tiene la competencia exclusiva en materia de derecho civil, con la excepción de las materias que el artículo 149.1.8.ª de la Constitución atribuye en todo caso al Estado. Esta competencia incluye la determinación del sistema de fuentes del derecho civil de Cataluña. Por lo que entiendo que todas las materias civiles reguladas por el Derecho Autonómico pasan a ser Leyes conexas con el Derecho Civil histórico, ya que la L.O.

fragmentando en base al art. 129 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, que con su aprobación abrió esta puerta al resto de las Autonomías.

Como apuntaba al principio de la obra, tenemos tantas normas que su aplicación a veces contradictoria o simplemente opuesta, ha venido a concluir que el Consejo de Estado haya acuñado el término “chatarra normativa”, en referencia a aquellas partes del ordenamiento que encontrándose en vigor no tienen virtualidad jurídica efectiva²²⁸.

O quizás, como apunta PALMA FERNÁNDEZ²²⁹, nos hiciera falta cercenar todo el ordenamiento jurídico positivo con una ley de punto final que dijera que queda derogado todo el ordenamiento jurídico, de forma que la herramienta con la que se gobierna la sociedad no se convierta en piedra angular de su pérdida de legitimidad, por su inaccesibilidad e incapacidad para hacerse cumplir y en esta coyuntura podar el sistema de producción jurídico, para a partir de aquí crearse nuevos modelos más racionales e igualitarios desde cero. Pero hasta que esto no ocurra nuestro ordenamiento jurídico prevé el acceso a la vivienda de diferentes maneras, pero qué duda cabe que en nuestro país la fórmula preferida ha sido y es la compraventa (al menos de momento), determinando así el marco jurídico donde hemos de acudir para poder ofrecer al adquirente unas garantías en su compra de forma que no tenga que afrontar problemas adicionales.

Como he dicho antes el Código Civil no permite estas garantías ya que adopta una postura de igualdad entre las partes que contratan, siendo cada una de las

6/2006 de reforma del EAC, pese a los recursos de inconstitucionalidad presentados (ver: <http://www.parlament.cat/web/documentacio/estatut/recursos-constitucional->) se reconoció como constitucional por el TC en sentencia 31/2010 de 28 de junio.

²²⁸ Dictamen del Consejo de Estado. Dictamen 3879/1996, de 5 de diciembre.

²³⁰ PALMA FERNÁNDEZ J.L. op. Cit. Nota 33.

partes la responsable de defender sus propios intereses, pero qué duda cabe que en este tipo de contratos, como ya se ha apuntado, respecto de las personas consumidoras y usuarias de viviendas tiene una situación de inferioridad respecto a promotores y constructores, lo que ha propiciado la aparición de normas protectoras enmarcadas dentro del Derecho de Consumo y otras que sin estarlo estrictamente en él, recogen algunas medidas, que desde la óptica que nos ocupa, son extensivas en ocasiones, a la compraventa de particulares.

1. Necesidades Legislativas.

Necesitamos a mi entender un completo desarrollo de la legislación autonómica como parte sustancial de la legislación estatal, como parte sustancial del Estado que son las autonomías (art. 2 CE y 137 y ss.) y si para ello es necesario una reforma constitucional ésta debe hacerse.

Por otra parte el art. 139 CE debiera de entenderse no como algo generalizador de toda España, sino de cada uno de los territorios que la componen, de forma que todos los ciudadanos tienen los mismos derechos y obligaciones de conformidad al territorio en donde se encuentren/residan, porque las realidades entre Extremadura, Galicia y Cataluña, por citar algunas, es evidente que son realidades distintas y que un derecho uniformador es contraproducente, en tanto que ni las sociedades ni las fuentes no son exactamente las mismas, por lo que a mi entender no tiene por que existir una misma base de derecho civil para todo el estado.

En Cataluña, puede que en otras comunidades no, es necesario el desarrollo pleno de su legislación civil y más concretamente la culminación y aprobación del libro sexto, referente a contratos y obligaciones, de Código Civil Catalán, con la adaptación pertinente en la materia del referente de la normativa comunitaria al ámbito civil, al igual que se ha hecho en el ámbito administrativo (Ley 30/2007, de

30 de octubre, de contractes del sector público [(BOE núm. 261, de 31 de octubre, y suplemento en catalán núm. 33, de 3 de noviembre)], y a la Ley 29/2002 de 30 de diciembre, Ley primera del Código Civil de Cataluña establecía como primordial objetivo el establecimiento de la estructura, el contenido básico y el procedimiento de tramitación de éste Código de los libros en que se divide.

La necesidad del libro sexto²³⁰ es más que evidente y no se comprende que subyace, para que desde la aprobación de la Ley 29/2002 hasta la fecha, haya existido y exista una pasividad incomprensible por parte del poder legislativo de no completar el Código Civil con el libro sexto que ha de regular, como establece el art. 3 de la referida Ley, las obligaciones y contratos con especial referencia a los contratos especiales y los contratos con los consumidores y usuarios (personas consumidoras en la nomenclatura catalana) lo que supondría un avance cualitativo y cuantitativo respecto de la normativa de contratos y más en lo relativo a vivienda y consumo, que introduzca mejoras y pueda dar solución actualizada a los problemas que se vienen poniendo de relieve en la contratación al respecto, a la vez que den solución a las diferentes instancias que formulan peticiones en este sentido, tanto administrativas como académicas, sociales y empresariales.

En Cataluña tenemos, al igual que en el resto de España, una legislación de contratos que desde 1889 (1886 para los contratos públicos) ha sido tributaria de los planteamientos estatales, que si bien se han ido asumiendo por las diferentes reformas y leyes incidentes, sin cuestionar el fondo, ahora se necesita una ley que los regule y se adapte a las peculiaridades catalanas y de su derecho civil, que

²³⁰ Para una mayor profundización en el tema, al respecto GETE-ALONSO y CALERA. Nota 150. Febrero 2009. http://www.indret.com/pdf/610_cat.pdf (U.C.- 28/05/2014)

dicho sea de paso, es referente en el resto de producción legislativa en el resto de España en lo que respecta al derecho autonómico, al menos.

El libro sexto como indica GETE-ALONSO²³¹ podría concretar y regular el contrato en general, los conceptos, elementos i requisitos -estructura y función- del contrato de acuerdo a la realidad actual, incorporando las nuevas prácticas jurídicas. Los tipos y subtipos²³² contractuales, de los que ya hay ejemplos tipificados en la Compilación Catalana (p.e. la cesión de finca a cambio de obra futura o de edificabilidad, contratos de integración...). Las obligaciones no contractuales derivadas de hechos lícitos y voluntarios (cuasicontratos), de hechos ilícitos (la responsabilidad civil) y de las obligaciones legales, derivadas de la aplicación de los derechos fundamentales y de las libertades constitucionales.

²³¹ Véase nota 231.

²³² GETE-ALONSO Y CALERA, M.C., Ver Nota 21.

2. El contrato de compraventa de vivienda (general).

Los contratos de compraventa²³³ de viviendas son por lo general contratos con consumidores, a la vez que son fuente de obligaciones (art. 1089 CC) y sustentación de otros contratos que sin ellos no tendrían sentido, como el de hipoteca y los demás a él asociados: de tarjetas de crédito/débito, de seguros de vida/accidentes, de seguros del hogar, de establecimiento de nómina, de contratación de fondo de pensiones...etc., que vienen determinados por la entidad financiera que facilite la hipoteca, variando entre entidades, al igual que varían el tipo referencial de intereses, las comisiones y los gastos; son por tanto los contratos de compraventa de viviendas unos contratos complejos donde impera el general principio de autonomía personal decimonónica, pese a las mutaciones en la formación de la voluntad contractual en determinados contratos (contratación general, de adhesión..), lo que ha llevado desde hace tiempo a la doctrina²³⁴ a la preconización de una necesaria limitación de ésta autonomía de la persona, sin que esta se hay llevado a término, por lo que ha sido preciso el recurrir a leyes protectoras de las personas consumidoras que “limitan” la autonomía de la parte más fuerte, el empresario, en tanto que condicionan el contrato en favor del consumidor (protección social de las personas consumidoras).

Soy partidario, además de la regulación de los contratos y las obligaciones en el libro sexto del CC Catalán, como se ha dicho en el ítem anterior, de la tipificación

²³³ El contrato de compraventa por excelencia viene recogido en el CC en los arts. 1445 a 1537

²³⁴ De CASTRO, Federico, "Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad" ADC 1982, pp. 1014.

- O'CALLAGHAN Muñoz, Xavier. Contratos de adhesión y derechos de los consumidores "El principio de autonomía de la voluntad no es ilimitado. Todo negocio jurídico y, por tanto, todo contrato, está basado en este principio, pero tiene límites, tanto porque se le impone un techo que las partes no pueden traspasar, como por salvar y mantener incólume el mismo en beneficio de las propias partes o de otros intereses jurídicos en juego."

http://www.cnr.gob.sv/documentos/rc/cl/condiciones_grl_contratacion.pdf (U.C.- 29/05/2014)

- GETE-ALONSO y Calera, M.C. Estudios sobre el contrato. Autonomía de la voluntad. Pp. 19 y ss. Vid. Nota 18.

o regulación de los contratos de compraventa y alquiler de viviendas, como es obvio de acuerdo a la realidad social, identificando y recogiendo tanto los elementos urbanísticos del libro quinto, la LCDV y demás legislación complementaria, además de aquellas normas de consumo que le sean de aplicación, en un Código de la vivienda/edificación catalán, donde se regulen de forma particular las viviendas y sus diferentes usos, no obstante y a tenor de la legislación vigente, tanto estatal como autonómica, todo contrato de vivienda, especialmente de aquellas que se hacen sobre plano, específicamente se habrá de hacer constar:

- La fecha prevista de entrega de la vivienda, incluyendo una penalización a cargo del vendedor en caso de retraso -compra en plano-.
- Precio total de la vivienda, incluyendo impuestos que lo gravan.
- Formas de pago. Se debe hacer referencia a la existencia o no, de hipoteca, o de subrogarla (en el caso de que el comprador asuma la hipoteca, a lo que no está obligado) y/o a la cancelación de éstas.
- Memoria de calidades de la vivienda.
- Listado de empresas y profesionales que interviene/ o han de intervenir en la obra.
- Plano de la vivienda.
- Croquis de las instalaciones de electricidad, gas y agua.
- Segregación vertical, si es el caso, con la coexistencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos de la misma que correspondan, elementos privativos y el establecimiento de un derecho de copropiedad conjunto e inseparable respecto de los demás elementos o servicios comunes a todos los propietarios.

- Póliza de seguro de responsabilidad civil para el reintegro de las cantidades abonadas a cuenta, además de:

Que si el vendedor incumple el contrato, el comprador puede reclamar e incluso pedir la resolución del contrato, con la devolución previa de las cantidades satisfechas, más los intereses legales.

Que en el caso de que no se cumpla el plazo de entrega de la vivienda, el comprador podrá reclamar las cantidades pactadas en concepto de penalización.

Certificación Administrativa de que ni el terreno ni el plan de urbanización donde se incardina, no se encuentra inmerso en ninguna demanda judicial, ni está afectado por leyes especiales, como pueden ser la Ley de Costas(Ley 22/1988, 28 julio), Ley de Espacios protegidos (Ley 4/1989, de 27 de Marzo), o que no se encuentra sobre suelos contaminados (Ley 22/2011, de 28 de julio), inundables (Ley de aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) o por su pertenencia demanial.

La Generalitat está preparando una nueva Ley de propiedad temporal y compartida ²³⁵ que permitirá comprar las viviendas (casas o pisos) por años o por cuotas, lo que supondrá una nueva regulación del Código Civil Catalán (títulos IV y V), con ello se busca, de acuerdo el modelo anglosajón, introducir los conceptos de propiedad temporal (entre 6 y 99 años) y propiedad compartida (comprar solo un porcentaje con un mínimo del 10%, salvo pacto en contrario, cuota que se podrá ampliar en años posteriores) con la pretendida intención de facilitar el acceso a la vivienda con hipotecas más baratas.

²³⁵ La Vanguardia 17/06/2014. Pág. 7 Vivir. Una Ley que permitirá comprar pisos por años o cuotas. Aparecida en el BOPC de 7 de julio de 2014.

Ley que personalmente no creo tenga mucha aceptación de acuerdo a los modelos a los que estamos acostumbrados y la falta de estímulos fiscales de acuerdo al último Plan de vivienda, que como hemos podido ver ha dejado de lado la compra de vivienda para fomentar el alquiler, reduciendo o eliminando los estímulos fiscales, lo que considero de acuerdo a las estadísticas fiscales (fiables) estadounidenses que se veía al principio de este trabajo, un auténtico fiasco, más cuando se pretende una generalizada máxima recaudación²³⁶ por el Ministerio de Hacienda y que según el proyecto "Lagares"²³⁷ se indica justo lo contrario a lo explicitado estadísticamente en la viviendas USA entre las ayudas y subvenciones a viviendas y el retorno fiscal.

²³⁶ Nuevo IRPF para 2015 dónde la deducción estatal por alquiler para los nuevos inquilinos a partir de 2015 se suprime.

<http://www.elmundo.es/economia/2014/06/23/53a83b6c268e3e71058b457a.html>.

Anteproyecto de Ley por la que se modifican la Ley 35/2006 (IRPF) y el RD Leg. 5/2004 (IRNR).

<http://estaticos.elmundo.es/suvivienda/documentos/reformafiscal.pdf> (U.C.-11/07/2014).

<http://www.fiscal-impuestos.com/anteproyecto-ley-modifican-ley%2035-2006-irpf-rd-leg-5-2004-irnr.html> (U.C.-11/07/2014).

²³⁷ <http://www.abc.es/gestordocumental/uploads/economia/fe007a24af859ec8ce790387ba6b7755.pdf> (U.C.-17/06/2014).

3. Documentación necesaria.

Como continuación al apartado anterior en la contratación de compra de viviendas de segunda mano debería ser obligatoria la entrega en el momento de la escritura (formalización de la compraventa) o antes (al momento de firmar el contrato), pero contrastado por el Notario (cosa que normalmente no se hace, ya que en el momento de escriturar y para salvaguarda del notario, de una parte, y de otra ahorro de alguna de las partes -según la operación- viene siendo bastante habitual que el notario certifique que las partes se eximen de la presentación de determinados documentos - vg. la certificación energética de la vivienda, o el pago al corriente a la comunidad, entre otros-) al adquirente de los siguientes documentos:

- El título de propiedad (consultar en el Registro de la Propiedad – nota simple actualizada telemáticamente por el notario-).
- El plano de la vivienda escala 1/25.
- Certificado de dominio y cargas actualizado al momento de la compra.
- La cédula de habitabilidad actualizada.
- La lista de las compañías suministradoras y estado en que se encuentran así como los boletines de alta, actualizados (revisión anual o bianual).
- La documentación relativa a la hipoteca constituida, si fuera el caso.
- Las garantías de la vivienda (en el caso de obra nueva, es obligatorio un seguro de diez años por vicios y desperfectos de estructura, que es indispensable para poder inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad). Aquí cabría la obligación de suscripción de un seguro trienal que cubriera posibles defectos ocultos.

- Certificación de eficiencia energética actualizada (menos de tres meses antes de la fecha de la compra).
- Escritura original , o copia simple, de compraventa del vendedor o, en su defecto, como mínimo, los datos registrales actualizados de la vivienda.
- Recibo de pago de la última anualidad del IBI, donde consta el valor catastral del inmueble.
- Calificación urbanística de la vivienda para verificar la legalidad urbanística de ésta, expedida por los servicios urbanísticos de cada Ayuntamiento. Debiéndose incluir en ésta, si se tiene constancia por parte de la Administración, de algún cambio que se haya suscitado en la calificación urbanística o en el subsuelo (vg. Aparición de aguas subterráneas, o antiguas minas que afecten o puedan afectar a la habitabilidad del edificio, fallas de nueva aparición.....). Todo ello con la consiguiente responsabilidad patrimonial de la Administración o de la empresa que en su nombre certifique.

4. Consideración del estado actual.

Hemos visto una parte, entiendo que bastante amplia, de las actuales problemáticas jurídicas de la vivienda y se han ido introduciendo a lo largo propuestas de solución o al menos de mitigación de algunos de sus males (los que se han detectado). Incidiendo en lo que decía al comienzo de este trabajo, se ha de considerar la vivienda como un bien de primera necesidad, indispensable para una correcta socialización del general de la población y evitar marginalizaciones y guetos (Casos sangrantes están siendo al día hoy los ocurridos en Salt, Girona, los conflictos religiosos en la ciudad de Lleida, o los de las bandas en L'Hospitalet, por citar algunos en Cataluña).

Un hecho esencial que tiene que tenerse en cuenta es el precio irracional de las viviendas, debido a la especulación principalmente, seguida en los procesos de construcción, venta y comercialización de las mismas irreales, de forma que no es posible integrarlo hoy en el mercado, lo que ha propiciado que Bancos y Cajas, que han permitido cuando no incentivado valoraciones fraudulentas, ahora tengan que hacerse cargo de más de 500.000 viviendas (no hay cifras claras), según diversos estudios, cantidad que tiende a aumentar y que va unida al impago de hipotecas²³⁸.

Los precios que alcanzado las viviendas en España²³⁹, además de los procesos productivos con un precio superior al real, debido a la especulación, los ciclos económicos y determinadas corruptelas políticas, han tenido una influencia

²³⁸LLAMAS, M. *Análisis de varios informes*. <http://www.libertaddigital.com/economia/bancos-y-cajas-absorberan-mas-de-500000-pisos-en-manos-de-los-promotores-1276373332/> (U.C.- 05/06/2014)

²³⁹ASPACHS-BRACONS, O., *Conseqüències econòmiques dels cicles del preu de l'habitatge*. DOCUMENTS D'ECONOMIA. Serveis d'Estudis, cop. La Caixa. 2009. http://www.pdf.lacaixa.comunicacions.com/de/cat/de12_cat.pdf (U.C.- 05/06/2014)

decisiva el precio del suelo en relación a la edificación, además de la intervención administrativa mediante los correspondientes PGOU completamente irreales, que han provocado una sobrevaloración de precios del suelo, en función de las expectativas y localización y consiguientemente del resto de los elementos que intervienen en su proceso de producción, que han sido más o menos generalizadas para todas las zonas.

A lo que han de sumarse las ventas de terrenos de los ayuntamientos, para su financiación y para gastos, más suntuarios que otra cosa, de propiedades que habrían de integrarse en zonas verdes o de servicios, o en VPO, contraviniendo las leyes, sin esto tendríamos ciertamente otros precios del suelo y de las viviendas.

Ahora la situación del parque de viviendas que se ve reflejada diferencialmente según zonas en general es:

- Un parque de viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad, especialmente en zonas históricas de las ciudades, zonas de viviendas baratas y pisos protegidos de los 60 y 70 (en el área metropolitana de Barcelona: Bellvitge, Torre Baró, Turó de la Piera, Nou Barris y un largo etc.) en pueblos medianos y grandes, lo que ha comportado un exceso de vivienda por un lado y un defecto por otro, ya que gran parte de las contabilizadas son inhabitables.

La situación real probablemente no la conoce nadie pero aproximativamente podría ser ésta²⁴⁰.

²⁴⁰ Datos a fecha 31/12/2008 ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2009. Elaboración a partir de datos del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, Consejo General de la Arquitectura Técnica, Ministerio de Vivienda y Banco de

- Exceso de oferta de vivienda usada (rotación y especulativa) 582.795 unidades
- Viviendas terminadas no vendidas 507.847 unidades
- Viviendas en construcción 469.234 unidades.
- Un parque de viviendas acabadas o semi-acabadas, que son de imposible venta debido a sus precios desproporcionados por la especulación sufrida²⁴¹ y un parque de viviendas en manos de los Bancos procedentes de desahucios que ronda sobre las 500.000.²⁴²
- En venta por Instituciones Financieras 28.295
- Viviendas en sociedades instrumentales de Instituciones Financieras 34.871
- Una deuda de las entidades financieras con el Estado de 11.000 millones de euros.²⁴³

Una oferta deficitaria que no permite a un gran número de familias tener acceso a las mismas, por lo que los fenómenos de realquileres (habitaciones), casas pateras, o sobrehabitación de jóvenes con familiares, va en aumento de forma escandalosa ACUÑA ²⁴⁴ no obstante, en su informe (2011-2012) cifra en dos

España <http://documents.scribd.com/docs/21qg22zc7xu1o2zljtmk.pdf?t=1253535490> (U.C.- 31/12/2008)

²⁴¹ Oferta Viviendas a 31 de diciembre del 2008. Fuentes: Elaboración propia a partir de datos del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, Consejo General de la Arquitectura Técnica, Ministerio de Vivienda y Banco de España

²⁴² Calificación de riesgos Moody's, cuyo último informe advierte de que la banca nacional se enfrenta a unas pérdidas próximas a los 108.000 millones de euros, con lo que tendría que provisionar unos 57.000 millones (que probablemente sean más).

<http://www.libertaddigital.com/economia/moodys-alerta-la-banca-espanola-perdida-108000-millones-de-euros-1276372997/> (U.C.- 10/12/12)

²⁴³ http://www.cincodias.com/articulo/empresas/FROB-tendra-dinero-sobra-dar-11000-millones-27-cajas/20100615cdscdiemp_26/ (U.C.- 10/12/12)

²⁴⁴ Acuña y Asociados, RR. ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2009.

<https://www.rracuna.com/faces/Documento.jsp?docName=246>. (U.C.- 10/12/12)

millones el número de viviendas en oferta que hay en la actualidad, "además de haber suelo para construir cuatro millones más". Según las proyecciones de población para esta década, habrá una demanda de dos millones de viviendas y para la década 2020-2030 será de 150.000, lo que indica que existe un fuerte desequilibrio entre la oferta y la demanda, así que para 2030 sobraría suelo para construir más de 3 millones de viviendas²⁴⁵.

Considero que estos problemas se han dado como resultado no solo de los últimos movimientos especulativos²⁴⁶, especialmente propiciados por las Bancas francesa y alemana y sus respectivos fondos especulativos, a los que se ha unido la locura general de todo el país, sino que hemos de buscar una relación con las instalaciones industriales a partir de los años 50 y los movimientos migratorios hacia la costa y los grandes centros urbanos, con la consiguiente despoblación de las áreas interiores del país, así como el déficit de un Banco Central que actúe como tal, prestando dinero a los Estados y no a la Banca.

Por lo que respecta a cómo se ha llegado aquí financieramente, creo que FERGUSON²⁴⁷ lo explica bien en el desarrollo de una "burbuja financiera"

- 1) Desplazamiento de cambios económicos (y de regulación jurídica, yo añadiría aquí) crean nuevas oportunidades de mercado para algunas empresas.
- 2) Euforia en procesos retroalimentados donde la expectativa de un incremento de beneficios comporta también una rápida subida del precio de las acciones.

²⁴⁵ ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2011-2012.
<http://www.idealista.com/news/archivos/anuario-acuna-2010.pdf> (U.C.- 10/12/13)

²⁴⁶ http://europa.eu/rapid/press-release_IP-13-1208_en.htm (U.C.- 10/12/13)

²⁴⁷ NIALL FERGUSON *The Ascent of Money: A Financial History of the World*. Penguin USA (2008)

3) Aparición de la burbuja: La perspectiva de ganancias de capital fáciles atrae inversores noveles y también estafadores dispuestos a aprovecharse.

4) Fase de angustia: Los más preocupados por la gestión de la compañía [insiders] empiezan a pensar que los beneficios esperados no pueden justificar el precio exorbitante de las acciones y empiezan a vender por recoger beneficios.

5) Fase de revulsión o descrédito: Se da cuando el precio de las acciones empieza a bajar, el resto de inversores [outsiders] se asustan y se produce la explosión de la burbuja.

Todo ello nos ha llevado a un desequilibrio que necesita de una reformulación global donde el Estado debe dejarse de intereses partidistas y localistas de lado, y de otro tras un estudio exhaustivo y real de los activos de viviendas nuevas acabadas o semi construidas, formular una reestructuración humana del territorio, regulando mejor los procesos económicos y las desigualdades que generan, así entiendo que sería necesario estructuralmente a corto plazo:

En el ámbito urbanístico: Ajustar y dirigir el fenómeno constructivo y urbanizativo mediante el esponjamiento de las ciudades de más demanda y con servicios colapsados hacia la promoción de ciudades pequeñas y medianas, por una descentralización de servicios y una mayor utilización de las nuevas tecnologías.

Regulación de las segundas viviendas, caras de mantener y faltas de servicios, muchas veces en urbanizaciones aisladas, -verdaderas aberraciones en algunos casos que han destruido parques naturales-

1. Para ello se propone cambiar el paradigma de ciudad dispersa en urbanismo y centralizada en sus servicios, insostenible energética y medioambientalmente por un modelo de ciudad compacto con un

desarrollo periférico controlado que permita una reducción de desigualdades con un encausamiento de dinámicas sociales, culturales y económicas, así como unos servicios eficientes y sostenibles.

2. Reestructuración y reubicación de sectores industriales afines, aprovechando las infraestructuras existentes.
3. En el ámbito fiscal/social: Cese de la ayuda directa al ladrillo. Ayudas directas a nuevas familias, ancianos, personas dependientes, en riesgo de exclusión social y potenciando un parque de alquiler público “social”- gestionado por los Ayuntamientos y visado por las CCAA.
4. Acuerdo del Estado con las entidades financieras deudoras/intervenidas, en la proporción de la deuda y las viviendas en stock, que tengan ajustando éstas a su precio real y la aportación de dinero público para acabar las que están en estructura o semi acabadas, o bien para su derribo, derribo que debe trasladarse a todas las viviendas ilegales, algunas situadas en zonas indudables y en territorio demanial.
5. Adaptación Legal: Modificar el artículo 1911 de CC y legislación concordante, de forma que aquellas familias que se han visto obligadas a entregar su casa a la entidad financiera que les había proporcionado la hipoteca (por una sobrevaloración de la vivienda de la cual era consciente la entidad financiera, cuando no era ella misma quien la promovía, pero no el comprador en la mayoría de los casos), una vez entregada la vivienda la deuda quede saldada, y así no sea el consumidor quien pague “el error”, pudiendo de esta forma estas familias (una vez pasada “su” crisis particular) volver al mercado de nuevo, evitando con ello trabajos en “b” que están perjudicando al resto de la economía.

6. Control exhaustivo de las viviendas con presunción de ser inhabitables o estar sobreocupadas por parte de los técnicos municipales (inexistentes o faltos de adecuación), con obligación para el propietario de su habilitación o entrega pactada/ expropiada a la Administración.
7. Reorientación de los solares urbanizados y no construidos, que tras valorarse han de pasar a ser propiedad de la Administración, compensando a su propietarios, para lo que haría falta un procedimiento, igual que en el caso anterior de expropiación rápido, si no hay acuerdo y una consiguiente construcción racional de los mismos por parte de la Administración de viviendas de alquiler.

Estas medidas, a corto plazo, respecto a la vivienda, pueden paliar provisionalmente el problema.

El problema del alquiler, como se puede constatar en el anexo de tablas estadísticas, es uno de los más bajos de Europa, limita la movilidad funcional de las personas dentro del territorio, a lo que se une la desigual distribución poblacional concentrada en Barcelona Capital y su área metropolitana, para el caso de Cataluña, con un abandono cada vez mayor de las comarcas interiores.

Toda propuesta de solución pasa por una voluntad política, que como vemos y es manifiesto no es el caso, por lo que la acción de diferentes grupos de presión pueden al menos mitigar y dar solución a problemas urgentes, dejando a un medio plazo un cambio estructural de la vivienda.

Reflexiones /Propuestas:

I.- Es necesaria una reforma constitucional y una redistribución del poder legislativo de acuerdo a los principios autonómico i/o federales, que eliminen todo lo que genera duplicidad. En Cataluña es urgente que se complete la el Código Civil de Cataluña con el libro sexto referente a contratos y obligaciones.

II.- Se hace preciso establecer Planes de vivienda municipales dentro de los Planes Generales de Planificación Urbanística, que promuevan viviendas dotacionales en régimen de alquiler. Con conocimiento e intercomunicación de datos completa de los flujos de población, actualizada automáticamente entre las diferentes administraciones, utilizando el Padrón y las estadísticas de población flotante.

III.- Se han de cambiar las políticas fiscales, en la línea de aumentar las ayudas directas a la compra y alquiler de primeras viviendas (hogares permanentes) y fomentar el alquiler de las viviendas vacías y la rehabilitación de zonas urbanas degradadas. Es necesario tomar conocimiento de las viviendas existentes y su estado preciso, así como de las licencias que se otorgan de primera ocupación, lo que se puede hacer a través de registros estadísticos municipales (Padrón), continuamente actualizados e interconectados con CCAA y Estado (Catastro).

IV.- Se ha de cambiar el paradigma urbanístico y el modelo de ciudades. Del modelo actual de ciudad difusa con una centralidad se ha de pasar a un modelo de ciudad compacta con varias centralidades, a través de crecimientos ordenados e integrados medioambientalmente, con esponjamiento de núcleos antiguos y fomentando su rehabilitación, que a la vez mejore el aprovechamiento de las infraestructuras y aporte servicios públicos, que deben ser cercanos y eficaces.

V.- Se ha de procurar por crear una garantía pública de inmediata de provisión a todos los ciudadanos de una vivienda adaptada a sus circunstancias particulares, a través de la puesta en práctica de políticas específicas para los colectivos más desfavorecidos y programas de integración de las personas excluidas.

VI.- Debería crearse un parque público de viviendas de alquiler tasado, en las viviendas públicas dotacionales en no más del 30% del Iprem, con intervención administrativa real en los casos que se requiera, gestionado por los Ayuntamientos y supervisado por la CCAA, con integración en estas de los servicios de las Diputaciones y de ellas mismas.

VII.- Han de promoverse los cambios legislativos adecuados que permitan gravar la especulación inmobiliaria, sobre todo en el caso de las viviendas vacías, en aras del interés general y de acuerdo a su función social, lo que se puede considerar a través una modificación de la Ley de arrendamientos urbanos.

VIII.- Se han de exigir responsabilidades civiles y penales a los responsables políticos, por los acuerdos que se tomen y ejecuten en contra del interés general, mediante una fiscalía especializada, focalizada en temas urbanísticos y apoyada por la creación de grupos multidisciplinarios de profesionales.

IX.- Se ha de establecer una normativa clara sobre las viviendas ilegales (construidas sin permiso y fuera de las normas de urbanismo) y las que se consideren no principales (es decir, aquellas viviendas donde no figuren hogares) para tener conocimiento del uso que se hace de las mismas y las personas que las habitan, lo que se puede hacer mediante una encuesta bianual de alojamiento obligatoria.

X.- Se habría de crear un registro público de las viviendas y solares que hayan obtenido alguna ayuda pública (con obligación de edificación por el propietario en un determinado periodo, o subsidiariamente expropiación compensatoria por parte de la administración), donde conste su estado de ocupación y mantenimiento, lo que se mantendrá actualizado por los Ayuntamientos con controles periódicos anuales en el momento de cobrar el IBI, mediante la obligatoria presentación de certificaciones técnicas oficiales estándares.

NOTAS.

Relación de notas y autores citados.

Nota 1 y 25 BOSCH i MEDA, J. et al., *L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: Diagnosi. Propostes i solucions a un problema creixent*. Fundació Carles Pi i Sunyer. "Estudis 13". Barcelona. 2004.

Nota 1 y 70 PACHECO JIMÉNEZ, M.N., *El derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo XXI*. Univ. Castilla-La Mancha. 2011

Nota 3 RIBA RENOM, N., *El dret a l'habitatge. Generalitat de Catalunya*. Barcelona. 2010.

Nota 6 FERRAJOLI, L., *Derechos y Garantías. La ley del más débil*. (Trad. de Andrés Ibáñez y Andrea Greppi), Ed. Trotta, Madrid, 1999.

Notas 8, 32 y 79 BOTANA GARCÍA, G.A., *El nuevo texto refundido de consumidores y usuarios*. Diario La Ley, Nº 6990, Sección Doctrina, 16 Jul. 2008, Año XXIX, Ref. D-223, Editorial LA LEY (pág. 1-6).

Nota 9 CORTÉS, L, et al. *Desigualdades en el acceso a la vivienda. Vol. III: El impacto de las políticas sociales: educación salud, vivienda*. Fundación Argentaria. Madrid.1999.

Nota 9 PISARELLO, G., *Los derechos sociales y sus garantías. Elementos para una reconstrucción*, Ed. Trotta, Madrid. 2007.

- *El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales*. Revista catalana de dret públic, núm. 38, 2009.

Nota 13 CORTÉS ABAD, O., *Informe CORA: la reforma pendiente*. Ed. La Ley. Madrid. 2013.

Nota 15 GARRIDO FALLA *(Dir)et al., Comentarios a la Constitución*, 3.^a ed. Civitas, pág. 174. 2001.

- GÁLVEZ MONTES, F. J. (2001), en Comentario al artículo 47, misma obra anterior.

Nota 20 BORGIA SORROSAL, S./FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.^a A./NAVAU MARTÍNEZ-VAL, P., «*La vivienda en alquiler en España: Pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal*», Revista Jurídica de Castilla y León, n.º 24, pág. 182 y ss. Obra citada por PACHECO JIMENEZ (nota 1)

Notas 21, 118, 196, 225, 226 y 233. GETE-ALONSO Y CALERA, M.C., *Estudios sobre el Contrato*. Ed. Atelier. Barcelona. 2008.

(Notas 143, 224, GETE-ALONSO Y CALERA, M.C. *El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo*. "InDret 2009").

Nota 22 CARRASCO PERERA. A., *"Invalidez e ineficacia en los Contratos con Consumidores. Coloquio sobre invalidez e ineficacia de los Actos Jurídicos"*, Universidad de Zaragoza. 2006. (Nota 80 *La Defensa de los consumidores y usuarios: responsabilidades y derecho sancionador*. Centro de Estudios de Consumo UCLM). Otras 80, 212

Nota 23 MARTINEZ MARTINEZ.M., *Cuestiones de nulidad y validez en la Ley 44/2006, de 29 de diciembre*. "Revista Consumidores y usuarios". 2007

Nota 26 REY PORTOLÉS, J.M. *La hipoteca como derecho real divorciable del crédito garantizado en Jornadas sobre tipos espaciales de garantía hipotecaria*, Págs. 153 y ss. "Revista Centro de Estudios Registrales", Madrid. 1993.

Nota 31 CÁMARA LAPUENTE, S. *El control de las cláusulas abusivas sobre elementos esenciales del contrato*. "The Global Law Collection". Ed. Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra. 2006.

Nota 33 y 230. PALMA FERNANDEZ, J.L., *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*. "Cuadernos y debates núm. 68". Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Madrid 1997.

Nota 34 GARCÍA DE ENTERRÍA, E. *La problemática puesta en aplicación de la LRJPAC (..)*. " Revista española de derecho administrativo, Nº 80", Ed. Civitas. Madrid. 1993.

Notas 35 y 40 COSTA MARTÍNEZ, J. (1846-1911). *El problema de la ignorancia del derecho y sus relaciones con el status individual, el referéndum y la costumbre Derecho comparado*. "Colección 'Manuales Soler', V. XII". Ciencias auxiliares del Derecho. Ed. Sucesores de Manuel Soler. Barcelona.

Nota 36 SANCHO DE MONCADA. *Restauración Política de España*. 1619. Ed. Juan de Zúñiga. Madrid.1756. Reedición del Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.1974.

Nota 37 QUEVEDO Y VILLEGAS, F. *Obras Jocosas. Obras completas* Pág. 746. Editorial Castalia, Madrid. 2003

Nota 38 DE LA REGUERA, J. autor de la *Novísima Recopilación* citado por Palma Fernández (nota 33).

Nota 39 MARTÍNEZ ROLDAN, L. *La seguridad jurídica: Realidad o ilusión*, "Jornadas de Estudios sobre el título preliminar de la Constitución Española". Ministerio de Justicia. Madrid. 1985.

Nota 40 COSTA MARTÍNEZ, J. op. Cit. Nota 35

Nota 51, 52, 197 REYES LÓPEZ, M.J., *Derecho de Consumo: La protección en los contratos de compraventa de viviendas, de arrendamiento de obra y financiación, comentarios, legislación y jurisprudencia*. Editorial general del Derecho S.L., Valencia. 1993.

Nota 56. BARTOLINI, A. *Las nuevas políticas de consumo en la UE y la protección al consumidor*. "Cuadernos de Estudios Empresariales" 155N: 1131-6985. Número 7.pag. 469-473. 1997.

Nota 70. GARCÍA MORALES, A. «*La justiciabilidad como garantía de los derechos sociales*», en *Los derechos sociales como derechos justiciables: potencialidades y límite*. Ed. Bomarzo, Albacete, (2009), págs. 31-32.

- JIMÉNEZ GARCÍA, F. «*La Carta Social Europea (Revisada): Entre el desconocimiento y su revitalización como instrumento de coordinación de las políticas sociales europeas*» *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, n.º 17, (2009).

- PACHECO JIMÉNEZ. M. N., *Derecho Privado y Constitución*, Núm. 25, pág. 368. enero-diciembre 2011.

Nota 78 LASARTE ALVAREZ, C. *Manual sobre la protección de consumidores y usuarios*. Pág. 13. Instituto Nacional de Consumo. Ed. Dykison. Madrid. 2003.

Nota 79 BOTANA GARCÍA, G.,A. El nuevo texto refundido de consumidores y usuarios. *Diario La Ley*, N° 6990, Sección Doctrina, 16 Jul. Año XXIX, Ref. D-223, Editorial LA LEY. Madrid. 2008.

Nota 80 CARRASCO PERERA, A. *La Defensa de los consumidores y usuarios: responsabilidades y derecho sancionador*. Centro de Estudios de Consumo UCLM. 1998.

Nota 83. CHAZAL, *Jean-Pascal*, *Vulnérabilité et Droit de la Consommation*. Universidad de Grenoble II. 2000.

Nota 85. BARREIRO, P. *Casas baratas. La vivienda social en Madrid 1900-1939*. Madrid: Colegio Oficial de Arquitectos, 1991.

Nota 86. Varios autores. AAVV. *La casa en España*. Madrid: MOPU, 1987.

Notas 84, 87, 88, TATJER MIR, M. 2003. *La vivienda popular en el Ensanche de Barcelona*. "Geocrítica /Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales." Universidad de Barcelona (UB), 01/08/2003, vol. VII, nº 146 (021)".

Nota 89 ARTOLA BLANCO, M., *La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920–1960)*. Biblio3W "Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales". U.B. Vol. XVII, nº 988, 15/08/2012.

Nota 101 FURONES, J. *La información estadística, seguimiento de las VPO*. "Rev. Fuentes Estadísticas, nº 20." INE. 1996.

- *Los orígenes de la vivienda social en Barcelona: las cooperativas de viviendas en el primer tercio del siglo XX*. Comunicación al Coloquio Barcelona-Montreal, 5-7 de mayo de 1997, Universidad de Barcelona. In CAPEL & LINTEAU, 1998, p. 413-434.

Nota 108 MILOON, K., *Informe sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado*. ONU. 2006.

Nota 110 PALACIOS GARCÍA, A. J. *Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda*, "Revista electrónica de geografía y ciencias sociales". Universidad de Barcelona. Vol. XII, núm. 270 (38), 2008.

Nota 111 VINUESA ÁNGULO, J. *Valoración y cuantificación del fenómeno de las viviendas desocupadas*. Ministerio de Vivienda. Fundación General Universidad Autónoma Madrid. Madrid. 2007.

Nota 114 BALTASAR I ALBESA F., *Discurso del Honorable Conseller de Medio Ambiente y Vivienda durante el debate en el Pleno del Parlamento de Cataluña en la votación del dictamen de la Comisión del Proyecto de Ley del derecho a la vivienda*. 19/12/2006, Parlament de Catalunya. 2006.

Nota 130 y 139 ZAFRA, V., *La concertación como procedimiento de tercera generación en la formulación y desarrollo de las políticas de vivienda autonómicas y locales*. "Governs locals i polítiques d'habitatge". Publicaciones DIBA. Barcelona. 2012.

Nota 150, 231 y 232. GETE-ALONSO Y CALERA, M.C. *El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo*. "InDret 2009". www.indret.com. (U.C.-25/09/2012)

Nota 156. PONCE SOLÉ, J. *Dret a l'habitatge i servei públic d'al·lojament català?*. 2009

-POUND, R. *El impacto de las Leyes en la Sociedad*. "American Law Review, 44" pp. 12-36.(citado por el anterior).

Nota 173. PUIG I FERRIOL, L., *El Código Civil de Cataluña: un intento serio y logrado de actualización del derecho civil de Cataluña y su adecuación a la problemática social y familiar de nuestros días*.

Nota 191 FAUS, M., *La Ley del derecho a la Vivienda en Cataluña*. VLEX.

Nota 193 OLAIZOLA, F. *El necesario control extrajudicial de las cláusulas abusivas*, "Revista El Notario del S.XXI". mayo-junio 2013.

Nota 199 y 200. SOLÉ RESINA, J. *Contratos de Servicios y de Ejecución de Obras: delimitación jurisprudencial y conceptual de su objeto*. Marcial Pons Editor. Madrid 1997

Nota 200 SOLÉ RESINA, J. *Arrendamiento de obras o servicios*. Tirant lo Blanch. Valencia. 1997.

Nota 203. GETE-ALONSO. Estudios sobre el contrato. Nota 21. Op. Cit., Pág. 19 y 22-23, ref. a GARRIGUES Joaquin. *Curso de Derecho Mercantil*, II, 5ª ed, 1969 Madrid.

Nota 204. REYES LÓPEZ, Ver Nota 51.

Nota 205 y 209. DIAZ BARCO, F. *Manual de Derecho de la Construcción*. Aranzadi, Cizur Menor, Navarra. 2007. Otras 216.

Nota 206. PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil II*, 2º, 2º, pg. 430. ed. Bosch, Barcelona. 1982.

Nota 212. CARRASCO PERERA, A. et alt. *Derecho de la Construcción y la Vivienda*. E. DILEX Paracuellos del Jarama-Madrid. 2005. Otras 221.

Nota 214. PANTALEÓN PRIETO, citado por MARTÍNEZ ESCRIBANO, CELIA. *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación* Pág. 350. Lex Nova. Valladolid. 2007.

Nota 215. O`CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Compendio de Derecho Civil T.II Obligaciones y Contratos*. Pág. 565. Edersa. Madrid. 2001.

Nota 216. ALONSO PÉREZ, M,T. *La protección jurídica del comprador de vivienda. Construyendo el derecho a la vivienda*. López Ramón, F. (Coord.) Marcial Pons Madrid/Barcelona/Buenos Aires. 2010.

- DIAZ BARCO. ver nota 205.

Nota 222. CABANILLAS SÁNCHEZ,A. *La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación*, en "Anuario de Derecho Civil II ". 2000.

Nota 223. SANTOS BRIZ, J. *La contratación privada: Sus problemas en el tráfico moderno*. Ed. Montecorvo. Madrid. 1966.

Nota 224. GOMEZ ESCALERA,C. *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción*. Bosch 2ª. Barcelona 1994, pag 31, en referencia a DELVINCOURT *Cours de Code Civil*. Dijon 1834, citado por FLISFISCH BRONSTEIN, J. "Revista de Derecho y jurisprudencia T XCII, núm. 3". Ed. Jurídica de Chile. Santiago de Chile. 1996.

Nota 225. DÍAZ BARCO .Op. cit. nota 212

Nota 228. MURILLAS ESCUDERO, J.M., *La práctica legislativa de las CCAA*. Núm. 15 "Anuario Jurídico de la Rioja". Universidad de la Rioja. 2010.

Nota 228. DE CASTRO, Federico, "Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad" ADC. 1982.

Nota 230. PALMA FERNÁNDEZ J.L. op. Cit. Nota 33.

Nota 231. GETE-ALONSO y CALERA. Ver Nota 150.

Nota 239. LLAMAS,M. *Análisis de varios informes*.

<http://www.libertaddigital.com>

Nota 240. ASPACHS-BRACONS, O., *Conseqüències econòmiques dels cicles del preu de l'habitatge*."DOCUMENTS D'ECONOMIA". Serveis d'Estudis, cop. 2009.

Nota 248. NIALL FERGUSON, *The Ascent of Money: A Financial History of the World*. Ed. Penguin USA. 2008.

Jurisprudencia.

Intervención del Estado en la esfera social y económica para la consecución de la igualdad material. (pág. 11)

- STS 18 febrero 2002 (RJ 2002, 4826) «... *El art. 47 consagra un derecho social o de prestación que exige, consiguientemente, una intervención del Estado en la esfera social y económica y un hacer positivo de los poderes públicos para la consecución de la igualdad material que propugna el artículo 9.2 de la Constitución*».

Estatutos de Autonomía competencias en materia de urbanismo y de vivienda. (pág. 13)

- SSTC 88/1986, 15/1989 , 62/1991 y 202/1992. La CE no ha sido obstáculo para que, de acuerdo con la distribución y el reparto de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, pudieran asumir, los Estatutos de Autonomía competencias en materia de urbanismo y de vivienda. Junto a ello, además, las competencias relativas los derechos de contenido social y la vía abierta por los arts. 149.3 y 150 CE; además de la doctrina del Tribunal Constitucional al respecto, que la atribuye a las Comunidades Autónomas (CCAA).

Seguridad Jurídica. (pág. 31)

-STC núm. 27/1981, de 20 de julio, y sentencias núm. 99/1987 de 11 de junio, 227/1988, de 29 de noviembre y 150/1990 de 4 de octubre, dice: el principio de seguridad jurídica es suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable e interdicción de arbitrariedad.

-El TS (Tribunal Supremo) en la sentencia núm. 71/1982, dice que la seguridad jurídica requiere certeza en la regla del derecho y proscribire formulas proclives a la arbitrariedad.

-TS Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 12 Mar. 2009, Rec. 10740/2004 define el término de conformidad con anterior doctrina del TC: así la seguridad jurídica hace referencia a la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, procurando la claridad y no la confusión normativa.

- En este mismo sentido se expresan las SSTC 150/1990, de 4 de octubre, 142/1993, de 22 de abril; 212/1996, de 19 de diciembre, 96/2002, de 25 de abril, y 238/2007 de 21 de noviembre.

Arbitraje. (pág. 34)

-Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 11 Feb. 2010, (Rec. 2524/2005). El convenio arbitral.

-Tribunal Constitucional, Pleno, Sentencia 174/1995 de 23 Nov. 1995, Rec. 2112/1991 y Sentencia, Pleno, 352/2006 de 14 Dic. 2006, Rec. 2096/1999, entre otras, establece que el arbitraje no se puede imponer coactivamente, ni puede ser sustitutorio de la vía judicial

-En Sentencia 9/2005, de 17 Ene. 2005, Rec. 6836/2002, el TC, Sala Primera, dice que el laudo arbitral no puede ser objeto directo de impugnación por medio del recurso de amparo,

El término consumidor, (pág. 95)

-STJCE asunto C-541/99 Cape vs Ideal service. (TJCE 2001\330)
(pág. 94 y 100)

-STJCE asunto C-210/96 Gut Springenheide (TJCE 1998)

-STJCE asunto C-465/98, Darbo (TJCE 2000)

Cláusulas abusivas. (pág. 112 y ss.)

Sentencias condenatorias de estas malas prácticas contra los consumidores-usuarios de viviendas, entre otras:

-La SAP Zaragoza núm. 753/2002 (Sección 4ª), de 20 diciembre, donde se considera una cláusula del contrato abusiva, por falta de reciprocidad, ya que la parte vendedora contempla la retención de cantidades abonadas por el consumidor para el caso de renuncia, sin considerar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional.

-La SAP Zaragoza núm. 714/2008 de 26 de diciembre, considera la existencia de desproporción y desequilibrio en el contrato en un asunto similar, así la promotora instó la resolución del contrato por imposibilidad económica de los compradores al no haber obtenido éstos la financiación haciendo efectiva la cláusula penal, quedándose con el 5% del precio del inmueble.

De esta forma la cláusula penal solo opera a favor del vendedor, operando a favor del comprador las consecuencias naturales del desistimiento, por lo que considera que no fue una estipulación negociada individualmente, sino de parte, por unas Condiciones Generales preparadas por la Promotora y que se aplican a todos los contratos de los pisos de la promoción.

-S.A.P. Madrid, Sección 20, de 25 de septiembre de 2007, la SAP Sevilla, Sección 2ª, de 10 de febrero de 2006, la SAP Alicante, Sección 8ª de 3 de noviembre de 2005, la SAP Zaragoza, Sección 4ª, de 20 de diciembre de 2002 y la SAP Las Palmas, Sección 3ª, de 28 de diciembre de 2007, entre otras. En el mismo sentido se expresan en el mismo sentido.

-El Tribunal Supremo en sentencia de 3 de junio de 2008 mantiene la calificación de nula por abusiva, de la cláusula que permite al vendedor, si el comprador desiste, quedarse con la “reserva”; pero si desiste el vendedor, sólo tendrá que devolver al comprador la “reserva” que éste efectuó.

-AP Provincia de Sevilla, Sección 2ª, en sentencia núm. 43/2006 de 10 febrero, consideró abusiva la cláusula que permite la retención de cantidades abonadas

por el comprador por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si renuncia el profesional.

Cédula de habitabilidad. (pág. 123).

-TSJ de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, Sentencia de 28 Jun. 2011, Rec. 397/2010. VIVIENDA. Conformidad a derecho de ciertas resoluciones que deniegan una solicitud de renovación de cédula de habitabilidad.

(Pág. 142) Juzgado de lo Contencioso-administrativo N.º. 2 de Tarragona, Sentencia 30/2011 de 25 Ene. 2011, Rec. 685/2009 FJ 1º. (..) los inmuebles no se pudieron transmitir sin la licencia de primera ocupación, ni la cédula de habitabilidad (...).

(Pág. 142) Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 17 Ene. 2012, Rec. 985/2010 Esta (la cédula de habitabilidad) constituye únicamente un documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

(Pág. 142) STS 19/02/1999. (RA1042). El TS entiende que la delegación de otorgamiento no es atribución de nuevas competencias a los Ayuntamientos, pues ya les consta en la legislación de Régimen Local.

Vivienda desocupada (Pág. 124).

-TSJ Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, en Sentencia de 22 Jul. 2011, Rec. 373/2009, señala la nulidad de una Ordenanza municipal para determinar la condición de viviendas desocupadas con carácter permanente a los efectos de incentivar su incorporación al mercado de alquiler.

Actividad urbanística. (Pág. 132).

- Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, en Sentencias de 23 Jun. 2011, Rec. 628/2007, de 29 Ene. 2009, Rec. 151/2008, de 9 Jun. 2009, Rec. 317/2008, ha venido a definir en la actividad

urbanística, las facultades y derechos urbanísticos, así como la participación pública, estableciendo los requisitos formales, que motivación debe haber y cuándo es suficiente.

- Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia de 9 Oct. 2008, núm 545, rec. 782/2007 FJ. 1º . obligación de hacer al poder público (crear las condiciones sociales económicas y jurídicas que hagan posible el acceso a la vivienda en función de las rentas y del derecho a la libertad de residencia y domicilio

Manifiesta desproporción o engaño entre lo que se ofrece al consumidor y la realidad del producto. (Pág. 153).

- SAP, Sección 16ª, de 7 Abr. 2006, (rec. 887/2005) (En el catastro, sin causa alguna, se dividió formalmente una finca apareciendo entonces otra que realmente no existe.)

-Tribunal Supremo, Sala Segunda, de lo Penal, Sentencia 954 de 3 Nov. 2010, rec. 10403/2010 (finca aparente que no existe).

-Tribunal Supremo, Sala Segunda, de lo Penal, Sentencia 685 de 15 Jul. 2013, rec. 1703/2012 (trastero vendido como ático)

Vendedor incumplidor. (Pág. 157).

- Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5ª, Sentencia 68/2010 de 12 Feb. 2010, Rec. 1126/2008 Resolución de contrato por incumplimiento del vendedor de su obligación de entrega de la vivienda dentro del plazo estipulado, con obligación de devolver al comprador las cantidades entregadas por éste, junto con los intereses, por falta de la entrega de la cédula de habitabilidad.

Promotor incumplidor. (Pág. 157)

- AP Valencia (Sección 9ª), sentencia núm. 347/1998 de 17 abril. AC 1998\4642 considera que no es necesario demandar al promotor que incumple sino

solamente al garante, quien debe restituir las cantidades en el plazo de 30 días desde el requerimiento acreditado al promotor, excepto si el aval lo fuera a primer requerimiento.

La Intermediación inmobiliaria. (Pág. 160)

- STS 30 abril 1998, recurso 896/1994. constituye un contrato por el que una persona física o jurídica se obliga frente al propietario de un inmueble o al interesado en adquirirlo o arrendarlo, a gestionar la compra-venta, permuta, promoción, traspaso o alquiler de la finca. Su función es el poner en contacto a los interesados en comprar, vender, arrendar o promocionar, momento en el que se devengarán los honorarios o retribución.

- SSTs de 27 de noviembre de 1995 y de 21 de octubre de 1995. La mediación inmobiliaria es libre, no es exclusiva de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

API

- (pág. 160) SSTs de 27 de noviembre de 1995 y de 21 de octubre de 1995. La mediación inmobiliaria es libre, no es exclusiva de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

- (pág. 160) STC, Pleno núm. 111/1993, de 25 Marzo. RDL 4/2000 de 23 Jun. (Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes) Artículo 3 Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria. Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general dice que estas actividades podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial. Anteriormente el Real Decreto 1.464/1988, de 2 diciembre, atribuía la exclusividad de las actividades en

el sector inmobiliario a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y a los Administradores de Fincas, contraria al art. 3 de la Directiva del Consejo 67/43/CEE, de 12 Enero, relativa a la libertad de establecimiento y de la libre prestación de servicios para las actividades no asalariadas incluidas en el sector de los negocios inmobiliarios.

Precio (Pág. 226)

SSTS de 7 de octubre de 1964, 28 de abril de 1978, 4 de marzo de 1983 y 31 de mayo de 1983, entre otras. (El) precio (no es necesario que) se concrete de antemano o en el instante de celebrarlo, al ser suficiente con que su determinación pueda llevarse a efecto con posterioridad, bien por los propios interesados o por un tercero, o a medio de tasación pericial emitida en atención a los materiales intervenidos y mano de obra utilizada.

- (pág. 228) la contraprestación a la exigencia de un precio cierto, de un resultado de ejecución de obra opus consumatum et perfectum STS 86/1995(civil) de 7 de febrero (RJ 1995,745) y 19 octubre 1995 señalando ésta última que “es característica esencial del arrendamiento de obra o contrato de obra, definido en el art. 1544 del CC, que el contratista se comprometa a la obtención de un resultado”.

- (pág. 233) SSTS 22.11.1969 RA 5505, 23.2.1981 RA 604, 7.01.1984 RA 340, 23.7.1996 RA 5567, 24.3.1995 RA 2404, 21.3.1995, RA 2052. El comitente no tiene porqué ser el dueño del suelo y que el contrato es válido aunque falte el consentimiento del dueño, ya que el comitente puede actuar por otro título, pero que el contratista no puede reclamar el precio del contrato al dueño no contratante.

- (pág. 237) Precio alzado STS 14.5.1969, El precio se puede pactar de forma global para todo el conjunto de la obra o bien por partes de la misma (art. 1592 CC), desglosando en este caso el mismo.

-(pág. 238) Indeterminación inicial STS 11.9.1996 RA 6560, en función de las modificaciones que puedan producirse en la obra este precio podrá sufrir alteraciones.

-(pág. 238) El precio se puede pactar de forma global (precio alzado STS 14.5.1969, RA 2592) para todo el conjunto de la obra o bien por partes de la misma (art. 1592 CC), desglosando en este caso el mismo.

Promotor-constructor. (Pág. 229)

- La STS 11 de octubre de 1974 reconoce el desconocimiento de esta figura, que las SSTS 21 de marzo (RA 2222) ,17 de mayo (RA 4312) y 12 de diciembre de 1988 (RA 9436) vienen a reconocer íntegramente.

-(pág. 229) STS de 22 de febrero de 1988, (RA 1271) FJ 3º.1 define la figura del promotor (figura recogida en *sentencias de 28 de noviembre de 1970, 9 de marzo de 1981, 16 de junio de 1984, 11 y 25 de febrero de 1985 y, 13 y 29 de junio y, 27 de octubre de 1987*) y dice que el promotor, en su posición de garante, podrá ser demandado por vicios en la construcción, aunque el daño resulte imputable a otros agentes de la edificación, asegurando así las posibilidades de reparación del daño al perjudicado. En el mismo sentido (pág. 230) SSTS *de 10 de octubre de 1992 [RJ 1992/7545], 29 de septiembre de 1993 [RJ 1993/6659], 23 de diciembre de 1999 [RJ 1999/9142], 6 de mayo de 2004 [RJ 2004/2696], 16 de marzo de 2006 [RJ 2006/5622], 8 de mayo de 2006 [RJ 2006/4044].*

El contrato de Obra y Servicios (pág. 225).

El contrato de Obra y Servicios es la columna vertebral del Derecho de la Construcción, si bien no hay una unanimidad en su terminología, la doctrina viene

aceptando varias acepciones para el mismo derivada de la falta de unanimidad de la jurisprudencia, así tenemos la STS DE 26 de abril de 1991 que lo denomina contrato de obra, STS de 17 de mayo de 1993 lo llama de arrendamiento de obra, en la STS de 30 de diciembre de 1993 se emplea contrato de empresa, en la STS de 6 de noviembre de 1982 de arrendamiento de industria y en las SSTS de 19 de diciembre de 1964 y 6 de diciembre de 1969 de ejecución de obra.

La SAP (FJ 1º) de Tarragona (Sección 3ª) de 19 de enero de 2005 (Rollo 414/2003) en una labor de exégesis dice: En el contrato de obras, de ejecución de obras o de arrendamiento de obras, una de las partes se obliga a ejecutarlas y la otra a pagar un precio cierto, como establece el artículo 1.544 del Código Civil, definición que complementa la doctrina científica al decir que en ese contrato el empresario o contratista promete el resultado y su buena ejecución técnica, siendo indiferente, a efectos de este contrato, que quien la ejecute ponga solamente su trabajo o industria o que también suministre el material, como dice el artículo 1588 del Código Civil.

-(Pág. 237) El TS ha completado o aclarado lo dispuesto en el art. 1544 CC En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto, en el sentido de que el requisito del precio cierto existe aunque no se fije de antemano -lo que equivale a que no se pueda probar esa fijación antecedente-, por cuanto puede inferirse por tasación pericial conforme al coste de los materiales y mano de obra, o cuando lo fija el juzgador según el resultado de la prueba practicada (Cfr. TS 1.ª SS 6 Jun. 1984 y 21 Oct. y 25 Nov. 1985).

Validez del contrato de obra (pág. 227)

- SSTS de 30 de mayo de 1987 y 4 de septiembre de 1993. es un contrato consensual válido y eficaz.

- (Pág. 236) TS 1.^a SS 6 Jun. 1984 y 21 Oct. y 25 Nov. 1985. El TS ha completado o aclarado lo dispuesto en el art. 1544 CC En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto, en el sentido de que el requisito del precio cierto existe aunque no se fije de antemano -lo que equivale a que no se pueda probar esa fijación antecedente-, por cuanto puede inferirse por tasación pericial conforme al coste de los materiales y mano de obra, o cuando lo fija el juzgador según el resultado de la prueba practicada.

Aplicación art. 1591 CC. (pág. 235)

- STS 8172/1999, de 18 de diciembre dice en su FJ 1º (B) Para que resulte inaplicable el artículo 1591 ha de tratarse de vicios posteriores al plazo decenal. (*SSTS. de 14/2 y 15/7/1991, 21/3/1996 y 17/9/1996*). Mismo sentido *SAP Barcelona (Secc. 13ª) de 29 de marzo de 2005 y SAP DE Baleares (Secc.5ª) de 28 de octubre de 2005*.

- (pág. 236) *SSTS. de 14-2 y 15-7- 1991, 21-3-1996 y 17-9-1996*, el plazo de prescripción de la responsabilidad "ex lege", es el de quince años que establece el artículo 1954 del Código Civil. Mismo sentido *SSTS, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 13 Dic. 2007, Rec. 4384/2000 y de 20 Jul. 2002, Rec. 276/1997; SAP de Les Illes Balears, Sección 5ª, Sentencia de 15 Jul. 2008, Rec. 167/2008; SAP de Soria, de 3 Abr. 2009, Rec. 87/2009;*

Responsabilidades agentes construcción: (pág. 235)

- STS 8172/1999 de 18 de diciembre, B) FJ 2º indica que la responsabilidad ha de entenderse como mancomunada, en el mismo sentido las *STS 15 de diciembre de 2000, 8 de octubre de 2001, 17 de junio y 4 de noviembre de 2002, más recientemente SSTS, Sala Primera, de lo Civil, de 3 Jul. 2008, (Rec. 1257/2001) y de 23 Feb. 2010 (Rec. 129/2006); TSJ del País Vasco, Sala de lo Contencioso-*

administrativo, Sección 3ª, Sentencia de 22 Dic. 2006 (Rec. 1336/2000); TSJ de Castilla y León de Burgos, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia de 11 Ene. 2008, (Rec. 198/2007); SAP de les Illes Balears, Sección 4ª, de 12 Ene. 2010, (Rec. 269/2009).

- (pág. 237) SAP de Madrid, Sección 14ª, Sentencia 4657/2009 de 18 Marzo, Rec. 718/2008, que dice en el FJ 5º: En el plano del contrato de obra, (...), la responsabilidad de los agentes de la construcción no es esencialmente solidaria: ni el Art. 17 L.O.E. le otorga esa naturaleza, ni el art.1591 C.C. la configura de ese modo. El art. 1137 C.C. parte del principio de mancomunidad, y la evolución legislativa;

Modificaciones contrato de obra, (pág. 240).

- SSTTS de 4 de diciembre de 1998, de 23 de marzo de 1999, SAP de Granada de 17 de octubre de 2008. Las modificaciones propuestas por el vendedor en el contrato (modificaciones unilaterales del contrato) se entienden abusivas salvo que concurran motivos válidos.

- La SAP de Cantabria de 11 de julio de 2005 faculta al empresario para hacer las reformas que estime necesarias, pero a su cargo.

(pág. 241-242) Modificaciones propuestas por el comprador :

- SAP Alicante de 10 de mayo de 2006, las SSAP Huesca de 19 de junio de 2003 y 30 de julio de 2004. Han de incluirse en el contrato de forma que se pueda concretar y definir su régimen.

- SAP de Lleida de 27 de febrero de 2007, señala que las modificaciones no pueden suponer siempre un retraso en la entrega.

- SAP de Illes Balears (Palma de Mallorca). Núm. 211/2002 de fecha 25/03/2002, donde se indica que no puede el promotor realizar reformas que eran previsibles en el proyecto.

- STS 28 septiembre 2000 (RJ 2000, 7533), La mora (pág. 241), no se considera supuesto de incumplimiento, sino de cumplimiento tardío (por lo que se entiende que el incumplimiento tardío sólo es susceptible de ser indemnizado en los daños y perjuicios producidos).

Interpretación de los contratos y Acción resolutoria. (pág. 242)

- En STS 114/2003/Civil) de 14 de febrero se dice que la resolución del contrato precisa de la declaración judicial de su procedencia, en STS, Sala Primera, Civil, de 4 Sep. 1993 que la interpretación de contratos es facultad soberana de los juzgadores de instancia. En STS 114/2003/Civil) de 14 de febrero se dice que la resolución del contrato precisa de la declaración judicial de su procedencia.

- La STS 15/10/2002 dice que es reiterada la jurisprudencia que señala que para que pueda prosperar la acción de resolución de contratos bilaterales o sinalagmáticos, al amparo de lo prevenido en el artículo 1124 CC, es necesario que concurren las siguientes circunstancias: un verdadero y propio incumplimiento de las obligaciones asumidas por una de las partes contractuales; una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de tales obligaciones, sin que sea necesario una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento y que la parte que exija tal resolución haya cumplido la obligación que le incumbía, pues de lo contrario puede oponerse la exceptio “non adimpleti contractus”.

- La STS 933/2003 (sala de lo civil) de 16 de octubre señala que: La resolución del contrato por la acción unilateral de resolución se enfrenta al art. 1256 CC que excluye esta posibilidad, que la los requisitos para el éxito de la acción resolutoria son los siguientes: a) Reciprocidad de las obligaciones, b) Incumplimiento de una o varias obligaciones c) Previo cumplimiento del actor, d) Existencia de deudor demandado de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento o aparición de un hecho que de modo definitivo o irreformable lo impida.

- STS 819/2001 (Civil) de 20 de septiembre. Si bien siempre cabe la facultad de la resolución por mutuo acuerdo, o la unilateral cuando se dé un incumplimiento prolongado e injustificado que frustre las legítimas expectativas de la otra parte y el fin jurídico-económico que implica el negocio concertado.

Subcontratación, (pág. 244).

STS 24.11.2003 RA 8348. ".. cabe que con el consentimiento del comitente (la novación del art. 1205 CC) el contratista pueda ceder el contrato a una tercera persona que se subrogará en su posición, quedando así el contratista desvinculado del contrato."

Cumplimiento del Contrato: (pág. 247)

STS de 19 de noviembre de 1994. La identidad de efectos y la divergencia de presupuestos (el no cumplir o el no hacerlo adecuadamente) lo podemos observar en la STS de 19 de noviembre de 1994 se dice que el dueño puede rehusar el pago del precio que se reclame, tanto si el contratista no le ha hecho la entrega o no le pone la obra a su disposición, como si solamente ha cumplido en parte o ha tratado de cumplir de modo defectuosos u obligación de entrega.

SAP de Tarragona (Sección 3ª) de 19 de enero de 2005 (Rollo 414/2003) nos informa (FJ2º): "Tanto la exceptio non adimpleti contractus, como la non rite adimpleti contractus, no son creación del Derecho Romano sino que deben su origen a los glosadores que, inspirándose en una fórmula romana y teniendo en cuenta los principios de Derecho Canónico respecto a la palabra dada y la buena fe, coordinaron frases dispares y dieron lugar al nacimiento de estas dos diferentes acciones: a) de contrato no cumplido, llamada non adimpleti contractus, y b) de contrato no cumplido adecuadamente - en cantidad, calidad, manera o tiempo – denominada exceptio non rite adimpleti contractus; y aunque nuestro ordenamiento legislativo no regula de manera expresa dichas excepciones, sin

embargo de diferentes preceptos de él se puede inducir que admite su existencia, que también ha sido sancionada por la jurisprudencia, así en cuanto a la primera, los artículos 1.466, 1.500, párrafo 2^a, 1.505, 1.100 y 1.124 del Código Civil, y respecto a la segunda de dichas excepciones, los artículos 1.157, 1.100, apartado último, y 1.154, también del Código Civil”.

Prestación defectuosa. (Pág. 248 y ss).

SSTS 7 de abril de 1976 y 15 de mayo de 1989. La prestación defectuosa, como formula equitativa el principio de reciprocidad del artículo 3.2 del CC, que la solución se encuentra en establecer las correcciones que restablezcan el equilibrio entre las partes y que normalmente pasan por la reducción parcial de la prestación reclamada, proporcionalmente a la parte que se dejó de cumplir y a su importancia económica.

STS de 13 de junio de 1903, se señala para que se produzca la responsabilidad de indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento, basta la concurrencia de tres circunstancias, a saber: que haya una obligación constituida, que el obligado deje de cumplirla y que por consecuencia y efecto de su incumplimiento se causen los perjuicios.

Recogido también en SSTS 30 de noviembre de 1973 (RJ 1973/4547), 10 de octubre de 1990 (RJ 1990/7592), 4 de marzo de 1995 (RJ 1995/3132), entre otras. En la resolución del contrato, solo se exige que se frustre el fin específico del contrato, declarando al respecto la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1.995 "que la doctrina consolidada de esta Sala, que es reiterada en exigir que se produzca la resolución de las relaciones contractuales privadas, no precisamente una voluntad decididamente rebelde, que sería tanto como exigir dolo (Sentencias de 18 de noviembre de 1.983 y 18 de marzo de 1.991.

(Pág. 248). La concurrencia de situación de frustración del contrato, sin que el posible incumplidor aporte explicación o justificación razonable alguna de su postura (Sentencias de 5 de septiembre y 18 de diciembre de 1991), por lo que basta que dé una conducta, no saneada por justa causa, obstativa al cumplimiento del contrato en los términos que se pactó. SSTS de 14 de febrero y 16 de mayo de 1991; y 17 de mayo y 12 de julio de 1994, entre otras y, también las SSTS de 25 de enero de 1991, 16 de julio de 1992, 28 de septiembre de 1992, 16 de noviembre de 1993 y 9 de mayo de 1996.

(Pág. 248-249) La STS 933/2003 (sala civil, Secc. única) de 16 de octubre, en cuanto a si el incumplimiento de contrato produce su resolución, señala que el artículo 1124 CC en relación con la doctrina jurisprudencial existente sobre el mismo, según la cual los requisitos para el éxito de la acción resolutoria son los siguientes:

- a) Reciprocidad de las obligaciones,
- b) Incumplimiento de una o varias de las obligaciones;
- c) Previo cumplimiento del actor; y
- d) existencia en el deudor demandado de una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento o aparición de un hecho que de modo definitivo o irreformable lo impida.

La diferencia entre ambos comportamientos se refleja en la STS de 25 de noviembre de 1992 (RJ1992/9588) FJ 2º.1 *cuando dice* es doctrina reiterada de esta Sala la de que el incumplimiento que produce la resolución contractual o en la que puede basarse la excepción “non adimpleti contractus” esgrimida por la demandada y rechazada por la Sala de Apelación, exige un verdadero y propio incumplimiento de alguna obligación principal derivada del contrato, sin que puedan una y otra apoyarse en un cumplimiento defectuoso, que podrá dar lugar

a otras acciones, especialmente de garantía o indemnizatorias, pero que en modo alguno son fundamento suficiente para sustentar en tal defectuosidad la acción o la excepción aludidas.

Imputación de Gastos. (pág.254)

STSJ Castilla-La Mancha de 1 de octubre de 1999 (RJCA 1999/3249). Otorgamiento escritura. Se sanciona al empresario por hacer recaer sobre el consumidor adquirente los gastos de otorgamiento de escritura.

En el mismo sentido *STSJ Madrid de 5 de abril de 2006* y *Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm.5 de Sevilla de 16 de julio de 2001*.

ANEXO I. Informes y estadísticas.

Informe 2012 Sociedad de Tasación. <http://www.st-tasacion.net/documentos/ComunicacionesST/Viviendaprotegida.pdf> (U.C. 13/12/12)

© SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A

2. Viviendas Protegidas promovidas al amparo del RD 2066/2008, Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

TIPOS DE VIVIENDA	COMPATIB PLANES	PRECIO UNITARIO MÁXIMO DE VENTA	RENTA MÁXIMA	SUPERFICIE PROTEGIDA	V. MÁX. SUELO	PERÍODO ARRDT.	DURACIÓN PROTECCIÓN	POSIBILIDAD DESCALIFIC.	DCHO. TANTEO-RETRACTO	PROHIBICIÓN de VENTA
VENTA Viviendas protegidas de régimen especial Viviendas protegidas de régimen general Viviendas protegidas de régimen concertado	Son VPO	1ª transmisión: Establecido por las CCAA a partir del MBE < de 1,50, 1,60 o 1,80 veces el MBE, según rég. esp., gral o conc., respectiv 2ª y posterior transmisiones: El de viv. de ese tipo y ubicac. calif. prov. en esa fecha Garajes o anejos y trasteros: 60% del VML/m2 útil de vivienda	No aplicable	Viviendas: S. útil mín.: Establecida por las CCAA En su defecto, 30m2/2 pers, ampliable 15m2/persona adicional S. útil máx.: Establecida por las CCAA A efectos de financ, 90 m2	15% del VML ampliable al 20% cuando se proyecten grupos > 500 viviendas	No aplicable	En suelo protegido o dotacional público: De carácter permanente, no inferior a 30 años desde la calificación definitiva	NO	Puede establecerse por las CCAA.	Durante 10 años desde la adquisición, autorización de las CC.AA. Salvo excepciones
		Desde la calificación definitiva: Transcurridos 10 años: Mientras continúen protegidas, venta por 1,5 x VML de la calif. prov. Transcurridos 25 años: Mientras continúen protegidas, venta al VML de vivienda de ese tipo y ubicación con calif. prov. en esa fecha VML fijado por las CCAA Arrendamiento a 10 años con opción de compra: 1,7 x precio máx. de ref. de calif prov – 30% rentas abonadas	5,5% ó 4,5% del VML en función de arrendamiento a 10 ó 25 años respectivamente Garajes y anejos: 60% del precio máx. de renta/m2 útil de vivienda	Si s. útil < 45m2, cómputo de s. adicional del 30% de s. útil destinado a servicios comunitarios de las viviendas Garajes y trasteros: S. útil máx.: de 25 y 8 m2 respectivamente		10 ó 25 años desde la calif. def.	En otros suelos: 30 años, al menos, desde la calificación definitiva			
		No aplicable	Col. esp. vuln.: De a las viv. proteg. de rég. esp. arrend durante 25 años Otros col. especif.: De las viv. proteg. de rég. gral para arrend durante 25 años	S. útil mín.: 15 m2/persona S. útil máx.: 45 m2 30% máx. de s. útil destinado a servicios comunes o asistenciales		En suelos dotacionales	25 años desde la calificación definitiva			
SIT. ESPECIALES Alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos		No aplicable								

3. Viviendas Protegidas por Comunidades Autónomas

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA (PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012)										
TIPOS DE VIVIENDA	COMPATIB EST-AUT	PRECIO UNITARIO MÁXIMO DE VENTA	RENTA MÁXIMA	SUPERFICIE PROTEGIDA	V. MÁX. SUELO	PERÍODO ARRDTO.	DURACIÓN PROTEC.	POSIB. DESCALIF	DCHO. TANTEO-RETRACTO	PROHIB-LIMITAC
VENTA	Son VPO	1ª trans.: Establecido por Orden de la Consej. competente. Producto del MBE por un coeficiente	Puede autorizarse circunstancialment e el alquiler por la consejería competente.	Sup. útil máx de 70 m2, excep. 90 y 120 m2	15% del VML	No aplicable	30 años desde la calificación definitiva	NO	En 2ª y post. transm.	Prohibición de venta durante 10 años desde la escritura de adquisición. También para las viviendas adquiridas en 2ª o posterior trans.
		2ª y posterior trans.: Acordado libremente sin superar: el de venta de la vivienda calificada provis. en igual fecha y localidad y el de la 1ª trans. actualiz. según indique el plan de vivienda o tras 15 años, el correspondiente al programa de Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica.								
	No son VPO. No optan a financiación estatal	Garaje y trastero: 60% del precio/m2 de la vivienda	Renta máxima correspondiente a las viviendas en alquiler de renta básica a 25 años.	Sup. útil máx de 90 m2, excepcionalmente 120 m2			Período amortiz. préstamo cualif., como mín. 15 años desde calific. def.			
ALQUILER	Son VPO	Precio máximo de una vivienda protegida del mismo tipo y ubicación	3,5% del precio máx. de ref. de la calif. provisional	Sup. útil máx de 70 m2, excepcionalmente 90 m2	25 años	30 años desde la calificación definitiva		A favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía u otras empresas o entidades municipales de vivienda	Venta en esos plazos: Autoriz. adm.	
		Opción de compra: 1,5 x precio máximo de venta de la calificación provisional actualizado con el IPC - 50% de rentas abonadas								

JÓVENES	Viviendas protegidas joven en venta	Son VPO	Coincidente con lo establecido para las viviendas protegidas en venta	Puede autorizarse circunstancialmente el alquiler por la consejería competente.			No aplicable	30 años desde la calificación definitiva	NO	En 2ª y post. transm. Durante el período de la protección. A favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía u otras empresas o entidades municipales de vivienda	Prohib venta: 10 años desde adquisición. También viv en 2ª o post trans. Venta: Aut adm.
	Viviendas protegidas en alquiler con Opción a Compra para jóvenes	No son VPO. No optan a financiación estatal	OC: Prec. máx. ref. por m2 de sup. útil por coefte de actualiz. de 2 menos el 50% de rentas abonadas	7% del precio máximo de referencia de la calif. definitiva	Superficie útil máx de 70 m2	15% del VML	7 años	7 años desde la calif. definitiva A partir del 7º año, OC Limitación del precio de venta los siguientes 3 años			Prohibición de venta durante 7 años desde la calif. definitiva.
	Alojamientos protegidos para universitarios	Son VPO	No aplicable	2,5% del precio máximo de referencia de la calif. provisional	La establecida en el Plan Estatal 2009-2012 para esta tipología		25 años				Prohibición de venta durante 10 años desde la escritura de adquisición. También para las viviendas adquiridas en 2ª o posterior trans. Venta en esos plazos: Autoriz. adm.
SIT. ESPECIALES	Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social	No son VPO pero pueden optar excepcionalment e a financiación estatal	Excepcionalmente puede autorizarse la adjudicación en régimen de propiedad. 1ª transmisión: Precio de venta por m2 de s. útil: 90% del MSE en la fecha del contrato de compraventa	3,5% del precio máximo de referencia de la calif. provisional	Superficie útil máx de 70 m2, excepcionalmente 90 m2	Suelo público Promotor público o privado en concesión administrativa	Duración libre de los contratos, máximo de 5 años	30 años desde la calificación definitiva	NO	A favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía u otras empresas o entidades municipales de vivienda	Prohibición de venta durante 10 años desde la escritura de adquisición. También para las viviendas adquiridas en 2ª o posterior trans. Venta en esos plazos: Autoriz. adm.
	Alojamientos de Promoción Pública	Son VPO	Possible reducción del 50% (30% por conservación y localización y 20% por situación socioeconómica del adjudicatario)	1% del precio máximo de referencia de la calif. provisional							
	Alojamientos protegidos		No aplicable	3,5% del precio máximo de referencia de la calif. provisional ó 2,5% si son personas de difícil situación social	La establecida en el Plan Estatal 2009-2012 para esta tipología	Suelo dotacional	25 años				

Superficie útil máx. de garajes y trasteros: 25 y 8 m2 respectivamente

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA (PLAN PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA 2009-2012)										
TIPOS DE VIVIENDA	COMPATIB. EST-AUTONÓM	PRECIO UNITARIO MÁXIMO DE VENTA	RENTA MÁXIMA	SUPERFICIE PROTEGIDA	V. MÁX SUELO	PERÍODO ARRDT.	DURACIÓN PROTECCIÓN	POSIBILIDAD DESCALIFIC.	DCHO. TANTEO-RETRACTO	PROHIBICIÓN de VENTA
VENTA	Vivienda con Protección oficial de régimen especial	1ª transmisión: Precio bás. nac. x 2 coeficientes según tipo de viv y zona	Alquiler previa autorización administrativa	S útil máx: 90 m2, salvo excepciones	Suelo calif. para viv. proteg. de reg. esp. o de reg. gral.: 15% ó 20% del VML respectiv.	Fijado por la Admon.	30 años desde calif. def. en suelo no destinado a viv. protegida	NO descalificación voluntaria	En 2ª y posteriores transmisiones	Transmisión en cualquier momento, previa autorización administrativa.
	Vivienda con Protección oficial de régimen general	Son VPO 2ª y posteriores trans.: 10 primeros años: el vigente el año de transmisión A partir del 10º año: el mayor entre el anterior y el que resulte de incrementar el precio de la calif. def. con IPC		Garaje y trastero: 25 y 8 m2 respectivamente						Los 10 primeros años: cancelación del préstamo y devolución de ayudas con intereses
	Vivienda con Protección oficial de precio concertado	Garajes y trasteros: 60% para rég esp y gral y 50% para precio conc, del precio de la vivienda								Durante el plazo de calificación
	Vivienda concertada de Cataluña	No son VPO y no pueden optar a financiación estatal		En 1ª transmisión: Cuantías fijadas en el D 13/2010 de 2 de febrero en 6/m2 de sup útil; máx de 300.000€ 2ª y posteriores trans.: 10 primeros años: el vigente el año de transmisión A partir del 10º año: el mayor entre el anterior y el que resulte de incrementar el precio de la calif. def. con IPC Garajes y trasteros: 42 ó 50% según zona, del precio de la vivienda						S útil máx 80 m2 útiles	No se hace mención para los suelos libres no calif. para VPO	El tiempo que dure la calificación del suelo (no < a 30 años) para viviendas protegidas promovidas en suelo público y calificado para viv. protegida	También derecho de opción legal de la Admon.	Transmisión en cualquier momento sin autorización administrativa. No han sido objeto de ayudas al promotor ni al adquirente.

ALQUILER		SIT. ESPECIALES								
Vivienda con Protección Oficial de régimen especial a 10 (con o sin opción de compra) o a 25 años	Son VPO	Opción de compra: Coeficiente según zona x VML de la calif. provis. - 50% de rentas cobradas	A 10 o a 25 años: 5,5% y 4,5% del VML respectivamente	S útil máx: 90 m2, salvo excepciones	Suelo calif. para viv. proteg. de reg. esp. o de reg. gen. 15% ó 20% del VML respectiv.	10 ó 25 años	30 años desde calif. del. en suelo no destinado a viv. protegida	NO descalificación voluntaria	En 2ª y posteriores transmisiones	Enajenación por los promotores de promociones completas a sociedades dedicadas al aménagement de viviendas en cualquier momento y a precio libre
		Opción de compra: Coeficiente según zona x VML de la calif. provis. - 40% de rentas cobradas	5,5% del VML	Garaje y trastero: 25 y 8 m2 respectivamente						
	Vivienda con Protección Oficial de alquiler con opción de compra de precio concertado a 10 años	No son VPO y no pueden optar a financiación estatal	Opción de compra: VML para las viv. concertadas en la fecha de la OC - 40% de rentas cobradas	3% del VML							S útil máx 80 m2 útiles	No se hace mención para los suelos libres no calif. para VPO	10 años A partir 10 años: Opción Compra	El tiempo que dure la calificación del suelo (no < a 30 años) para viviendas protegidas promovidas en suelo público y calificado para viv. protegida	Durante el plazo de calificación
Vivienda concertada de Cataluña de alquiler con opción de compra a 7 años	No son VPO y no pueden optar a financiación estatal	Opción de compra: VML para las viv. concertadas en la fecha de la OC - 40% de rentas cobradas	3% del VML	S útil máx 80 m2 útiles	No se hace mención para los suelos libres no calif. para VPO	7 años A partir 7 años: Opción Compra			También derecho de opción legal de la Admon.	Coincidente con la vivienda concertada de Cataluña para venta
Alojamientos colectivos protegidos para colectivos vulnerables y para colectivos específicos	Son VPO	No aplicable	Colectivos esp. vulnerables: Correspondiente a viv. rég. esp. a 25 años Otros colectivos: Correspondiente a viv. rég. gen. a 25 años	S útil máx 40 m2 S útil mín 15 m2/persona o 25 m2/personas		Contratos de ocupación temporales	Calificación permanente			Dada su singularidad, consultar cada expediente en Consejería

Instituto de Estadística de Cataluña. Anuario estadístico de Cataluña. Territorio y medio ambiente

<http://www.idescat.cat/>(Darrera actualització: 18/05/2012) (U.C. 13/12/12)

<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.14fa444b994def145f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=6e456e1fe2fa7210VgnVCM1000008d0c1e0aRCD&vgnnextchannel=6e456e1fe2fa7210VgnVCM1000008d0c1e0aRCD&vgnnextfmt=default> (U.C. 13/12/12)

1. Territorio y población. Cataluña Comarcas.

1.1 Población, superficie y densidad

Ámbito territorial	Censo 1991	Padrón 1996	Censo 2001	2005*	2010*	2011*	% var. 2011/10	Superficie total (en km ²)	Densidad (h./km ²) 2011
Ámbito Metropolitano	4264422	4228048	4390413	4770180	5012961	4777042	-4,7%	3.241,5	1.473,7
Comarcas Gironines	499.114	519.941	567.552	650.601	738.352	741.899	0,5%	5.584,2	132,9
Camp de Tarragona	387.052	419.006	453.289	530.115	616.852	518.655	-15,9%	2.999,0	172,9
Terres de l'Ebre	154.952	155.670	158.797	174.792	191.568	191.631	0,0%	3.308,8	57,9
Ámbito de Ponent	292.746	294.058	300.686	329.711	363.900	366.022	0,6%	5.585,9	65,5
Comarcas Centrals	401.826	412.250	426.561	469.337	512.086	395.417	-22,8%	4.745,6	83,3
Alt Pirineu i Aran	59.382	61.067	64.067	70.470	76.662	77.189	0,7%	5.775,5	13,4
Penedès	-	-	-	-	-	471.763	-	1.904,5	247,7
Total Cataluña	6.059.494	6.090.040	6.361.365	6.995.206	7.512.381	7.539.618	0,5%	33.145,1	227,5
Total España	39.433.942	39.669.394	41.116.842	44.108.530	47.021.031	47.190.493	0,4%	505.987,0	93,3

1.2 Censo de viviendas 2001. Viviendas principales según su tipología. FUENTE: elaboración a partir de datos del INE.

COMARCAS	Habitatges familiars				Total
	Principales	Secundarios	Vacíos	Otros	
Alt Camp	12.655	3.733	3.251	51	19.690
Alt Empordà	37.471	46.046	13.392	625	97.534
Alt Penedès	28.219	5.295	5.296	196	39.006
Alt Urgell	7.018	2.143	1.689	35	10.885
Alta Ribagorça	1.367	894	290	19	2.570
Anoia	32.725	8.172	11.448	89	52.434
Bages	56.098	5.746	13.202	411	75.457
Baix Camp	51.749	26.802	15.026	845	94.422
Baix Ebre	23.292	8.695	6.338	264	38.589
Baix Empordà	40.000	45.269	8.841	3.363	97.473
Baix Llobregat	240.576	23.387	34.170	1.852	299.985
Baix Penedès	23.256	46.148	5.460	225	75.089
Barcelonès	804.616	63.495	133.642	5.563	1.007.316
Berguedà	14.177	2.920	3.844	91	21.032
Cerdanya	5.543	9.081	1.123	108	15.855
Conca de Barberà	6.760	2.971	1.706	29	11.466
Garraf	40.585	16.168	6.813	4.370	67.936
Garrigues	6.802	1.636	2.084	46	10.568
Garrotxa	17.467	1.655	4.015	232	23.369

Gironès	50.800	6.662	12.374	1.064	70.900
Maresme	125.622	28.813	23.988	1.161	179.584
Montsià	20.395	6.106	7.031	123	33.655
Noguera	12.104	3.248	2.861	53	18.266
Osona	44.196	6.089	8.621	162	59.068
Pallars Jussà	4.755	2.598	2.187	79	9.619
Pallars Sobirà	2.490	2.182	369	51	5.092
Pla d'Urgell	10.134	655	1.888	62	12.739
Pla de l'Estany	11.016	979	2.758	56	14.809
Priorat	3.557	2.510	599	35	6.701
Ribera d'Ebre	7.722	1.101	2.480	28	11.331
Ripollès	9.838	4.196	2.515	42	16.591
Segarra	6.379	1.453	1.387	24	9.243
Segrià	58.580	8.497	12.546	1.328	80.951
Selva	42.375	28.407	7.785	657	79.224
Solsonès	3.826	1.582	1.176	50	6.634
Tarragonès	66.110	47.845	19.638	5.085	138.678
Terra Alta	4.149	1.231	1.305	45	6.730
Urgell	10.828	2.347	2.416	49	15.640
Val d'Aran	2.849	4.411	517	99	7.876
Vallès Occidental	256.818	18.567	49.477	1.360	326.222
Vallès Oriental	110.937	15.208	17.373	408	143.926
Catalunya	2.315.856	514.943	452.921	30.435	3.314.155

Àmbits territorials funcionals

Alt Pirineu i Aran	24.022	21.309	6.175	391	51.897
Àmbit de Ponent	104.827	17.836	23.182	1.562	147.407
Àmbit Metropolità	1.607.373	170.933	270.759	14.910	2.063.975
Camp Tarragona	164.087	130.009	45.680	6.270	346.046
Comarques Centrals	151.022	24.509	38.291	803	214.625
Comarques Gironines	208.967	133.214	51.680	6.039	399.900
Terres de l'Ebre	55.558	17.133	17.154	460	90.305

Demarcacions territorials

Barcelona	1.754.332	193.595	307.859	15.663	2.271.449
Girona	213.483	140.494	52.602	6.100	412.679
Lleida	128.396	33.712	29.626	1.942	193.676
Tarragona	219.645	147.142	62.834	6.730	436.351

Fuente elaboració del Departament de Territori i Sostenibilitat, a partir de les dades de l'INE.

1.3 Censo de viviendas 2001. Viviendas principales según el regimen de tenencia

FUENTE: elaboración a partir de datos del INE. y Departament de Territori i Sostenibilitat Generalitat de Catalunya

Comarcas	Propiedad	Alquiler	Cedidos	otros	Total ⁽¹⁾
Territorios					
Alt Pirineu i Aran	17.764	4.408	798	1.044	24.014
Àmbit de Ponent	87.034	10.911	2.683	4.180	104.808
Àmbit Metropolità	1.262.552	286.190	20.618	37.987	1.607.347
Camp de Tarragona	135.731	19.895	3.852	4.602	164.080
Comarques Centrals	116.185	26.281	3.336	5.213	151.015
Comarques Gironines	164.831	31.509	4.412	8.200	208.952
Terres de l'Ebre	46.624	5.229	1.644	2.061	55.558
Provincias					
Barcelona	1.375.924	311.653	23.800	42.922	1.754.299
Girona	167.578	32.840	4.600	8.450	213.468
Lleida	104.864	14.806	3.447	5.252	128.369
Tarragona	182.355	25.124	5.496	6.663	219.638
Catalunya	1.830.721	384.423	37.343	63.287	2.315.774

(1) No inclou els allotjaments.

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

1.4 Censo de viviendas 2001. Viviendas principales según el año de construcción del edificio

FUENTE: elaboración a partir de datos del INE y Departament de Territori i Sostenibilitat Generalitat de Catalunya

	Antes 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	No aplicable ⁽¹⁾	Total ⁽²⁾
Cataluña	167.736	96.343	116.854	106.974	235.867	487.018	570.907	213.113	310.130	10.832	2.315.774
Territorios											
Alt Pirineu i Aran	4.546	1.036	1.062	1.276	2.336	2.622	4.554	2.807	3.629	146	24.014
Àmbit de Ponent	10.570	4.409	4.985	6.440	9.036	16.132	24.843	11.533	16.225	635	104.808
Àmbit Metropolità	88.709	69.048	88.436	75.474	183.038	386.354	399.763	120.913	188.769	6.843	1.607.347
Camp de Tarragona	14.477	5.329	4.715	5.100	8.050	22.831	46.916	21.813	33.780	1.069	164.080
Comarques Centrals	19.715	6.626	7.258	6.861	11.036	21.447	34.487	18.173	24.487	925	151.015
Comarques Gironines	23.617	6.747	6.666	7.736	17.047	30.953	50.229	30.567	34.392	998	208.952
Terres de l'Ebre	6.102	3.148	3.732	4.087	5.324	6.679	10.115	7.307	8.848	216	55.558
Demarcaciones territoriales											
Barcelona	106.928	75.584	95.617	82.207	193.802	407.317	433.624	138.728	212.737	7.755	1.754.299
Girona	24.127	6.970	6.870	7.964	17.404	31.618	51.321	31.082	35.094	1.018	213.468
Lleida	16.102	5.312	5.920	7.616	11.287	18.573	28.931	14.183	19.671	774	128.369
Tarragona	20.579	8.477	8.447	9.187	13.374	29.510	57.031	29.120	42.628	1.285	219.638

(1) Edificios no destinados principalmente a viviendas.

(2) No incluye alojamientos.

1.5 Censo de viviendas 2001. Viviendas principales según el estado de conservación del edificio

FUENTE: elaboración a partir de datos del INE y Departament de Territori i Sostenibilitat Generalitat de Catalunya

Territorios	Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso	No aplicable ⁽¹⁾	Total ⁽²⁾
Catalunya	2.064.752	176.472	44.954	18.764	10.832	2.315.774
<u>Àmbits territorials funcionals</u>						
Alt Pirineu i Aran	22.336	1.260	186	86	146	24.014
Àmbit de Ponent	94.774	7.312	1.507	580	635	104.808
Àmbit Metropolità	1.415.088	133.931	36.851	14.634	6.843	1.607.347
Camp de Tarragona	148.115	11.477	2.118	1.301	1.069	164.080
Comarques Centrals	139.564	8.035	1.677	814	925	151.015
Comarques Gironines	192.896	11.825	2.116	1.117	998	208.952
Terres de l'Ebre	51.979	2.632	499	232	216	55.558
<u>Demarcacions territorials</u>						
Barcelona	1.551.058	141.619	38.437	15.430	7.755	1.754.299
Girona	196.971	12.141	2.202	1.136	1.018	213.468
Lleida	116.629	8.603	1.698	665	774	128.369
Tarragona	200.094	14.109	2.617	1.533	1.285	219.638

(1) Edificios no destinados principalmente a viviendas.

(2) No incluye alojamientos.

1.6 Censo de viviendas 2001. Viviendas principales según superficie útil

FUENTE: elaboración a partir de datos del INE y Departament de Territori i Sostenibilitat Generalitat de Catalunya

Comarques	Fins a 30 m²	30-45 m²	46-60 m²	61-75 m²	76-90 m²	91-105 m²	106-120 m²	121-150 m²	121-150 m²	+180 m²	Total(1) <small>(1) No incluye alojamientos.</small>	
Catalunya	6.519	70.201	319.027	537.459	629.810	326.275	170.157	127.231	53.332	75.763	2.315.774	
Àmbits territorials funcionals												
Alt Pirineu i Aran	98	593	1.804	2.744	6.365	4.903	2.874	2.269		900	1.464	24.014
Àmbit de Ponent	183	1.653	5.070	12.428	33.344	19.966	14.490	10.314		3.496	3.864	104.808
Àmbit Metropolità	4.909	57.963	272.511	434.471	409.654	195.177	90.039	68.700		30.388	43.535	1.607.347
Camp de Tarragona	377	3.080	12.521	27.481	51.133	29.168	16.320	12.106		5.193	6.701	164.080
Comarques Centrals	228	1.755	9.798	23.582	47.585	29.301	16.697	11.465		4.286	6.318	151.015
Comarques Gironines	549	3.766	13.280	30.075	63.980	38.145	22.871	17.704		7.034	11.548	208.952
Terres de l'Ebre	175	1.391	4.043	6.678	17.749	9.615	6.866	4.673		2.035	2.333	55.558
Demarcacions territorials												
Barcelona	5.135	59.697	282.120	457.671	456.159	223.675	106.177	79.714		34457	49.494	1.754.299
Girona	576	3.868	13.666	30.713	65.359	38.997	23.307	18.078		7.153	11.751	213.468
Lleida	256	2.165	6.677	14.916	39.410	24.820	17.487	12.660		4.494	5.484	128.369
Tarragona	552	4.471	16.564	34.159	68.882	38.783	23.186	16.779		7.228	9.034	219.638

2.1 Producció

2.1.1 Actividad económica y construcción

Tasas de variación interanuales (precios constantes)

	Cataluña		Espanya	
	PIB	VAB construcció	PIB	VAB construcció
1996	2,5	1,9	2,4	-1,4
1997	4,3	1,9	4,0	2,2
1998	4,5	8,7	4,3	7,2
1999	4,2	9,5	4,2	8,5
2000	3,7	3,3	4,4	6,1
2001	3,4	7,9	3,6	8,6
2002	2,6	6,0	2,7	6,3
2003	3,3	4,5	3,1	4,4
2004	3,7	4,4	3,3	5,1
2005	3,2	4,5	3,6	5,2
2006	3,8	7,7	4,0	4,7
2007	3,3	2,3	3,6	2,5
2008	0,1	-1,5	0,9	-1,6
2009	-4,2	-6,5	-3,7	-6,2
2010	0,1	-6,1	-0,1	-6,3

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT <http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=362>

1996-2000 Base 1995 a preus constants

2001-2007 Base 2000 a precios corrientes

2008-2010 Base 2008 a precios corrientes

2.1.2 Estructura de la producción interna del sector de la construcción en Cataluña: valores absolutos

Edificación							
	Edificios de nova construcció			Rehabilitación de edificios	Total edificació	Obra civil	Total construcció
	Total construcció	nueva Vivienda	Edificació no residencial				
1996	5.529,3	2.917,9	2.611,4	2.932,3	8.461,6	1.663,0	10.124,6
1997	5.923,0	3.303,8	2.619,2	3.246,1	9.169,1	1.268,7	10.437,8
1998	6.736,2	3.892,8	2.843,4	3.551,4	10.287,6	1.343,3	11.630,9
1999	8.246,4	4.892,2	3.354,2	4.303,2	12.549,6	1.608,9	14.158,5
2000	9.746,0	5.763,1	3.982,9	4.974,6	14.720,6	2.011,0	16.731,6
2001	10.186,4	5.980,8	4.205,6	5.212,6	15.399,0	2.310,5	17.709,5
2002	10.604,4	6.249,9	4.354,5	5.337,7	15.942,1	2.728,8	18.670,9
2003	11.222,7	6.643,3	4.579,4	5.646,3	16.869,0	3.399,0	20.268,0
2004	12.247,6	7.307,9	4.939,7	6.120,7	18.368,3	3.994,6	22.362,9
2005	13.964,6	8.579,5	5.385,0	6.576,3	20.540,9	4.316,6	24.857,5
2006	15.648,8	9.771,3	5.877,5	7.073,6	22.722,4	5.251,3	27.973,7
2007	16.884,6	10.502,3	6.382,3	7.606,6	24.491,2	6.260,5	30.751,7
2008	13.739,2	8.105,2	5.634,0	7.840,6	21.579,8	6.294,0	27.873,8
2009	7.518,4	3.826,5	3.691,9	7.255,2	14.773,6	5.341,6	20.115,2
2010⁽¹⁾	5.804,9	2.869,9	2.935,1	7.204,4	13.009,3	4.540,4	17.549,7

Font: Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya (CCOC 2009)
http://www.ccoc.es/archivos/banc/pub/Instantania_Estadistica_Construccio.pdf (U.C. 13/12/12)

⁽¹⁾ estimació

2.1.3 Evolución de la estructura de la producción interna en Cataluña: tasas de variación anual. Fuente CCOC

		Edificación				Edificios de nueva construcción	
		Total nueva construcción			Habitatge		
		Edificación residencial	no residencial	Rehabilitación d'edificis	Total edificación	Habitatge	Obra civil
1996	0,0	2,5	-2,7	5,0	1,6	-19,0	-2,5
1997	5,9	12,0	-0,8	9,5	7,2	-25,0	1,9
1998	8,1	12,0	3,2	4,0	6,6	3,6	6,3
1999	9,1	12,0	5,1	8,0	8,7	10,0	8,8
2000	7,3	7,0	7,8	5,0	6,5	12,0	7,2
2001	3,7	3,0	4,8	4,0	3,8	13,5	4,0
2002	3,0	3,4	2,4	1,3	2,4	15,0	5,0
2003	3,0	3,5	2,4	3,0	3,0	20,9	5,7
2004	1,6	2,0	1,0	1,5	1,6	10,2	3,0
2005	8,7	11,8	4,0	2,5	6,6	1,0	5,6
2006	6,3	8,0	3,5	2,0	4,9	14,0	6,5
2007	2,3	2,0	3,0	2,0	2,2	14,0	4,4
2008	-23,0	-27,0	-16,5	-2,5	-16,7		-14,9
2009	-42	-50,0	-30,6	-2,0	-27,5		-23,7
2010	-22,8	-25,0	-20,5	-0,7	-11,9		-12,8
2011	-11,7	-15,0	-8,5	-3,5	-7,9		-20,0
2012 ⁽¹⁾	-9,0	10,0	-8,0	-5,0	-6,7		-15,0

⁽¹⁾ Previsió

<http://www.ccoc.es/archivos/noticias/pub/Inf%20Econ%202012%v%2014-03-12.pdf>

3.1 Habitatges iniciats i acabats a Catalunya

Habitatges iniciats/acabats

Comarques	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011
Àmbits territorials funcionals								
Alt Pirineu i Aran	133	118	194	119	120	34	46	15
Àmbit de Ponent	850	1.290	989	133	226	317	677	430
Àmbit metropolità	6.864	5.315	4.515	1.962	4.373	4.353	4.499	4.162
Camp de Tarragona	862	879	725	173	425	513	351	510
Comarques centrals	626	480	438	180	493	319	359	324
Comarques gironines	784	635	557	199	605	704	570	308
Terres de l'Ebre	423	310	184	1	73	126	233	10

Demarcacions territorials					2008	2009	2010	2011
Barcelona	7.466	5.795	4.953	2.142	4.866	4.648	4.858	4.486
Girona	855	641	557	284	626	708	578	308
Lleida	936	1.402	1.183	167	325	371	715	445
Tarragona	1.285	1.189	909	174	498	639	584	520
Catalunya	10.542	9.027	7.602	2.767	6.315	6.366	6.735	5.759

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

** Segons les qualificacions provisionals. Inclou també els habitatges iniciats del programa de remodelació de barris i, des de 2009, els estocs qualificats com a habitatges amb protecció oficial.*

3.2 Habitatge iniciats i acabats segons el tipus de promotor

3.2.1 Habitatge iniciats

2011	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	12	-	-	-	12
Altres promotors públics	868	49	8	42	967
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	326	28	20	-	374
Total sense ànim de lucre	1.206	77	28	42	1.353
Promotors privats	936	207	139	132	1.414
Total	2.142	284	167	174	2.767

2010	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	721	147	28	36	932
Altres promotors públics	1.455	70	63	100	1.688
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	837	14	265	166	1.282

Total sense ànim de lucre	3.013	231	356	302	3.902
Promotors privats	1.940	326	827	607	3.700
Total	4.953	557	1.183	909	7.602

2009	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	682	92	100	-	874
Altres promotors públics	3.015	28	54	78	3.175
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	848	115	140	34	1.137
Total sense ànim de lucre	4.545	235	294	112	5.186
Promotors privats	1.250	406	1.108	1.077	3.841
Total	5.795	641	1.402	1.189	9.027

2008	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	2.155	233	87	157	2.632
Altres promotors públics	3.033	140	1	122	3.296
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	989	302	266	190	1.747
Total sense ànim de lucre	6.177	675	354	469	7.675
Promotors privats	1.289	180	582	816	2.867
Total	7.466	855	936	1.285	10.542

* Segons les qualificacions provisionals. Inclou també els habitatges iniciats del programa de remodelació de barris i, des de 2009, els estocs qualificats com a habitatges amb protecció oficial.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

3.2.2 Habitatges acabats

2011	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	928	30	74	-	1.032
Altres promotors públics	1.216	36	25	-	1.277
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	701	-	122	40	863
Total sense ànim de lucre	2.845	66	221	40	3.172
Promotors privats	1.641	242	224	480	2.587
Total	4.486	308	445	520	5.759

2010	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	1.481	110	38	117	1.746
Altres promotors públics	1.999	109	20	6	2.134
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	716	175	69	144	1.104
Total sense ànim de lucre	4.196	394	127	267	4.984

Promotors privats	662	184	588	317	1.751
Total	4.858	578	715	584	6.735

2009	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	1.707	281	138	74	2.200
Altres promotors públics	1.601	96	1	8	1.706
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	840	40	89	201	1.170
Total sense ànim de lucre	4.148	417	228	283	5.076
Promotors privats	500	291	143	356	1.290
Total	4.648	708	371	639	6.366

2008	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
INCASOL	809	162	24	126	1.121
Altres promotors públics	2.234	7	16	9	2.266
Cooperatives i altres promotors sense ànim de lucre	602	279	76	150	1.107
Total sense ànim de lucre	3.645	448	116	285	4.494
Promotors privats	1.221	178	209	213	1.821
Total	4.866	626	325	498	6.315

** Segons les qualificacions definitives. Inclou també els habitatges acabats del programa de remodelació de barris i, des de 2009, els estocs qualificats com a habitatges amb protecció oficial.*

3.3 Habitatges iniciats i acabats segons el règim de protecció

- Habitatges iniciats
- Habitatges acabats

3.3.1 Habitatges iniciats

2011	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	1.333	111	20	154	1.618
Lloguer	809	173	147	20	1.149
Remodelació de barris	-	-	-	-	-
Total	2.142	284	167	174	2.767

2010	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	2.048	287	378	628	3.341
Lloguer	2.905	270	805	281	4.261
Remodelació de barris	-	-	-	-	-
Total	4.953	557	1.183	909	7.602

2009	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	3.383	205	336	711	4.635
Lloguer	2.218	436	1.066	478	4.198
Remodelació de barris	194	-	-	-	194
Total	5.795	641	1.402	1.189	9.027

2008	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	3.589	537	729	1.092	5.947
Lloguer	3.434	318	207	193	4.152
Remodelació de barris	443	-	-	-	443
Total	7.466	855	936	1.285	10.542

* Segons les qualificacions definitives. Inclou també els habitatges acabats del programa de remodelació de barris i, des de 2009, els estocs qualificats com a habitatges amb protecció oficial.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

- [Informació d'anys anteriors](#) [XLS,25,5 KB.]

3.3.2 Habitatges acabats

2011	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	1.988	105	118	321	2.532
Lloguer	2.031	203	327	199	2.760
Remodelació de barris	467	-	-	-	467
Total	4.486	308	445	520	5.759

2010	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	2.505	262	92	442	3.301
Lloguer	2.242	316	623	142	3.323
Remodelació de barris	111	-	-	-	111
Total	4.858	578	715	584	6.735

2009	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	2.232	340	144	546	3.262
Lloguer	2.019	368	227	93	2.707
Remodelació de barris	397	-	-	-	397
Total	4.648	708	371	639	6.366

2008	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya
Venda	2.411	222	117	363	3.113
Lloguer	2.155	404	208	135	2.902
Remodelació de barris	300	-	-	-	300
Total	4.866	626	325	498	6.315

* Segons les qualificacions definitives. Inclou també els habitatges acabats del programa de remodelació de barris i, des de 2009, els estocs qualificats com a habitatges amb protecció oficial.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

- [Informació d'anys anteriors](#) [XLS, 19 KB.]

3.4 Habitatges de lloguer amb mediació social

Informació sobre els habitatges llogats a través de la Xarxa de Mediació de Lloguer Social, tant pel programa de cessió com pel programa de mediació.

Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social

	2010	2011
Comarques		
Alt Camp	41	41
Alt Empordà	27	26
Alt Penedès	85	101
Alt Urgell	28	57
Alta Ribagorça	9	9
Anoia	38	41
Bages	51	34
Baix Camp	175	206
Baix Ebre	3	12
Baix Empordà	40	24

Baix Llobregat	409	456
Baix Penedès	19	23
Barcelonès	697	843
Berguedà	3	19
Cerdanya	4	4
Conca de Barberà	8	9
Garraf	53	69
Garrigues	-	2
Garrotxa	28	38
Gironès	37	64
Maresme	48	81
Montsià	25	48
Noguera	7	12
Osona	95	132

Pallars Jussà	29	34
Pallars Sobirà	15	
Pla de l'Estany	26	16
Pla d'Urgell	-	4
Priorat	2	3
Ribera d'Ebre	25	10
Ripollès	21	28
Segarra	6	14
Segrià	66	89
Selva	90	120
Solsonès	42	5
Tarragonès	45	69
Terra Alta	5	
Urgell	6	9

Val d'Aran	-	
Vallès Occidental	579	603
Vallès Oriental	115	108
Àmbits territorials funcionals		
Alt Pirineu i Aran	85	104
Àmbit de Ponent	111	142
Àmbit metropolità	1.986	2.261
Camp de Tarragona	290	351
Comarques centrals	229	231
Comarques gironines	243	304
Terres de l'Ebre	58	70

Demarcacions territorials

Barcelona	2.173	2.486
Girona	247	309
Lleida	234	247
Tarragona	348	421
No territorialitzades	15	51
Catalunya	3.017	3.514

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Agència Catalana de la Joventut.

- [Habitatges llogats per les borses d'habitatge de lloguer social](#) [XLS, 138 KB.]

3.5 Ajuts concedits i imports. (Any 2011)

3.5.1 Nombre d'ajuts i Import de les subvencions concedides

Demarcació	Ajuts	Imports		
		Subvenció mensual	Subvenció anual	Total subvenció
Barcelona	6.938	182,68 €	2.083,97 €	14.458.604,51 €
Girona	517	175,48 €	1.908,96 €	986.933,49 €
Lleida	434	161,40 €	1.827,51 €	793.139,47 €
Tarragona	487	170,85 €	1.798,11 €	875.677,99 €
TOTAL	8.376	180,45 €	2.043,26 €	17.114.355,46 €

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

3.5.2 Nombre de sol.licituds

Demarcació	Sol.licitades	Aprovades
Barcelona	9.249	6.938
Girona	769	517
Lleida	737	434
Tarragona	767	487
TOTAL	11.522	8.376

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Informació anys anteriors

[Anys anteriors](#) [XLS,35,5 KB.]

3.6 Perfil dels beneficiaris. (Any 2011)

Edat dels beneficiaris	Núm. ajuts	% total
Fins a 35 anys	4.271	20,4%
36-49 anys	8.898	42,6%
50-64 anys	3.761	18,0%
65 anys i més	3.956	18,9%
Edat mitjana	48,7	

Sexe dels beneficiaris	Núm. ajuts	% total
Dona	10.759	51,5%
Home	10.126	48,5%

Nombre de membres de la unitat de convivència	Núm. ajuts	% total
Una	5.511	26,4%
Dues	3.982	19,1%
Tres	3.539	16,9%
Quatre	3.480	16,7%
Cinc o més	4.374	20,9%
Mitjana	3,0	

Ingressos bruts anuals de la unitat de convivència (euros)	Núm. ajuts	% total
Menys de 6.000	3.114	14,9%
Entre 6.000 i 6.999	1.209	5,8%

Entre 7.000 i 7.999	2.345	11,2%
Entre 8.000 i 9.999	3.945	18,9%
Entre 10.000 i 11.999	3.123	15,0%
Entre 12.000 i 12.999	1.341	6,4%
Entre 13.000 i 13.999	1.167	5,6%
Entre 14.000 i 14.999	946	4,5%
Entre 15.000 i 15.999	837	4,0%
16.000 i més	2.859	13,7%
Ingressos mitjans	10.646,62	

Import mensual del lloguer (euros)	Núm. ajuts	% total
Menys de 150	74	0,4%
Entre 150 i 199	306	1,5%
Entre 200 i 249	645	3,1%
Entre 250 i 299	1.082	5,2%
Entre 300 i 349	1.978	9,5%
Entre 350 i 399	2.110	10,1%
Entre 400 i 499	5.242	25,1%
Entre 500 i 599	4.956	23,7%
Entre 600 i 699	2.804	13,4%
700 i més	1.689	8,1%

Import mitjà lloguer

480,92

Import mensual de la subvenció (euros)	Núm. ajuts	% total
Entre 20 i 49	715	3,4%
Entre 50 i 99	1.270	6,1%
Entre 100 i 149	1.908	9,1%
Entre 150 i 199	2.557	12,2%
Entre 200 i 239	2.287	10,9%
240	12.149	58,2%
Import mitjà subvenció	202,50	
TOTAL	20.886	

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

- [Informació d'anys anteriors.](#) [XLS,54,5 KB.]
(en cada pestanya trobareu la informació d'un any)

3.7 Prestacions d'especial urgència

- Any 2011

Pagament del lloguer	Ajuts	Import ajut
Demarcació	1.103	2.079.811,19 €
Barcelona	80	149.528,08 €
Girona	64	109.507,72 €
Lleida	54	95.340,01 €
Total	1.301	2.434.187,00 €

Pagament de les quotes hipotecàries	Ajuts	Import ajut
Demarcació	199	325.821,25 €
Barcelona	11	21.569,27 €
Girona	10	12.022,66 €
Lleida	24	37.818,80 €
Total	244	397.231,98 €

TOTAL	Núm. ajuts	% total
--------------	-------------------	----------------

Demarcació	1.302	2.405.632,44 €
Barcelona	91	171.097,35 €
Girona	74	121.530,38 €
Lleida	78	133.158,81 €
Total	1.545	2.831.418,98 €

- Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

4. Evolució trimestral del mercat de lloguer a Catalunya

- Nombre de contractes
- Lloguer mitjà contractual

4.1 Nombre de contractes

		2012	
	Total	1er. Trm.	2.on Trm
Badalona	1.608	746	862
Figueres	842	450	392
Girona	1.408	775	633
Hospitalet de Llobregat, l'	2.419	1.124	1.295
Lleida	1.299	606	693
Manresa	963	454	509
Mataró	1.580	803	777
Sabadell	1.922	949	973

Santa Coloma de Gramenet	974	419	555
Tarragona	1.898	961	937
Terrassa	2.198	1.074	1.124
Total 11 ciutats	17.111	8.361	8.750
Àmbit Metropolità (sense BCN)	28.012	13.487	14.525
Barcelona ciutat (BCN)	19.776	9.537	10.239
Resta Catalunya	20.821	9.969	10.852
Total Catalunya (sense BCN)	48.833	23.456	25.377
Total Catalunya	68.609	32.993	35.616

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

- [Informació d'anys anteriors](#) [XLS,110 KB.]

(a cada pestanya trobareu la informació d'un any des del 2000)

4.2_Lloguer mitjà contractual

Euros / mes

		2012	
	Total (mitjana)	1er. Trm.	2.on Trm
Badalona	583,27	606,40	563,24
Figueres	430,89	430,18	431,71
Girona	487,12	482,52	492,75
Hospitalet de Llobregat, l'	575,24	581,00	570,24
Lleida	396,36	400,85	392,43
Manresa	376,54	379,11	374,24
Mataró	534,67	534,62	534,74
Sabadell	542,75	556,43	529,40
Santa Coloma de Gramenet	533,60	540,34	528,51

Tarragona	468,43	464,58	472,39
Terrassa	491,41	494,08	488,86
Total 11 ciutats	504,50	508,17	500,98
Àmbit Metropolità (sense BCN)	577,51	580,01	575,18
Barcelona ciutat (BCN)	721,18	732,46	710,67
Resta Catalunya	426,56	429,41	423,94
Total Catalunya (sense BCN)	513,15	516,01	510,51
Total Catalunya	573,11	578,58	568,05

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

- [Informació d'anys anteriors](#) [XLS, 115,5 KB.]

(a cada pestanya trobareu la informació d'un any des del 2000)

5. Evolució anyal per àmbits geogràfics

- Nombre de contractes de lloguer
- Lloguer mitjà contractual (mitjana IV trimestre)

5.1 Nombre de contractes de lloguer

	2008	2009	2010	2011
Comarques				
Alt Camp	353	402	501	596
Alt Empordà	2.569	2.831	2.909	3.124
Alt Penedès	966	1.127	1.377	1.666
Alt Urgell	130	181	311	334
Alta Ribagorça	-	-	-	-
Anoia	753	864	1.200	1.395
Bages	2.434	2.738	3.042	3.452
Baix Camp	2.584	3.401	3.333	3.517

Baix Ebre	826	762	934	1.024
Baix Empordà	924	980	1.291	1.557
Baix Llobregat	4.829	6.054	8.123	9.437
Baix Penedès	548	666	860	1.212
Barcelonès	33.814	40.272	45.595	47.612
Berguedà	210	257	489	470
Cerdanya	139	216	290	358
Conca de Barberà	-	127	234	173
Garraf	1.286	1.495	2.034	2.239
Garrigues	-	-	-	-
Garrotxa	606	636	821	1.048
Gironès	2.684	3.180	3.607	4.090
Maresme	5.442	6.605	7.534	8.441
Montsià	246	264	426	481

Noguera	-	116	244	274
Osona	1.875	2.089	2.521	2.888
Pallars Jussà	-	-	111	111
Pallars Sobirà	-	-	-	-
Pla de l'Estany	161	189	336	400
Pla d'Urgell	132	199	267	366
Priorat	-	-	-	-
Ribera d'Ebre	-	-	110	137
Ripollès	133	176	201	239
Segarra	-	-	445	308
Segrià	1.141	1.557	2.393	2.508
Selva	929	1.043	1.697	2.200
Solsonès	-	-	195	163
Tarragonès	2.332	4.260	5.144	5.550

Terra Alta	-	-	-	-
Urgell	-	105	299	339
Val d'Aran	-	-	-	-
Vallès Occidental	8.816	11.019	12.434	13.947
Vallès Oriental	2.614	3.466	4.531	5.750
Àmbits territorials funcionals				
Alt Pirineu i Aran	382	558	896	1.010
Àmbit de Ponent	1.538	2.108	3.729	3.894
Àmbit Metropolità	57.767	70.038	81.628	89.092
Camp de Tarragona	5.943	8.915	10.135	11.106
Comarques Centrals	5.330	6.037	7.447	8.368
Comarques Gironines	8.006	9.035	10.862	12.658
Terres de l'Ebre	1.160	1.127	1.491	1.685

Demarcacions territorials

Barcelona	63.031	75.979	88.874	97.274
Girona	8.106	9.167	11.073	12.922
Lleida	1.886	2.630	4.615	4.826
Tarragona	7.103	10.042	11.626	12.791
Catalunya	80.126	97.818	116.188	127.813

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL

Nota 1: Només es publica la informació dels àmbits amb més de 100 contractes l'any. El total de Catalunya, però, inclou la informació de tots els contractes registrats.

Nota 2: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

- [Informació d'anys anteriors. Nombre de contractes per municipis](#) [XLS,43,5 KB.]

5.2 Lloguer mitjà contractual (mitjana IV trimestre)

	IV/2008	IV/2009	IV/2010	IV/2011
Comarques				
Alt Camp	494,75	434,44	419,46	416,75
Alt Empordà	506,12	481,17	472,49	473,02
Alt Penedès	588,86	505,51	467,11	443,60
Alt Urgell	456,52	445,90	410,68	383,61
Alta Ribagorça				
Anoia	494,35	455,13	419,50	401,98
Bages	486,33	433,77	404,15	385,69
Baix Camp	499,80	464,28	456,31	439,25
Baix Ebre	402,07	362,97	360,83	358,80
Baix Empordà	548,22	519,87	483,07	494,61

Baix Llobregat	750,62	681,03	659,75	643,05
Baix Penedès	562,44	524,67	452,74	460,28
Barcelonès	793,39	754,71	726,82	723,76
Berguedà	427,68	392,00	340,28	357,94
Cerdanya	737,31	575,37	563,96	519,27
Conca de Barberà		390,79	376,17	386,11
Garraf	726,00	643,48	559,76	628,60
Garrigues				
Garrotxa	448,08	415,85	367,77	397,28
Gironès	583,82	538,99	534,69	523,89
Maresme	681,59	644,61	606,86	602,95
Montsià	416,29	349,66	353,79	352,65
Noguera		374,48	379,98	347,03

Osona	522,13	465,87	434,14	456,76
Pallars Jussà			316,20	335,71
Pallars Sobirà				
Pla de l'Estany	571,94	509,05	486,54	467,70
Pla d'Urgell	415,92	364,50	366,93	382,23
Priorat				
Ribera d'Ebre			320,98	339,14
Ripollès	360,32	419,42	362,49	381,66
Segarra			341,92	331,39
Segrià	466,98	432,31	427,04	402,87
Selva	533,04	479,93	463,15	476,31
Solsonès			331,66	305,51

Tarragonès	542,52	506,01	502,81	484,16
Terra Alta				
Urgell		374,81	352,35	359,09
Val d'Aran				
Vallès Occidental	679,24	619,03	591,62	580,08
Vallès Oriental	632,89	597,60	561,63	553,26
Àmbits territorials funcionals				
Alt Pirineu i Aran	572,31	502,42	468,17	450,33
Àmbit de Ponent	453,04	416,14	402,92	387,60
Àmbit metropolitana	749,37	704,05	669,99	662,44
Camp de Tarragona	522,63	484,75	474,61	462,26

Comarques centrals	497,42	443,96	409,37	410,05
Comarques gironines	535,66	501,72	481,60	484,15
Terres de l'Ebre	403,34	357,95	354,79	354,51

Demarcacions territorials

Barcelona	728,36	683,94	648,46	641,53
Girona	539,15	502,66	483,51	484,79
Lleida	457,38	427,73	405,98	392,59
Tarragona	506,23	470,23	457,93	447,58

Catalunya	683,31	641,26	605,08	598,43
------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Nota 1: només es publica la informació dels àmbits amb més de 100 contractes l'any. El total de Catalunya, però, inclou la informació de tots els contractes registrats.

Nota 2: l'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual

- [Informació d'anys anteriors. Lloguer mitjà contractual per municipis](#) [XLS, 100,5 KB.]

A la primera pestanya trobareu informació de la renda del IV trimestre i a la segona pestanya informació de la renda anual.

6. Evolució trimestral del mercat de lloguer a Barcelona per districtes

- Nombre de contractes realitzats
- Lloguer mitjà contractual (EUROS/mes)
- Superfície mitjana (m2 construïts)
- Lloguer mitjà contractual per superfície (EUROS/m2/mes)

6.1 Nombre de contractes realitzats

		2012	
	Total	1er. Trm.	2.on Trm
1. Ciutat Vella	2.077	1.006	1.071
2. Eixample	4.425	2.187	2.238
3. Sants-Montjuïc	2.260	1.041	1.219
4. Les Corts	699	338	361
5. Sarrià-Sant Gervasi	1.810	866	944
6. Gràcia	2.023	983	1.040
7. Horta-Guinardó	1.637	820	817

8. Nou Barris	1.431	710	721
9. Sant Andreu	1.399	688	711
10. Sant Martí	2.015	898	1.117
Barcelona	19.776	9.537	10.239

L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

- [Informació d'anys anteriors](#) [XLS, 148,5 KB.]

A cada pestanya trobareu la informació d'un any

-

6.2 Lloguer mitjà contractual (EUROS/mes) 2012

	Mitjana anual	1er. Trm.	2.on Trm
1. Ciutat Vella	649,37	655,25	643,85
2. Eixample	796,53	801,31	791,86
3. Sants-Montjuïc	637,30	643,91	631,65
4. Les Corts	856,40	878,24	835,95
5. Sarrià-Sant Gervasi	998,01	1.017,09	980,51
6. Gràcia	716,90	716,15	717,62
7. Horta-Guinardó	613,66	618,87	608,44
8. Nou Barris	565,86	576,31	555,57
9. Sant Andreu	634,31	652,77	616,45
10. Sant Martí	695,84	695,04	696,48
Barcelona	721,18	732,46	710,67

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades de fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. [Informació d'anys anteriors](#) [XLS,157,5 KB.] A cada pestanya trobareu la informació d'un any

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

6.3 Superfície mitjana (m2 construïts) 2012

	Mitjana anual	1er. Trm.	2.on Trm
1. Ciutat Vella	61	61	61
2. Eixample	79	78	80
3. Sants-Montjuïc	62	61	63
4. Les Corts	78	81	75
5. Sarrià-Sant Gervasi	87	87	88
6. Gràcia	67	66	68
7. Horta-Guinardó	63	63	63
8. Nou Barris	61	62	59
9. Sant Andreu	67	67	68
10. Sant Martí	68	68	68
Barcelona	70	70	70

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades de fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. [Informació d'anys anteriors](#) [XLS,159,5 KB.] A cada pestanya trobareu la informació d'un any

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

6.4 Lloguer mitjà contractual per superfície (EUROS/m2/mes) 2012

	Mitjana	1er. Trm.	2.on Trm
1. Ciutat Vella	11,81	11,95	11,68
2. Eixample	10,85	10,96	10,74
3. Sants-Montjuïc	10,99	11,19	10,82
4. Les Corts	11,65	11,54	11,76
5. Sarrià-Sant Gervasi	12,46	12,48	12,43
6. Gràcia	11,48	11,67	11,30
7. Horta-Guinardó	10,28	10,34	10,22
8. Nou Barris	9,84	9,87	9,82
9. Sant Andreu	9,95	10,26	9,65
10. Sant Martí	10,67	10,63	10,70
Barcelona	11,00	11,10	10,91

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades de fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

- [Informació d'anys anteriors](#) [XLS, 159 KB.]

A cada pestanya trobareu la informació d'un any

7. Evolució anyal del mercat de lloguer a Barcelona per districtes

- Nombre de contractes realitzats
- Lloguer mitjà contractual (mitjana del IV trimestre, EUROS/mes)
- Superfície mitjana construïda (mitjana del IV trimestre, m2 constuïts)
- Lloguer mitjà contractual per superfície (mitjana del IV trimestre, EUROS/m2/mes)

7.1 Nombre de contractes realitzats

	2008	2009	2010	2011
1. Ciutat Vella	2.701	3.168	3.788	4.010
2. Eixample	6.407	7.410	8.498	8.647
3. Sants-Montjuïc	3.033	3.470	4.067	4.242
4. Les Corts	995	1.114	1.386	1.494
5. Sarrià-Sant Gervasi	2.576	2.970	3.435	3.734
6. Gràcia	2.937	3.369	3.917	4.053
7. Horta-Guinardó	2.232	2.668	3.025	3.060
8. Nou Barris	1.932	2.286	2.341	2.619
9. Sant Andreu	1.729	2.185	2.447	2.510
10. Sant Martí	2.872	3.537	3.969	3.787

	2008	2009	2010	2011
Barcelona	27.414	32.177	36.873	38.156

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual

7.2 Lloguer mitjà contractual (mitjana del IV trimestre, EUROS/mes)

	IV/2008	IV/2009	IV/2010	IV/2011
1. Ciutat Vella	746,59	721,50	672,32	690,58
2. Eixample	892,99	845,70	834,05	825,28
3. Sants-Montjuïc	729,83	691,06	669,68	669,70
4. Les Corts	1.024,24	942,92	907,83	903,45
5. Sarrià-Sant Gervasi	1.104,77	986,92	1.017,67	999,34
6. Gràcia	807,31	756,36	725,09	736,84
7. Horta-Guinardó	727,86	671,30	640,86	627,52
8. Nou Barris	695,38	641,59	613,86	599,20

	IV/2008	IV/2009	IV/2010	IV/2011
9. Sant Andreu	746,97	693,74	667,07	656,06
10. Sant Martí	773,73	728,67	716,41	705,40
Barcelona	816,25	781,62	754,87	752,97

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual.

7.3 Superfície mitjana construïda (mitjana del IV trimestre, m2 constuïts)

	IV/2008	IV/2009	IV/2010	IV/2011
1. Ciutat Vella	66	66	64	63
2. Eixample	79	79	79	79
3. Sants-Montjuïc	63	63	62	63
4. Les Corts	77	76	77	77
5. Sarrià-Sant Gervasi	89	86	85	86

6. Gràcia	65	65	64	66
7. Horta-Guinardó	63	64	64	64
8. Nou Barris	62	62	61	62
9. Sant Andreu	67	67	67	66
10. Sant Martí	68	67	67	68
Barcelona	71	71	70	70

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades de fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual

7.4 Lloguer mitjà contractual per superfície (mitjana del IV trimestre, EUROS/m2/mes)

	IV/2008	IV/2009	IV/2010	IV/2011
1. Ciutat Vella	12,90	12,33	11,89	12,25
2. Eixample	12,08	11,50	11,35	11,28
3. Sants-Montjuïc	12,40	11,81	11,49	11,12
4. Les Corts	14,11	13,09	11,59	12,10
5. Sarrià-Sant Gervasi	13,75	12,69	13,14	12,78

6. Gràcia	13,50	12,66	12,70	11,93
7. Horta-Guinardó	12,23	11,15	10,70	10,32
8. Nou Barris	11,98	10,94	10,73	10,30
9. Sant Andreu	11,58	10,99	10,55	10,55
10. Sant Martí	12,22	11,23	11,17	11,07
Barcelona	12,57	11,79	11,56	11,41

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les dades de fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

Nota: L'estadística del mercat de lloguer de l'any 2011 incorpora una millora de la base de dades respecte d'exercicis anteriors que no afecta al volum de contractació però sí a la renda ja que s'han exclòs conceptes que no es corresponien amb la renda contractual. D'aquesta manera el concepte lloguer expressa estrictament la renda contractual

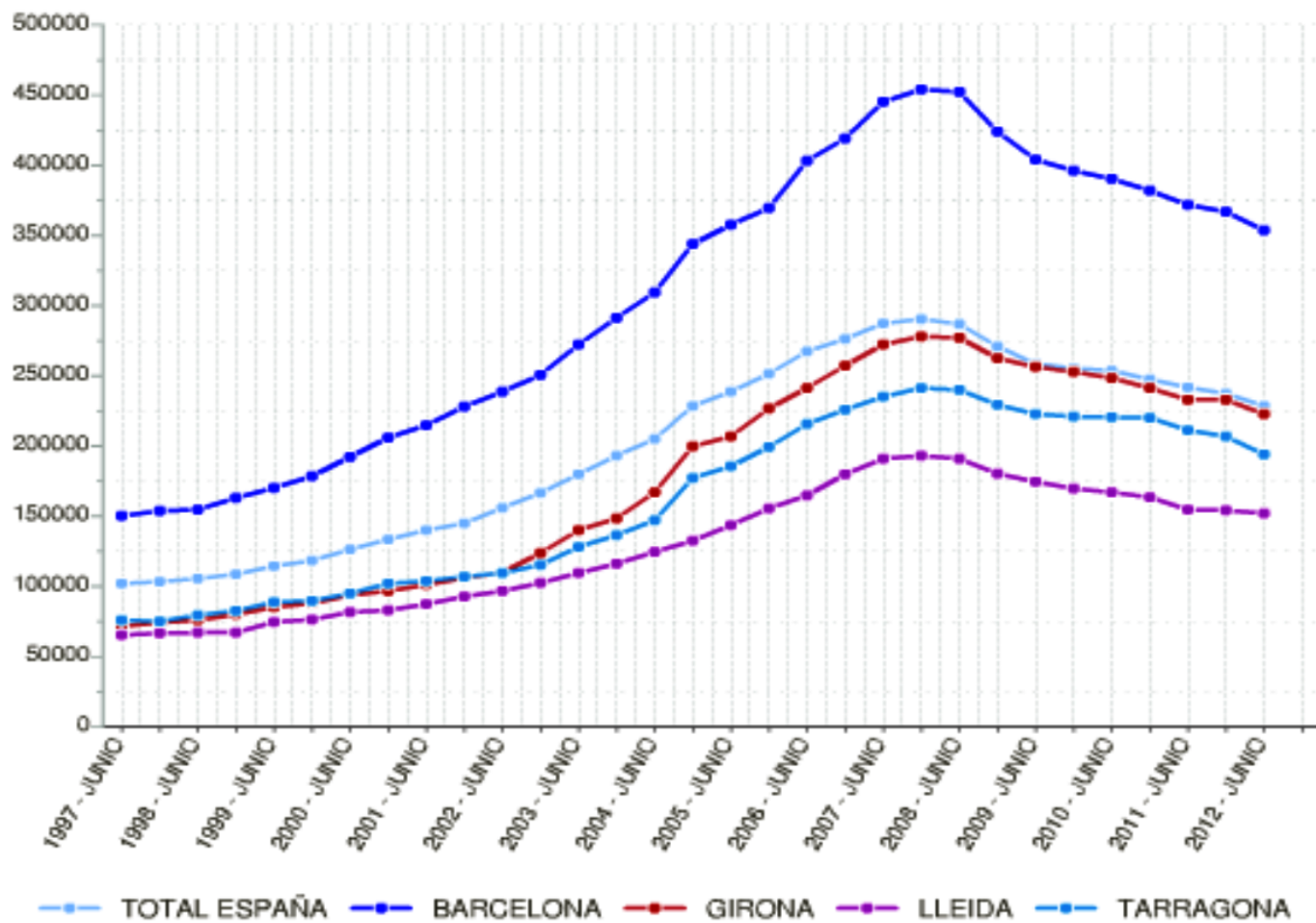
8. Estadísticas alquiler en España 2011. Datos a: 01/01/2012

Fuente Sociedad Pública de Alquiler. http://www.spaviv.es/estadisticas/estadisticas_precios.php (U.C. 14/12/12)

CCAA	Media Agente	Renta Prop	Media Renta % disminución mcdo/prop	Media Inquilino	Renta % disminución inq/mcdo	Media M2	€/m2 Agente
Andalucía	525,00	424,11	0,19	466,18	0,11	69,66	7,54
Aragón	599,62	489,32	0,18	525,70	0,12	69,68	8,61
Asturias	465,36	415,69	0,11	431,50	0,07	65,19	7,14
Cantabria	488,06	439,58	0,10	463,47	0,05	65,48	7,45
Castilla y León	501,99	448,77	0,11	469,75	0,06	76,93	6,53
Castilla-La Mancha	505,35	429,94	0,15	445,61	0,12	81,13	6,23
Cataluña	726,23	581,40	0,20	635,71	0,12	68,59	10,59
Ceuta							
Comunidad Valenciana	539,43	446,85	0,17	470,83	0,13	82,59	6,53
Extremadura	391,08	326,61	0,16	351,74	0,10	62,00	6,31
Galicia	472,71	398,84	0,16	430,16	0,09	75,50	6,26
Islas Baleares	626,10	535,70	0,14	568,15	0,09	82,36	7,60
Islas Canarias	493,70	407,18	0,18	438,22	0,11	72,26	6,83
Madrid	739,49	633,07	0,14	667,27	0,10	67,57	10,94
Melilla							
Murcia	563,13	439,26	0,22	478,56	0,15	79,29	7,10
Navarra	696,67	586,74	0,16	599,33	0,14	71,74	9,71
País Vasco	733,33	576,58	0,21	662,49	0,10	59,67	12,29
Rioja	537,74	414,52	0,23	474,46	0,12	73,09	7,36
Total media España	616,13	520,23	0,16	550,80	0,11	72,64	8,63

Comparativa España y Cataluña por provincias del precio medio de la vivienda en euros 06/1997- 06-2012. Obra nueva
Fuente: Sociedad de Tasación <http://www.stvalora.com/es/sala-interactiva/25-anos-vivienda-nueva.html> (U.C. 14/12/12)

Precios medios mercado libre de viviendas. España /Cataluña por provincias <http://www.st-tasacion.es/es/inicio.html> (U.C. 12/12/12)



Bibliografía y enlaces:

AGUADO I CUDULÀ, V., [et al] *El Derecho de la Vivienda en el S. XXI. Sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons. Madrid. 2008.

<http://www.urcosos.net/articulos/el%20dcho%20a%20la%20vivienda%20en%20el%20sXXI%20index%20i%20proleg.pdf>

AGÚN GONZÁLEZ, J.J. [et al.] *Protocolos sobre prevención de riesgos laborales*. Ed. Librería Tirant lo Blanch, S.L. Valencia. 2009

ALFONSO X EL SABIO. (Probables autores: *Maestro Jacobo, el de las leyes; Juan Alfonso, notario leonés; el Maestro Roldán; y Fernando Martínez de Zamora*). *Las Siete Partidas*. 1256–1265. Madrid: Lex Nova, 1989.– ISBN 84–7557–283–9 (edición facsimilar de la edición de 1491, con glosas de Alonso Díaz de Montalvo).

ALONSO PÉREZ, M.T., *La protección jurídica del comprador de vivienda. Construyendo el Derecho a la Vivienda*. FERNANDO LÓPEZ RAMÓN (Coord.) Marcial Pons. 2010. Madrid/Barcelona/Buenos Aires. (Vista parcial)
<http://www.marcialpons.es/catalogos/100868445.pdf>

ANGUITA RÍOS, R.M. *Aspectos críticos en la estructura de la hipoteca inmobiliaria*. Dicción. Madrid 2006.

ARCO TORRES (del). M.A. *Derecho de la Construcción*. Ed. Comares 8ª ed. Granada. 2010.

ARTOLA BLANCO, MIGUEL *La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920–1960)*. Biblio 3W REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES Universidad de Barcelona. ISSN: 1138–9796. Depósito Legal: B. 21.742–98. Vol. XVII, nº 988, 15 de agosto de 2012. Barcelona

ASPACHS–BRACONS, O. DOCUMENTS D'ECONOMIA "La Caixa". *Conseqüències econòmiques dels cicles del preu de l'habitatge*.

http://www.pdf.lacaixa.comunicacions.com/de/cat/de12_cat.pdf

ÁVILA NAVARRO, P. *Derecho hipotecario*. FUOC. Barcelona 2004. Barcelona habitatge. <http://www.bcn.es/habitatge/esp/llog.shtml>

BARREIRO PEREIRA, P. *Casas baratas. La vivienda social en Madrid 1900–1939*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Madrid. 1991.

BARTOLINI ANNA *Las nuevas políticas de consumo en la UE y la protección al consumidor cuadernos de Estudios Empresariales*. Número 7. Pág. 469–473. 155N: 1131–6985. 1997

BASSOLS I COMA, M. (2004) *Las relaciones entre la planificación territorial y la urbanística en la Ley de urbanismo de Cataluña. Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente.*

BETTI, EMILIO. *Teoría General del Negocio Jurídico*, trad. A. Martín Pérez, ed. Comares, Granada, 2000

BLASCO GASCÓ, F. *La Hipoteca Inmobiliaria y el crédito hipotecario. Tirant lo Blanch. Valencia. 2000.*

BLANES LLORENS, A. (et alt.) *Población y actividad en España: evolución y perspectivas CSIC Servicio de Estudios demográficos Núm. 5 LA CAIXA. 1996.*

BOSCH i MEDA, J. (et al.) *L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: Diagnosi. Propostes i solucions a un problema creixent.* Fundació Carles Pi i Sunyer. Estudis 13. Barcelona. 2004.

BONFANTE, PEDRO. *Instituciones de Derecho Romano, 8ª ed.*, trad. Luis Bacci y Andrés Larrosa, 3ª ed., Instituto Editorial Reus, Madrid. 1965

BOTANA GARCÍA, G. A. *La refundición de la legislación de consumo en España. Práctica de Derecho de Daños, N° 58, Sección Estudios, Marzo 2008, Editorial LA LEY.*

– *El nuevo texto refundido de consumidores y usuarios. Diario La Ley, N° 6990, Sección Doctrina, 16 Jul. 2008, Año XXIX, Ref. D-223, Editorial LA LEY*

– *La refundición de la legislación de consumo en España Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación BOE 14 Abril Práctica de Derecho de Daños, N° 58, Sección Estudios, Marzo 2008, Editorial LA LEY 3128/2008.*

BOURGES, L.A. *La definición de "consumidor" ¿Es necesaria una definición única de consumidor en la legislación alimentaria de la Unión Europea? Centro Europeo para el Derecho del Consumo, Turín Versión revisada y puesta al día del artículo publicado en: Revista de consumo, n° 8, 2006, 15-25. Notas: MARTA ROQUERO ARAMBARRI*

BUSTO LAGO, J.M. et al. *Reclamaciones de consumo.* Aranzadi. Cizur Menor, Navarra, 2008.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A. *“La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación”*, Anuario de Derecho Civil, 2000.II

CACHÓN CADENAS, M. véase Navarro Villanueva, M.C.

CÁMARA LAPUENTE, S. *El control de las cláusulas «abusivas» sobre elementos esenciales del contrato.* The Global Law Collection Ed. Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2006.

CARBALLO FIDALGO, M. *Las cláusulas contractuales no negociadas ante la Propuesta de Directiva sobre derechos de los consumidores*. Universidad de Santiago de Compostela. Red Española de Derecho Privado Europeo y Comparado (REDPEC). Barcelona, Enero 2010.

http://www.indret.com/pdf/698_es.pdf

CARRASCO PERERA, A. *Derecho de la construcción y de la vivienda*. DILEX. Madrid. 2008.

- *Régimen jurídico edificación ley ordenación edificación*. Ed. Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2007.

- *Agentes urbanísticos y propietarios de suelo: un modelo desarticulado de relación fiduciaria*. http://www.indret.com/pdf/495_es.pdf

- *Invalidez e Ineficacia en los Contratos con Consumidores. Coloquio sobre invalidez e ineficacia de los actos jurídicos*, Zaragoza, noviembre de 2006, primera página de la ponencia: (www.unizar.es/derecho/nulidad/coloquio) Ponencia: <http://www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=221>

- *Ámbito de aplicación y alcance de la refundición RDLeg 1/2007*. Aranzadi Civil núm. 1 pp. 2215-2225. 2008.

- *La defensa de los consumidores y usuarios*. Centro de Estudios de Consumo-Universidad Castilla-La Mancha. UCLM.

<http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/comentarios/1.pdf>

CHOCRON GIRALDEZ, ANA MARIA *Responsabilidad y construcción aspectos laborales civiles y penales*. Ed. Tirant lo Blanch Valencia. 2009.

CONTIJOCH PRATDESABA, R. "Las disposiciones transitorias de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos", Revista Jurídica de Cataluña, 2, ICA Barcelona. 1995.

-*Llei del dret a l'habitatge i el seu vessant arrendatari*. Revista jurídica de Catalunya. ISSN 1575-0078 . - Any CVII, 2008, Núm. 4, p. 1061-1099

CORDERO LOBATO, E. *Comentario al Artículo 17 de responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación*. Aranzadi civil núm. 1, Pág. 293-346. 2005.

CORTÉS, L, et al. *Desigualdades en el acceso a la vivienda. Vol. III: El impacto de las políticas sociales: educación salud, vivienda*. Fundación Argentaria. 1999. Madrid.

CORTÉS ABAD, O., *Informe CORA: la reforma pendiente*. Ed. La Ley. Madrid. 2013.

COSTA MARTÍNEZ, J., *El problema de la ignorancia del derecho y sus relaciones con el status individual, el referéndum y la costumbre Derecho comparado*. Colección 'Manuales Soler', V. XII. Ciencias auxiliares del Derecho. Ed. Sucesores de Manuel Soler. Barcelona.

CUENCA ANAYA, F. *El Consumidor de bienes inmuebles*. Academia Sevillana del Notariado, tomo 6, páginas 9–34. 1992.

DELVINCOURT. *Cours de Code Civil. t. 3*, trad. libre, ed. Dijon, Paris, 1834.

DIAZ BARCO, F. *Manual de Derecho de la Construcción*. Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2007.

DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L.M. *Contratos de consumo y derecho de contratos*. Anuario de derecho civil, ISSN 0210–301X, Vol. 59, N° 1, 2006, Págs. 11–28

ESPINOSA LABELLA, M., *El régimen de garantías por daños derivados de vicios o defectos de la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación*. El Consultor Inmobiliario, N° 5, Septiembre 2000, Año 1, Pág. 3 y ss., Editorial LA LEY

ESTRUCH ESTRUCH, J., *Compraventa de viviendas en construcción, cantidades anticipadas y resolución del contrato*. Diario La Ley, N° 7210, Sección Doctrina, 3 Jul. 2009, Año XXX, Ref. D–242, Editorial LA LEY

FAUS, M. *La Ley del derecho a la Vivienda en Cataluña*. <http://vlex.com/vid/468621>

FERGUSON, NIALL., *The Ascent of Money: A Financial History of the World*. Penguin Press. London (2008)

FERRAJOLI, L. *Derechos y Garantías. La ley del más débil*. (Trad. de Andrés Ibáñez y Andrea Greppi), Ed. Trotta, Madrid, 1999.

FERNÁNDEZ ARÉVALO, A. *Los derechos reales de garantía*. FUOC. Barcelona. 2006.

FERNÁNDEZ ENGUITA, M. et al. *Fracaso y abandono escolar en España*. La Caixa Colección Estudios sociales núm. 29. Barcelona. 2010.
http://multimedia.lacaixa.es/lacaixa/ondemand/obrasocial/pdf/estudiossociales/vo129_completo_es.pdf

FLISFISCH BRONSTEIN, J. *Revista de Derecho y jurisprudencia*. T. XCII, núm. 3 Ed. Jurídica de Chile. Santiago. 1996.

FURONES, J. *La información estadística; Seguimiento de las VPO*. Rev. Fuentes Estadísticas, n° 20 INE 1996.

GARCÍA MORALES, A. «*La justiciabilidad como garantía de los derechos sociales*», en *Los derechos sociales como derechos justiciables: potencialidades y límite*. Ed. Bomarzo, Albacete, (2009), págs. 31–32.

GÁLVEZ MONTES, F. J., (2001), «*Comentario al artículo 47*» VER NOTA 15. https://www.academia.edu/1537646/El_derecho_a_la_vivienda_del_reconocimiento_constitucional_a_la_realizaci_n_efectiva._Los_cambios_del_siglo_XXI

GARRIDO FALLA (Dir.) et al., *Comentarios a la Constitución*, 3.^a ed. Civitas, pág. 174. 2001.

GARRIDO GÓMEZ, J. M. *El Dret dels consumidors a l'àmbit de la construcció. Curs de Dret de la Construcció*. ICAB. Marzo 2009. No publicado, notas del curso.

GETE-ALONSO Y CALERA, M.C. *El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo*. InDret 2009 WWW. INDRET.COM

- *Estudios sobre el contrato*. Ed. Atelier. Barcelona 2008.

www.atelierlibros.es/download.asp?tipo=indice&fichero=194...

- *Contratos de actividad y de colaboración Referencia: SEJ2004-05535, 2004-2007 Investigadora principal*. Estudios de Investigación UAB.

- *Contratación: génesis del contrato y formas de contratación Oferta, aceptación, tratos preliminares, responsabilidades precontractuales, condiciones generales de los contratos. (Código 55213 UAB)*. Sin publicar- notas de la autora, para el curso de Comercio y Contratación. UAB 2008-2010-

- *Estructura y función del tipo contractual*. Bosch. Barcelona 1979.

GHESTIN, JACQUES. *Traité de droit civil. Les obligations. Le contrat*, L.G.D.J., Paris, 1980

GHEKIERE, LAURENT, *La comunidad Europea y la Vivienda Social*. Trad. Francisca Cabrera Marcet y Ana Núñez Muelas. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. Valencia 1989.

GOMEZ CALERO, J., *Los derechos de los consumidores y usuarios*. Ed. Dykinson SL. Madrid. 1994.

GOMEZ ESCALERA,C., *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción*. Bosch 2ª.. Barcelona 1994

GONZÁLEZ ALONSO, A., *Las competencias de la Unión Europea, del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de consumo*. Diario La Ley, Nº 7171, Sección Tribuna, 11 Mayo 2009, Año XXX, Ref. D-168, Editorial LA LEY.

GONZÁLEZ COVALEDA, M., *La Transmisión y el arrendamiento de la vivienda en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, vigente en Cataluña*. Revista Consell dels Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya. N. 77, p. 80-81, primer trimestre 2009.

JIMÉNEZ GARCÍA, F. «*La Carta Social Europea (Revisada): Entre el desconocimiento y su revitalización como instrumento de coordinación de las políticas sociales europeas*» Revista Electrónica de Estudios Internacionales, n.º 17, (2009).

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*. Editorial Dykinson SL. Madrid 2003.

LEON ARCE, A. (Directora). *Derechos de los consumidores y usuarios*. Ed. Tirant Lo Blanch. Valencia 2000.

LÓPEZ RAMÓN. F. (Coord.) *Construyendo el derecho a la vivienda*. Marcial Pons Madrid/Barcelona/Buenos Aires 2010.

LORENZO- REGO, Irene. *Derecho al vivienda y bienes inembargables*. URV. Num. 5, January-july 2011, Page 49 - LandAS | International Journal of Land Law & Agricultural Science.

www.gipur.org/journals/index.php/landAS/article/view/34/34

MARÍN LÓPEZ, JJ.(DIRECTOR), SÁNCHEZ ARISTI, R. (COORDINADOR) *La protección jurídica de los consumidores*. Ed. Dykinson, Madrid. 2003.

- *La nueva regulación europea del crédito al consumo (Directiva 2008/48/CE, de 23 de abril de 2008)*. Centro de Estudios de Consumo. Universidad de Castilla-La Mancha. 2008. www.uclm.es/cesco.

MARTÍN FERNANDEZ, F.J., *Las permutas de solar por construcciones futuras. Directivos Construcción, N.º 220, Marzo 2009, pág. 40*, Editorial Wolters Kluwer España.

http://directivosconstruccion.wke.es/noticias_base/fallo_acceso/las-permutas-de-solar-por-construccion-futura-problemas-en-el-iva

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*. Lex Nova. Valladolid. 2007.

-. *Revisión Crítica Del Alcance Atribuido A La Responsabilidad Contractual Por Defectos Constructivos*. El Consultor Inmobiliario', núm. 51, págs. 58 a 70.2004.

http://uvaes.academia.edu/CeliaMartinezEscribano/Papers/178322/revision_critica_del_alcance_atribuido_a_la_responsabilidad_contractual_por_defectos_constructivos

MARTÍNEZ MARTÍNEZ, M., *Se aprueba la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios. Cuestiones de interés sobre nulidad y validez*.

Ponencia: <http://www.codigo-civil.info/nulidad/lodel/document.php?id=407>

- *Reformas en el arbitraje de consumo: Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo*.

<http://www.codigocivil.info/nulidad/lodel/document.php?id=602>

MARTÍNEZ ROLDAN, L., *La seguridad jurídica: Realidad o ilusión, Jornadas de Estudios sobre el título preliminar de la Constitución Española*. Ministerio de Justicia. Madrid. 1985.

MINISTERIO DE FOMENTO. *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2011*.

http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/3525DAE3-79D1-469A-B7BC-5DFAF028D7DC/112289/SVN_11.pdf

MIRAMBELL I ABANCÓ,A., "El dret patrimonial en el futur Codi civil de Catalunya", La Notaria, núm. 9 i 10, pp. 19 i ss. (2001).

MONTÓN GARCÍA, M., *Los consumidores y Usuarios ante la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, dentro de La protección jurídica de los consumidores, dirigida por Marín López, J.J. y coordinada por Sánchez Aristi*. Centro de Estudios de Consumo. Universidad de Castilla- La Mancha. 2008. www.uclm.es/cesco

MORILLAS JARILLO, M.J., *Regulación de la contratación de préstamos*. Derecho de los Negocios, N° 225, Sección Contratación Mercantil, Junio 2009, Pág. 79, Editorial LA LEY.

MORAND-DEVILLER, J., *Droit de l'Urbanisme*. Mementos -Droit Public Science Politique- Dalloz. Paris. 1998.

Ministerio de la Vivienda. *El acceso a la Vivienda en Alquiler y propiedad*. Ed. M. Vivienda y BOE. Madrid. 2009.

Ministerio de Fomento. *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2011*.
http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/3525DAE3-79D1-469A-B7BC-5DFAF028D7DC/112289/SVN_11.pdf.

NAVARRO ALMÓN, R., *El problema de la financiación de la vivienda en España*. Revista Extoikos núm. 3. 2011. Dialnet.
dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3728543.pdf

NAVARRO VILLANUEVA, M.C., *La ejecución procesal civil: aspectos nacionales e internacionales Referencia: SEJ2005-08185*. Ministerio de Educación y Ciencia (2005-2009). Trabajo de Investigación UAB. Investigador principal: Manuel Cachón Cadenas

- *Metodología de la investigación y de la tesis doctoral: Iniciación en las técnicas de investigación. Iniciación en la investigación jurídica y en las técnicas de redacción*. UAB Código 59315, Metodológica. Sin publicar.

O`CALLAGHAN MUÑOZ, X. *Compendio de Derecho Civil T.II Obligaciones y Contratos*. Edersa. Madrid. 2001.

OLIVER ALONSO, J. *Estudios. Demografía y vivienda en España y en las CC.AA*. Josep Oliver Alonso CAIXA CATALUNYA. Barcelona. 2005.

<http://www.catalunyacaixa.com/caixacat/es/ccpublic/particulars/publica/pdf/estudi01.pdf> (U.C.- 21/10/2012).

PACHECO JIMÉNEZ, M.N., *El derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo XXI*. Univ. Castilla-La Mancha. 2011. (En *Derecho Privado y Constitución*, Núm. 25, pág. 368. enero-diciembre 2011).

PALACIOS GARCÍA, A. J. *Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda* revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. XII, núm. 270 (38), 1 de agosto de 2008.
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-38.htm>

PALMA FERNANDEZ, J.L. *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*. Cuadernos y debates núm. 68. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Madrid 1997.

PEÑASCO VELASCO, ROSA. *De la accesión codificada del S. XIX. A la accesión invertida del nuevo milenio. Y su relación con el principio de buena fe en la edificación*. ISBN 9788-4845-47389. Ed. Club Universitario. Alicante. 2009.

PISARELLO, G., *Los derechos sociales y sus garantías. Elementos para una reconstrucción*, Ed. Trotta, Madrid. 2007.

– *El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales*.

Revista catalana de dret públic, núm. 38, 2009.
http://www10.gencat.net/eapc_revistadret/numeros_anteriors/

PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, la rehabilitación edificatoria, 2013-2016.

<http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/10/pdfs/BOE-A-2013-3780.pdf>

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.

<http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/2BC66513-DBC7-468E-B8AF-BCCE4E12A6B5/96079/RD20662008.pdf>(última consulta 28/07/2012).

PONCE SOLÉ, J., *Dret a l'habitatge i servei públic d'allotjament català?: El desplegament de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya i els problemes de constitucionalitat de determinades actuacions estatals*. Generalitat De Catalunya. Barcelona. 2009.

REGUERA (DE LA) VALDELOMAR, J., *Novísima recopilación de leyes de España*, editada en Madrid. 1806. Proyecto Pixelegis de la Universidad de Sevilla — edición facsimilar en PDF.

REYES LOPEZ, M.J., *Derecho de consumo: La protección en los contratos de compraventa de viviendas, de arrendamiento de obra y financiación, comentarios, legislación y jurisprudencia*. Editorial general del Derecho SL. Valencia 1993.

– (coordinadora) *Derecho de consumo*. Ed. Tirant Lo Blanch. Valencia 2002.

RIBA RENOM, N., *El dret a l'habitatge*. Generalitat de Catalunya. Barcelona. 2010.

RIBÓN SEISDEDOS, E., *Puntos críticos en el proceso civil para la defensa de los intereses colectivos y difusos de los consumidores*. Práctica de Tribunales, N° 62, Sección Estudios, Julio-Agosto 2009, Editorial LA LEY. LA LEY 12503

RIUS BACHS, E. *La Utilización anómala de una vivienda o de un edificio de viviendas en la Ley 28/2007, de Cataluña*, p. 82-83 de la Revista Consell dels Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya . N. 77, primer trimestre 2009

ROCA-SASTRE, R.M y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. *Derecho Hipotecario, Tomo I, VII y VIII*, ed. Bosch, Barcelona. 1998.

RODGERS, BILL. *Causes and consequences of economic and social inequality. Prosperity for All? The Economic Boom and African Americans*, Edited by William M. Rodgers III and Robert Cherry, Russell Sage Foundation, New York, NY: 2000.

RODRÍGUEZ ALONSO, R. *Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias. Ciudades para un futuro más sostenible*. Boletín CF+S29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario. Madrid. 2004.

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html#17>

RUBIO TORRANO, E., "De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas", Aranzadi Civil, núm. En r17/2007 [BIB 2007, 2352];

SACRISTÁN REPRESA, M., *El Texto Refundido de la LGDCU. Notas sobre su alcance y significado*. Universidad de Valladolid Revista de Derecho de la Competencia y la Distribución, N° 3, Sección Estudios, Julio-Diciembre 2008, Pág. 15, Editorial LA LEY

SÁNCHEZ-REYES DE PALACIO, C., *Mercado y Consumidores. Cuadernos de Estudios empresariales n° 5. Págs. 415-422*. Universidad Complutense de Madrid. 1995.

<http://revistas.ucm.es/emp/11316985/articulos/CESE9595110415A.PDF>.

SANCHO DE MONCADA. *Restauración Política de España. 1619*. Ed. Juan de Zúñiga. Madrid.1756. Reedición del Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.1974.

SANTOS BRIZ, J., *La contratación privada. Sus problemas en el tráfico moderno*, Ed. Montecorvo. Madrid, 1966.

<http://vlex.com/vid/santos-briz-jaime-problemas-trafico-moderno-335265>

SEMPERE NAVARRO, A. "El escondite jurídico", Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 746/2008 [BIB 2008, 112].

SIBINA TOMÀS, D., *Las viviendas protegidas: las modalidades catalanas de vivienda concertada*. QDL Fundación Democracia y Gobierno Local. Barcelona. 2009.

http://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/453/qdl20_08_est05_sibina.pdf?sequence=1

SIBINA TOMÀS, DOMÈNEC y PONCE SOLÉ, JULI, *El Derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo, con un análisis específico de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*, Marcial Pons, Barcelona. 2008.

SOLÉ RESINA, J., *Contratos de Servicios y de Ejecución de Obras: delimitación jurisprudencial y conceptual de su objeto*. Marcial Pons Librero Editor. Madrid 1997.

- *Arrendamiento de obras o servicios*, Tirant lo Blanch. Valencia 1997.

- *Atribución del uso de la vivienda familiar, pensión compensatoria y participación de las ganancias obtenidas por el otro conviviente en caso de disolución de la unión de hecho por ruptura de la relación (Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya de 10 de Marzo de 1997)*» Tribunal : Sentències dels Tribunals Superiors de Superiors de Justícia de Catalunya, Balears i Audiències Provincials, nº 10, 1997, págs. 13-24.

- *Delimitación del objeto del contrato de arrendamiento de obras o servicios / tesis doctoral.* UAB.

<http://ddd.uab.cat/pub/tesis/1996/tdx-0428108-172406/jsr02de20.pdf>

TATJER MIR, M., *La vivienda popular en el Ensanche de Barcelona.* Geocrítica /Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, nº 146 (021), [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(021\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(021).htm)

- *Los orígenes de la vivienda social en Barcelona: las cooperativas de viviendas en el primer tercio del siglo XX.* Comunicación al Coloquio Barcelona-Montreal, 5-7 de mayo de 1997, Universidad de Barcelona. In CAPEL & LINTEAU, 1998, p. 413-434. <http://www.ub.es/geocrit/mntr.htm>. (Última consulta 28/07/2012)

TEJEDOR BIELSA, J., *Régimen jurídico general de la vivienda protegida. Construyendo el derecho a la vivienda.* Marcial Pons Madrid/Barcelona/Buenos Aires 2010.

TRILLA, C. (coord.) AAVV. *Estudi de Necessitats d'habitatge a la província de Barcelona. Habitatge i desenvolupament.* Diputació de Barcelona. Barcelona. 2002.

VINUESA ÁNGULO, J., *Valoración y cuantificación del fenómeno de las viviendas desocupadas financiado por el Ministerio de Vivienda.* Fundación General Universidad Autónoma Madrid. (Fuam) ISBN: 978-84-691-6638-3.

http://www.uam.es/personal_pdi/filoyletras/juvian/documentos/DOC%20Y%20PUBLIC/2008%20VIVIENDA%20DESOCUPADA.pdf (02/8/2012 Última consulta).

VON GIERKE, OTTO., *Las raíces del contrato de servicios.* Leipzig 1914. Cuadernos Civitas. Traductor: Germán Barreiro González. Director: Manuel Alonso Olea. Madrid. 1982.

ZUMAQUERO GIL, L., *La responsabilidad del promotor por vicios en la construcción.* Universidad de Málaga. 2000.

<http://www.derechodelaedificacion.uma.es/documentos/observatorio/ZUMAQUERO%20GIL.pdf?PHPSESSID=157d31de5ac580c0ba98727d8d726b79>.

- *Mercado Hipotecario y vivienda: Propuestas de reforma*”, DER2012-32742 (2012/2015), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad (mismo enlace anterior).

Francisco Fernández Lara, DNI 24.137.031-A

UAB. BELLATERRA. CERDANYOLA DEL VALLÉS A 5 de septiembre de 2014.