

La legislación civil autonómica relativa a la construcción y a la vivienda

Encarna Cordero Lobato

Universidad de Castilla-La Mancha

339

*Abstract**

En los últimos tiempos proliferan las normas autonómicas en las que, bajo la cobertura competencial en las materias de vivienda y defensa del consumidor, se establecen obligaciones de todo orden a cargo de los agentes de la edificación, obligaciones que, en su mayoría, parecen disciplinar relaciones contractuales: así sucede con las obligaciones de información en los contratos de venta y arrendamiento, con el régimen aplicable a las garantías por vicios o defectos constructivos, con el relativo a las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, etc. Parece oportuno reflexionar sobre la relevancia que estas obligaciones tengan en las relaciones contractuales presentes a lo largo del proceso constructivo (contrato de obra, de venta y arrendamiento de viviendas), así como sobre la competencia de las CCAA para promulgar normas civiles relativas a la vivienda.

Sumario

- 1. Sobre la competencia de las CCAA para promulgar normas civiles sobre vivienda**
 - 1.1. La teoría**
 - 1.2. La práctica**
 - 1.3. Superposición de técnicas y doble trascendencia de la controversia**
 - 1.4. Identificación de las normas jurídico-privadas**
- 2. Regulación de los agentes de la edificación**
 - 2.1. Titulación y requisitos de ejercicio de la profesión**
 - 2.2. Obligaciones de los agentes de la edificación**
- 3. Exigencias técnicas y de calidad de la edificación**
- 4. Requisitos para autorizar e inscribir actos y contratos relativos a viviendas**
- 5. Información en la venta y arrendamiento de viviendas**
 - 5.1. Relevancia jurídico-civil de estas disposiciones**
 - 5.2. Contenido de la información**
- 6. Garantías de calidad de la vivienda**
- 7. Requisitos y documentación en la venta de viviendas en proyecto o en construcción**
- 8. Requisitos y documentación en la venta y entrega de viviendas terminadas. El Libro del Edificio**
- 9. Garantías por cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas**
- 10. Requisitos y documentación en el arrendamiento de viviendas**
- 11. El sobreprecio en la venta de VPO**
- 12. A modo de conclusión**
- 13. Tabla de jurisprudencia citada.**
- 14. Bibliografía**

* Este trabajo ha sido realizado dentro del Proyecto PAI-05-073 de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (“Un modelo de regulación de calidad de la vivienda para Castilla-La Mancha”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

1. Sobre la competencia de las CCAA para promulgar normas civiles sobre vivienda

1.1. La teoría

Este artículo está fundado en la presuposición de que las normas autonómicas sobre vivienda contienen normas jurídico-privadas. En algunos casos ni siquiera es una presuposición sino una declaración legal explícita [por ejemplo, el art. 34.2 de la [Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia](#) (BOE nº 236, de 2.10.2003; en adelante, Ley de Galicia 4/2003), en cuanto determina la nulidad de la cláusula de sobreprecio en la venta de VPO)]. La cuestión que primero ha de tratarse es, pues, en qué medida las CCAA disponen de competencias para dictar normas civiles sobre vivienda.

Como es bien sabido, la vivienda es una materia sobre la que las CCAA han asumido competencias exclusivas (art. 148.1.3^a CE y la generalidad de los EEAA). Pero naturalmente esta atribución competencial ha de ser interpretada en conjunción con el resto de la Constitución, singularmente, con la atribución al Estado de la competencia exclusiva para promulgar normas de Derecho privado (art. 149.1.6^a y 8^a CE), competencia esta última que no deja resquicio alguno a una regulación privada autonómica sobre la vivienda. Y no concluiríamos de forma muy distinta si, en lugar de la competencia sobre vivienda, tomamos como referencia la competencia sobre protección y defensa de los consumidores, pues no sería constitucionalmente legítima una regulación civil autonómica sobre vivienda aunque la misma estuviera finalísticamente orientada a la defensa de los consumidores (para más detalles, v. CARRASCO PERERA/CORDERO LOBATO, 1995, pp. 15-21). De esta forma, resultaría que únicamente el Estado sería competente para promulgar normas privadas sobre vivienda y sólo las CCAA podrían dictar Derecho público sobre la vivienda, hasta el extremo de que -de ser consecuentes con lo que en relación con la competencia sobre urbanismo se estableció en la STC 61/1997- sería inconstitucional cualquier regulación pública estatal sobre la vivienda, incluida aquella que se limitase a modificar normas estatales promulgadas con antelación.

1.2. La práctica

Ni el Estado ni las CCAA han sido consecuentes con el marco competencial que acabamos de describir. El primero, porque cuando reguló la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda [en el [Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas](#) (BOE nº 117, de 17.5.1989; en adelante, RD 515/1989)] estableció que tales disposiciones eran supletorias en defecto de normativa autonómica sobre defensa de los consumidores y usuarios, con excepción de los arts. 3.2 y 10, que tendrían vigencia en todo el Estado en virtud de la competencia del Estado para legislar Derecho Civil (Disp. Adic. 2^a del RD 515/1989). Es decir, que -con las excepciones señaladas- lo que el Legislador estatal quiso en este caso fue establecer normas de Derecho público relativas a la vivienda, para lo que, como antes señalamos, no era competente el Estado sino las CCAA con carácter exclusivo.

Esto no significa que el Estado carezca de competencias para promulgar normas de Derecho público relativas a la vivienda que estén fundadas en otros títulos competenciales exclusivos. Así, por ejemplo, el Código Técnico de la Edificación se funda en las competencias del Estado sobre bases de la sanidad, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético [v. Disp. Final 1^a del [RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación](#) (BOE nº 74, de 28.3.2006)].

Por otra parte, en lo que se refiere al Derecho autonómico, resulta paradójico que el Legislador estatal considere que ostenta competencia exclusiva sobre las materias reguladas en la [Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación](#) (BOE nº 266, de 6.11.1999; en adelante, LOE) (que, según la Disp. Final 1^a de la LOE, estaría fundada en la competencia del Estado sobre Derecho civil y mercantil y en la relativa a títulos académicos y profesionales del art. 149.1.30^a CE) y que, sin embargo, buena parte de sus mandatos hayan sido reproducidos (e incluso actualizados) por una normativa autonómica que, si bien pretende limitarse a establecer responsabilidades “estrictamente de orden administrativo” [literalmente así el art. 6 de la Ley de Murcia 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad de la edificación (BO Región de Murcia nº 29, de 4.2.2006)] proclama sin empacho la nulidad de la cláusula contractual que no reúne las condiciones legalmente exigidas (el caso, ya señalado, del art. 34.2 de la Ley de Galicia 4/2003 sobre la nulidad de la cláusula de sobreprecio en la venta de VPO). Por otra parte, ¿qué interpretación debe darse a la proliferación de obligaciones que la normativa autonómica impone en la celebración de contratos que tienen por objeto viviendas (venta y arrendamiento)? ¿Se trata únicamente de normas de Derecho público o puede estimarse que las mismas han de tener alguna relevancia interprivados? Vamos a avanzar ya que estimamos que esta clase de normas, incluso emanadas de una Comunidad Autónoma, han de ser interpretadas como normas de Derecho privado. Pero esto requiere una explicación más detenida.

1.3. Superposición de técnicas y doble trascendencia de la controversia

Un determinado conflicto no deja de ser relevante para el Derecho civil por el solo hecho de que la controversia pueda ser resuelta también conforme a las técnicas del Derecho público (por ejemplo, porque la Administración pueda imponer el cumplimiento de la norma infringida, o porque su trasgresión pueda dar lugar a la imposición de una multa). Por el contrario, el Derecho civil sólo queda excluido cuando el conflicto no pueda ser resuelto conforme a las técnicas del Derecho privado. Cuando ambas técnicas coinciden en la resolución de un conflicto, podemos hablar de una doble trascendencia de la controversia.

En el ámbito de la legislación relativa al mercado (normas sobre protección de consumidores, sobre competencia empresarial, etc.), son muchos los casos en que un determinado conflicto puede generar la imposición de una sanción administrativa, a la vez que se reconoce al perjudicado una pretensión actuable en vía civil. Por ejemplo, el dañado por un producto defectuoso dispone de una acción de resarcimiento [arts. 1.101 y ss. y 1.902 CC, 25 y ss. de la [Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de los consumidores y usuarios](#) (BOE nº 175 y 176, de 24.7.1984; en adelante, LCU) y [Ley 22/1994, de 6 de julio, de Responsabilidad por productos defectuosos](#) (BOE nº 161, de 7.7.1994)] y, además, la conducta dañosa es sancionable por la Administración (por ejemplo, arts. 34.2 LCU, 2.1.2 del RD 1945/1983, regulador de las infracciones en materia de consumo). Las prestaciones defectuosas de bienes y servicios, a la vez que generan las correspondientes acciones de cumplimiento [arts. 1.096 y ss., 1.124 y 1.484 y ss. del CC, art. 11 LCU, arts. 4

y ss. de la Ley 23/2003, de 10 de julio, de venta y garantías de los bienes de consumo (BOE nº 165, de 11.7.2003)], constituyen ilícitos sancionables por la Administración (por ejemplo, arts. 32 y ss. de la LCU, arts. 3.1.3 y 3.1.4 del RD 1945/1983). Lo mismo sucede en el marco de las normas sobre competencia: los acuerdos o prácticas que atenten contra la libre competencia son sancionables [arts. 10 y ss. de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de defensa de la competencia (BOE nº 170, de 18.7.1989; en adelante, Ley 16/1989) y múltiples normas de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de ordenación del comercio minorista (BOE nº 15, de 17.1.1996; en adelante, Ley 7/1996)] y, además, el particular dañado por tal conducta dispone de una acción de resarcimiento (art. 13 de la Ley 16/1989). La entrega de obsequios puede ser atacada por acciones civiles en el caso del artículo 8 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de competencia desleal (BOE nº 10, de 11.1.1191; en adelante, Ley 3/1991), pero es también sancionable administrativamente en los casos de los artículos 32 y 33 de la Ley 7/1996.

Es más, no podemos hablar de normas que *de por sí* sean de Derecho público o de Derecho privado, pues en muchos casos la adscripción a uno u otro bloque normativo va a depender del criterio del operador jurídico. Significativo es a este respecto el caso de la normativa sobre precios máximos de VPO.

El solo hecho de que esta regulación prevea sanciones administrativas (vgr. la imposición de una multa, la devolución del exceso en vía administrativa, la descalificación de la vivienda; art. 29 del RD 2960/1976 y arts. 153 y 155 del D 2114/1968), no excluye de por sí que la norma en cuestión (la limitación del precio) pueda ser relevante en la relación jurídica interprivada. De hecho, con anterioridad a la STS de 3 de septiembre de 1992 (comentada por CARRASCO PERERA, CCJC 30 [1992] § 789, y por GORDILLO, ADC 1993, pp. 899 y ss.), el TS había venido sosteniendo que la contravención de la norma (vgr. la venta con sobreprecio) daba lugar a la nulidad parcial del contrato limitada al sobreprecio (entre muchas otras, SSTS 2.5.1979, Ar. 1728; 27.11.1984, Ar. 5665; 14.1.1985, Ar. 173; 24.6.1991, Ar. 4577). V. también la STS 22.4.1988 (Ar. 3275). A partir de la sentencia citada, se han sucedido los pronunciamientos del Tribunal Supremo que excluyen la relevancia civil de la norma infringida, ahora sólo de naturaleza administrativa: SSTS 14.10.1992 (comentada por LETE DEL RÍO, CCJC 32 [1993] § 863), 4.6.1993 (Ar. 4478), 3.12.1993 (Ar. 9496) (comentada por MARTÍN PÉREZ, CCJC 34 [1994] § 907), 16.12.1993 (Ar. 9998), 21.2.1994 (Ar. 1106), 15.3.1996 (Ar. 2181). No obstante, esta jurisprudencia tampoco ha sido uniforme: las SSTS 17.12.1992 (Ar. 10501), 15.6.1993 (Ar. 4836) y 9.7.1993 (Ar. 6004) parecen caminar en un sentido contrario.

Si, como acabamos de concluir, una norma no es de naturaleza pública o privada por el hecho de imponer una determinada regulación ni tampoco por la circunstancia de que su contravención sea sancionable por la Administración, lo relevante será entonces determinar cuándo una norma ha de ser entendida como perteneciente al Derecho privado, aunque, eventualmente, también pueda ser de Derecho público.

1.4. Identificación de las normas jurídico-privadas

A la hora de determinar la naturaleza privada de una norma, lo decisivo es atender a la estructura y efectos de la relación jurídica que regula y preguntarse si, para que resulte eficazmente realizado su contenido, hay que entender que la misma reconoce una pretensión a un particular (o a varios) frente a otro para defender el interés tutelado por la norma ante los Tribunales de la Jurisdicción Civil.

En palabras de CARRASCO PERERA, la regla sería: "una norma o conjunto de normas son de Derecho privado (sin perjuicio [...] de que también puedan ser de Derecho público) cuando hayan de ser interpretadas, según

su finalidad, como exigiendo, para que resulte eficazmente realizado el contenido de la norma, que el mandato o regla que contiene la conducta prescrita o prohibida puede ser actualizado por otro particular, el cual pueda considerar que es suyo (quizá junto con otros) el interés tutelado por la norma y que la tutela de ese interés requiera la concesión a su favor de un derecho propio por el que puede defender ese interés" (CARRASCO PERERA, 2004, p. 27; v. también CARRASCO PERERA, 1989, pp. 823 ss.).

Lo anterior tiene que llevar forzosamente a la conclusión de que son de Derecho privado todas aquellas normas que protegen a un contratante en cuanto tal, pues tal finalidad de protección sólo resultará satisfecha si se estima que el beneficiado por la norma dispone de una acción frente al obligado a su cumplimiento (cfr. CARRASCO PERERA, 1992, p. 841; CARRASCO PERERA, 1989, p. 824). Es, pues, necesario analizar si ésta es la situación en que se encuentra la normativa autonómica relativa a la vivienda.

2. Regulación de los agentes de la edificación

2.1. Titulación y requisitos de ejercicio de la profesión

Algunas normas autonómicas se han encargado de definir y precisar las obligaciones puestas a cargo de cada uno de los agentes que participan en la edificación. Existe una gran diferencia entre las normas promulgadas con anterioridad a la LOE y las posteriores, pues en algunas de estas últimas se ha seguido el modelo ofrecido por el Legislador estatal. Esta constatación resulta singular por sí sola, ya que precisamente el Estado se había arrogado la competencia exclusiva para regular las obligaciones de los agentes de la edificación y las atribuciones derivadas del ejercicio de las profesiones reguladas en la LOE, exclusividad que se había fundado en la competencia estatal sobre títulos académicos y profesionales del art. 149.1.30^a CE (aunque también en la competencia estatal sobre Derecho civil y mercantil). En otro lugar ya hemos reflexionado sobre los límites en que el precepto constitucional citado sirve de cobertura competencial: sólo para las profesiones cuyo ejercicio está sujeto a un título académico (es decir, únicamente para las profesiones de proyectista, director de obra y director de ejecución de obra), pues, al disponer de competencias exclusivas sobre vivienda, las CCAA son las únicas competentes para regular el ejercicio profesiones no tituladas en el sector de la construcción (sobre todo ello, v. CARRASCO PERERA/CORDERO LOBATO/GONZÁLEZ CARRASCO, 2005, pp. 597-599).

Pues bien, cabe preguntarse qué relevancia tienen estas reglamentaciones sobre el ejercicio de su profesión por parte de los agentes de la edificación. Entendemos que, como regla general, las contravenciones a las reglamentaciones para el ejercicio de una actividad (titulación, colegiación, inscripción en registros, etc.) son, en su caso, ilícitos en el orden administrativo, cuyos efectos *no se comunican* a los contratos celebrados por el infractor. La razón es la siguiente: el cumplimiento abstracto de la ley no forma parte del interés contractual y cuando el incumplimiento de tales reglamentaciones repercute negativamente en el contrato, entonces el contratante dispone como acreedor de acciones específicas tendentes a quedar inmune frente a tal incumplimiento (arts. 1.101, 1.124 CC, etc.; v. CARRASCO PERERA, 1992, pp. 838 y 839; CARRASCO PERERA, 1989, pp. 410 ss.; CARRASCO PERERA/MARÍN LÓPEZ, J.J., 1990, p. 623). Ahora bien, distinta es la situación con respecto

a aquellas profesiones con respecto a las cuales existen fundadas razones para presumir que la prestación no podrá realizarse correctamente sin esa titulación, como sucede, por ejemplo, con las profesiones de ingeniero, arquitecto e ingeniero y arquitecto técnicos. En estos casos, el interés del acreedor no es indiferente a la cualificación del profesional, por lo que la contravención de la norma prohibitiva es civilmente relevante (CARRASCO PERERA, 1992, p. 838).

Esta conclusión se halla en consonancia con la jurisprudencia existente sobre la eficacia de las normas reguladoras del ejercicio de una actividad. En la STS 17.10.1987 (Ar. 7293) se entendió que la regulación sobre oficinas de farmacia era tan sólo "una norma puramente administrativa sin posible incidencia en el derecho patrimonial y limitada a regular la titularidad de aquella índole de las licencias para farmacias". Por ello se concluyó que la titularidad de la licencia no determinaba la propiedad de la farmacia, ni impedía la validez del pacto por el cual la propiedad de la misma se atribuía a personas que no poseían la correspondiente licencia. Más o menos en parecidos términos dos sentencias que versan sobre la posible relevancia jurídico-civil de la reglamentación sobre Colegios Oficiales de arquitectos. En la STS 9.4.1956 (Ar. 1554) se estimó que "las exigencias prevenidas en la reglamentación de los Colegios de Arquitectos respecto a la obligación de los colegiados de comunicar a aquéllos los encargos recibidos para efectuar trabajos profesionales, suscribiendo el oficio o comunicación juntamente con la persona o entidad propietaria [...] no significa que carezcan de eficacia los contratos válidamente celebrados, sino según consigna la propia norma, que sin ese requisito no se admitirá ningún trabajo para su revisión, o sea que se les privaría de los beneficios otorgados para quienes las cumplan, y en todo caso, si el colegiado obra en forma contraria a los Estatutos podría quedar sujeto a medidas de índole disciplinaria, pero nunca constituiría motivo para dejar si efecto un contrato libremente celebrado con un tercero". En un sentido similar, en la STS de 10.2.1989 (Ar. 825) se afirmó que el incumplimiento de los deberes colegiales por parte de un Arquitecto "no puede provocar la nulidad radical [...] ni siquiera la anulabilidad del negocio arrendaticio de obras [...] toda vez que sólo es una mera formalidad dirigida a acreditar la previa existencia de un concierto entre el Arquitecto en cuestión y el dueño de la obra [...], una simple comunicación a efectos corporativos".

No obstante, incluso aquella normativa cuyo incumplimiento no pone en grave peligro abstracto el interés contractual tiene un efecto jurídico privado, y es que, desde el punto de vista de las normas sobre competencia, las contravenciones a las reglamentaciones indicadas constituyen actos de deslealtad competencial (cfr. art. 15 de la Ley 3/1991), susceptibles de fundar las acciones del artículo 18 de la Ley 3/1991 (antes de la Ley 3/1991, esta solución había sido avanzada por CARRASCO PERERA/MARÍN LÓPEZ, J.J., 1990, pp. 625 y 626).

2.2. Obligaciones de los agentes de la edificación

Con el fin de identificar las normas civiles, exponemos a continuación las obligaciones que la legislación autonómica pone a cargo de los diversos agentes de la edificación. No obstante, no es frecuente que en esta regulación se establezcan los cometidos de todos los agentes de la edificación, pues, generalmente, tan sólo se especifican las obligaciones del promotor inmobiliario.

Una excepción a lo anterior es la Ley de Murcia 8/2005, de 14 de diciembre, en la que se especifican y detallan las obligaciones de muchos agentes de la edificación, algunos de los cuales ni siquiera están contemplados como tales en la LOE: así, además de los especificados en la LOE, el art. 6 de la Ley murciana se refiere también a los subcontratistas, a los aseguradores, a los administradores de fincas, a los inspectores técnicos de edificación y a los técnicos de mantenimiento de edificación. Todos ellos tienen encomendadas funciones relacionadas con la calidad en la edificación.

A) El promotor

Las obligaciones que la legislación autonómica pone a cargo del promotor -concepto en el que no siempre están incluidos los autopromotores [no lo están en el art. 6 de la Ley de Murcia 8/2005, en el art. 5.1 de la Ley de Galicia 4/2003, ni tampoco en el art. 15 de la [Ley de Madrid 2/1999, de 17 de marzo, de medidas para la calidad de la edificación](#) (BOE nº 128, de 29.5.1999; en adelante, Ley Madrid 2/1999)] pero sí en el art. 3.3 de la [Ley de Cataluña 24/1991, de 29 de noviembre, de vivienda](#) (BOE nº 42, de 18.2.1992; en adelante, Ley Cataluña 24/1991)- son las siguientes:

- Habrá de tener derechos sobre el suelo que le faculten para construir sobre él [art. 3.4 a) de la Ley de Cataluña 24/1991]. Creemos que se trata de una obligación cuya contravención supondría un incumplimiento de los contratos de compraventa, ya que, a falta de tales derechos, los adquirentes se verían expuestos a las consecuencias adversas derivadas, en su caso, del art. 362 CC. Se trata, pues, de una norma de Derecho privado.
- Deberá haber solicitado y obtenido las licencias y autorizaciones que exija la realización de la obra de edificación [art. 3.4 b) de la Ley de Cataluña 24/1991]. Estimamos que estas normas también deben ser interpretadas como normas civiles, pues el vendedor está obligado a entregar un inmueble idóneo para satisfacer el interés del comprador, el cual sería menoscabado si la vivienda está expuesta a las devastadoras consecuencias derivadas de las resultas de un expediente de disciplina urbanística.

También el TS ha entendido que la entrega de inmuebles sin licencia de primera ocupación o sin cédula de habitabilidad es causa de resolución conforme al art. 1.124 CC de todos aquellos contratos en los que se transmita el dominio de la vivienda o local (cfr. STS 22.12.1993, Ar. 10106; STS 11.12.1995, Ar. 9474; STS 9.5.1996, Ar. 3870; STS 3.6.2003, Ar. 331).

- Tendrá que haber designado a los técnicos competentes para la realización del proyecto y la dirección de la obra [art. 3.4 c) de la Ley de Cataluña 24/1991]. Éstos habrán de tener la suficiente capacitación, solvencia y responsabilidad para cumplir con su obligación respecto de los requisitos de calidad ofertados al consumidor [art. 6 a) de la Ley de Murcia 8/2005]. Salvada la titulación exigida, dado que la capacitación y solvencia abstracta de los agentes contratados para culminar con éxito la edificación no excluiría la responsabilidad por los defectos constructivos que existieren, entendemos que no se trata de una norma de Derecho privado.
- El promotor deberá encargar los estudios geotécnicos e hidrológicos necesarios para el reconocimiento del terreno donde se ubique la edificación, y cualesquiera otros que resulten preceptivos (art. 9.4 de la Ley de Murcia 8/2005). Tampoco consideramos que sea una norma de Derecho privado, ya que siempre que la edificación resulte idónea para satisfacer el interés del adquirente, a éste le es indiferente quién haya contratado los estudios pertinentes.

- El promotor está obligado a facilitar a los agentes información sobre el solar relativa a condiciones urbanísticas, dimensiones y servidumbres (art. 9.4 Ley de Murcia 8/2005). Esta disposición constituye una norma de Derecho privado pero no en la relación entre el promotor y los adquirentes -quienes verán satisfecho su interés contractual sea quien sea quien haya asumido los costes de información sobre las condiciones del solar- sino en la relación contractual entre el promotor y los demás agentes de la edificación, pues si la edificación no se ajusta a las condiciones urbanísticas o no respeta las servidumbres existentes no existirá incumplimiento si ello fue debido a un déficit de información imputable al promotor.
- El promotor también tiene encomendadas obligaciones relacionadas con la calidad de la edificación.

Así, el art. 6 a) de la Ley de Murcia 8/2005 le encomienda que, en los contratos con los agentes ligados a su actividad dentro del proceso edificadorio, fije las directrices y prestaciones del perfil de calidad que pretende conseguir en la obra de edificación (v. también el art. 9.3 de la Ley). A tal fin habrá de establecer una planificación donde se incluyan los medios para acometer el proceso con las garantías necesarias, recabar y transmitir la información oportuna a los demás agentes y presentar la documentación exigible por la Administración. Además, el promotor es el responsable de la contratación directa de todas las operaciones de control de recepción establecidas por las especificaciones obligatorias.

No obstante, no creemos que semejantes disposiciones constituyan normas de Derecho privado, pues el cumplimiento de tales obligaciones no exonera de responsabilidad al promotor por los ulteriores defectos constructivos y de calidad que tenga la edificación.

- Las demás obligaciones impuestas a los promotores serán expuestas más tarde con mayor detenimiento. Se trata de las relacionadas con la publicidad, información y oferta de viviendas, la prestación de garantías, la percepción de cantidades a cuenta, y también las relativas a la venta de viviendas en proyecto o en construcción y a la venta y alquiler de viviendas terminadas.

B) El constructor

La legislación autonómica pone a cargo del constructor las siguientes obligaciones:

- El constructor está obligado a coordinar los trabajos que en la edificación realicen los subcontratistas que puedan colaborar en la misma, de acuerdo con el proyecto y bajo las órdenes de la dirección facultativa (art. 4 de la Ley de Cataluña 24/1991). Se trata de una norma de Derecho privado, pues lo que esta norma encierra es una responsabilidad del constructor por los defectos constructivos debidos a falta de coordinación en la actuación de los subcontratistas, así como por aquéllos debidos a una actuación que no sea acorde con el proyecto y con las órdenes de la dirección facultativa (claramente se establece así en el art. 6.3 de la Ley de Galicia 4/2003 y en el art. 12.4 de la Ley de Murcia 8/2005).

- Las obligaciones relacionadas con la calidad que la legislación autonómica impone al constructor no creemos que tengan relevancia jurídico-civil, ya que su cumplimiento no altera la responsabilidad del constructor por los defectos constructivos.

Por ejemplo, el art. 12.2 de la Ley de Murcia 8/2005 obliga al constructor a presentar al promotor el plan para el aseguramiento de la calidad, es decir, el conjunto de las actividades a implantar dentro del proceso constructivo que sean necesarias para garantizar el cumplimiento del nivel de calidad exigible.

- En alguna disposición se establece un régimen jurídico para las no conformidades que se pueda producir durante la ejecución de la obra y que, entendemos, habrán de manifestarse en la recepción de la obra. Así, en el art. 12.2 de la Ley de Murcia 8/2005 se establece que antes del inicio de la obra el constructor debe planificar el tratamiento de las no conformidades que se puedan producir “comprometiéndose a su transparencia y a aportar las garantías suficientes para compensar las mermas de calidad accidentales” (art. 12.2 de la Ley de Murcia 8/2005). Entendemos que se trata de una norma de indudable alcance jurídico privado, ya que la misma impone al constructor la obligación de compensar al comitente los defectos de calidad accidentales.
- Durante las obras, el constructor está obligado a custodiar y conservar las muestras o pruebas que se realicen, con la obligación de evitar defectos de conservación o custodia en el resultado de los ensayos o pruebas (art. 12.6 de la Ley de Murcia 8/2005). En la medida en que la realización de estas pruebas no satisface por sí misma el interés contractual del comitente, pues el resultado satisfactorio de las mismas no excluiría la responsabilidad por defectos constructivos, no creemos que tales obligaciones tengan relevancia jurídico-civil.

C) *El subcontratista*

De acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica, el subcontratista de partes específicas y detalladas del proceso constructivo está obligado a atenerse a las órdenes de la dirección facultativa de la edificación y a actuar bajo la coordinación del constructor (art. 5 de la Ley de Cataluña 24/1991). Se trata de una norma de Derecho privado, dirigida a preservar el interés del constructor en el subcontrato, de tal forma que incumple el contrato de obra el subcontratista que infringe estas obligaciones.

Los subcontratistas también tienen encomendadas funciones relacionadas con la calidad de la edificación. Así, por ejemplo, el art. 12.4 de la Ley de Murcia 8/2005 les obliga a cumplir con el plan de calidad establecido, sin perjuicio de la responsabilidad del constructor. Entendemos que se trata de una norma con eficacia en la relación contractual que liga al subcontratista con el constructor, pues el cumplimiento del plan de calidad afecta al interés contractual del constructor en el subcontrato, quien responderá de los defectos de calidad debidos a la actuación del subcontratista.

D) El proyectista

La normativa autonómica encomienda al proyectista diversas obligaciones:

- En primer lugar, el proyecto debe incluir las determinaciones y documentos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las obras, conforme con la normativa de obligada observancia, así como las determinaciones necesarias para satisfacer las exigencias de calidad en la edificación (cfr. art. 10.1 de la Ley de Murcia 8/1995). Es evidente que sólo un proyecto que reúna las características reseñadas satisface el interés de quien lo encargó, luego se trata de obligaciones que también tienen naturaleza jurídico-civil.
- El proyecto ha de cumplir ciertas determinaciones relativas a la calidad de la edificación. Por ejemplo, en el art. 10 de la Ley de Murcia 8/2005 se exige que se acompañe una memoria con las características y requisitos que deban cumplir los materiales y unidades de obra en relación con la calidad exigible, que contenga un plan de control de calidad, la justificación de la realización de su autocontrol o control interno, y un eventual control externo por entidades de control acreditadas (cfr. art. 10 de la Ley de Murcia 8/2005). No creemos que estas obligaciones sean relevantes en el contrato de obra que tiene por objeto la realización del proyecto, pues -como la legislación autonómica dispone- su cumplimiento no exonera de responsabilidad al proyectista por los defectos constructivos que los errores u omisiones del proyecto puedan ocasionar.
- Como acabamos de indicar, el proyectista es responsable de los errores u omisiones del proyecto (art. 5.3 de la Ley de Madrid 2/1999), norma ésta cuya evidente naturaleza jurídico-privada excusa cualquier explicación.
- En aquellas edificaciones que requieren proyectos parciales o documentos complementarios redactados por técnicos distintos al proyectista, la normativa autonómica exige que los mismos se realicen bajo la coordinación del proyectista responsable, quien evitará que se produzca una duplicidad en la documentación o en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos (art. 10.2 de la Ley de Murcia 8/1995). Se trata de una norma de Derecho privado, pues la misma supone una responsabilidad del proyectista ("el proyectista responsable") por los defectos constructivos debidos a falta de coordinación en la realización de los proyectos parciales o documentos complementarios.
- La modificación del proyecto respetará las condiciones que, en su caso, se hubiesen acordado con los adquirentes del edificio (art. 8 de la Ley de Madrid 2/1999). Se trata de una norma que tiene relevancia civil, no en los contratos de compraventa (pues no será el proyectista sino el promotor el responsable de las discrepancias con las condiciones acordadas con los adquirentes), sino precisamente en el contrato de obra, pues esta disposición salvaguarda el interés del promotor comitente en que no se producirán desviaciones con respecto al encargo inicial que menoscaben el interés del promotor en el contrato.

E) El director de obra

De acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica, el director de obra está obligado a:

- Controlar la ejecución de la obra, dejando constancia en el libro de órdenes, asistencias e incidencias (art. 9 de la Ley de Madrid 2/1999). No creemos que esta obligación de constancia documental tenga naturaleza jurídico-privada, pues siempre que la edificación sea idónea para satisfacer el interés del comitente y, posteriormente, de los adquirentes, éstos no tienen una pretensión civil que consista en que las órdenes y asistencias sean reflejadas en documento alguno.
- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 5.3 de la Ley de Madrid 2/1999, el director debe adoptar las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, y si no lo hiciese, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto. Se trata de una norma de indudable trascendencia jurídico-privada.
- El director tiene encomendadas funciones relacionadas con la calidad en la edificación. En Murcia se exige que elabore un programa de control de calidad donde se concreten las exigencias documentales y ensayos precisos, así como que realice el seguimiento de las obras de acuerdo con el mismo (art. 11 de la Ley 8/2005; v. también el art. 11 de la Ley de Cataluña 25/1991). Como hemos indicado sobre las obligaciones relacionadas con la calidad impuestas a otros agentes, entendemos que estas normas no tienen relevancia jurídico-privada, pues su cumplimiento no exonera de responsabilidad por los vicios o defectos constructivos que la edificación pueda tener si, finalmente, los mismos son imputables al director, o si -como permite el art. 17.3 de la LOE- al no poder ser imputados a ningún agente, el director debe responder solidariamente con los demás agentes.
- El director está obligado a comprobar el replanteo de la obra (art. 10 de la Ley de Madrid 2/1999). Entendemos que se trata de una norma jurídico-privada pues el director responderá frente al comitente del mayor costo que suponga la edificación como consecuencia de una comprobación del replanteo inadecuada o inexistente.

F) Los suministradores de productos de construcción

El art. 12.4 de la Ley de Murcia 8/2005 encomienda a los fabricantes de materiales de construcción el cumplimiento del plan de calidad establecido, sin perjuicio de la responsabilidad que, en todo caso, corresponde al constructor. Entendemos que se trata de una norma civil, pues el cumplimiento del plan de calidad afecta al interés contractual del constructor en los contratos de adquisición de materiales, ya que, si fue quien los eligió responderá -junto con el suministrador- de los defectos constructivos debidos a su mala calidad.

3. Exigencias técnicas y de calidad de la edificación

En consonancia con lo dispuesto en el art. 3 de la LOE, la legislación autonómica exige que la edificación alcance un nivel adecuado de calidad, para lo cual habrá de satisfacer unos requisitos esenciales referidos a la seguridad estructural; seguridad en caso de incendio; higiene, salud y medio ambiente; seguridad de utilización; protección del ruido; ahorro de energía y agua, aislamiento térmico y empleo de energías renovables; accesibilidad para las personas con movilidad reducida; acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información y, finalmente, unas condiciones mínimas de habitabilidad [art. 10 de la [Ley de Extremadura 3/2001, de 26 de abril, de calidad, promoción y acceso a la vivienda](#) (BOE nº 152, 26.6.2001; en adelante, Ley de Extremadura 3/2001); v. también art. 3 de la Ley de Valencia 8/2004, de 20 de octubre, de vivienda (BOE nº 281, de 22.11.2004; en adelante, Ley de Valencia 8/2004)]. Generalmente la contravención de estos requisitos está tipificada como infracción administrativa [así, el art. 57.2 de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 69.15 y 17 de la Ley de Valencia 8/2004; art. 59 de la Ley de Extremadura 3/2001; arts. 54.1 g) y 54.2 de la Ley de Galicia 4/2003] e incluso se prevé que, como medida complementaria a la sanción, la Administración pueda acordar las medidas “que sean necesarias para restablecer la situación de salubridad, seguridad e higiene de la vivienda, y acordar su ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento” (art. 55.2 de la Ley de Extremadura 3/2001), por ejemplo, la obligación de realizar las obras de reparación y conservación que se consideren necesarias para acomodar la edificación al proyecto (art. 68 de la Ley de Extremadura 3/2001; similar, el art. 57.2 de la Ley de Galicia 4/2003; art. 72 de la Ley de Valencia 8/2004), obras que podrán ser ejecutadas subsidiariamente por la Administración (por ejemplo, art. 63 de la Ley de Galicia 4/2003, art. 76 de la Ley de Valencia 8/2004).

Entendemos, sin embargo, que la eficacia de la normativa técnica sobre la edificación no está limitada a constituir el supuesto de hecho de una infracción administrativa. Por el contrario, estas disposiciones –que, en la LOE, se fundan en la competencia del Estado sobre Derecho privado– constituyen también normas civiles, pues están dictadas con la finalidad de garantizar la óptima utilización y durabilidad del inmueble y, por tanto, su designio es preservar el interés contractual de los adquirentes. En definitiva, son susceptibles de fundar una pretensión civil cuyo contenido sea, precisamente, que la edificación se ajuste a los requisitos técnicos legalmente exigidos.

4. Requisitos para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad actos y contratos relativos a viviendas

La legislación autonómica ha convertido a notarios y registradores en guardianes del cumplimiento de la ley. En concreto, la autorización y la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos y contratos relativos a inmuebles han sido convertidas en un tamiz que pretende evitar que se autoricen e inscriban no sólo –como establece el art. 22 de la [Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones](#) (BOE nº 89, de 14.4.1998)- escrituras de declaración de obra nueva y de división horizontal sin la correspondiente licencia de obra (art. 14 de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 6 de la Ley de Valencia 8/2004), sino también escrituras de transmisión

de viviendas sin la constitución de las garantías exigidas (así, el art. 15.5 de la Ley de Cataluña 24/1991, en relación con la garantía por defectos de construcción establecida en el art. 15), o escrituras de declaración de obra nueva o de transmisión de viviendas sin la correspondiente cédula de habitabilidad (art. 15.3 de la Ley de Extremadura 3/2001).

En el ejercicio de sus competencias en las materias de vivienda y defensa de los consumidores y usuarios, las CCAA pueden establecer normas como las descritas. Ahora bien, estas competencias no legitimarían una regulación que sancionase a los notarios y registradores que no cumplieran estas disposiciones, ya que ello constituiría un ilícito disciplinario de exclusiva competencia estatal (cfr. STC 207/1999 sobre la norma autonómica que sancionaba a notarios y registradores que escriturasen e inscribiesen la transmisión de viviendas sujetas a derechos de tanteo o retracto legal si la constancia de las oportunas notificaciones a la Administración titular de estos derechos).

5. Información en la venta y arrendamiento de viviendas

5.1. Relevancia jurídico-civil de estas disposiciones

Gran parte de la normativa autonómica está destinada a imponer al promotor múltiples obligaciones de información en la venta y arrendamiento de viviendas. En la medida en que se pretende lograr que los consumidores tengan una completa información que les permita adoptar sus decisiones con un mejor conocimiento y, por tanto, proteger sus intereses económicos [así el preámbulo del Decreto de Andalucía 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas de Andalucía (BO Junta de Andalucía núm. 217, de 7.11.2005; en adelante, Decreto de Andalucía 218/2005), es indudable la trascendencia jurídico-civil de estas disposiciones, pues las informaciones ofrecidas por el promotor le vinculan e integran el contrato que finalmente se celebre (reiterando lo previsto en el art. 8.1 de la LCU y el art. 3.2 del RD 515/1989, lo establece también así la legislación autonómica, por ejemplo, el art. 8.2 de la Ley de Galicia 4/2003 o el art. 4.2 del Decreto de Andalucía 218/2005).

Por las mismas razones, eficacia civil habría de reconocerse también a las obligaciones de información contenidas en el RD 515/1989 (una amplia exposición de las mismas en CARRASCO PERERA/CORDERO LOBATO/GONZÁLEZ CARRASCO, 2005, pp. 493 y ss). No obstante, por disposición legal expresa, sólo están fundados en la competencia estatal sobre Derecho civil el art. 3.2 y el art. 10 (Disp. Adic. 2^a del RD 515/1989), es decir, no aquellos otros preceptos que establecen obligaciones de información (arts. 3 a 9 del RD 515/1989), que únicamente serán de aplicación supletoria en defecto de legislación autonómica. Por las razones antes expuestas, nos parece que esta determinación legal es desafortunada.

5.2. Contenido de la información

A) Veracidad

El contenido de cualquier mensaje susceptible de llegar al público (llámese “publicidad”, “información” u “oferta” habrá de ajustarse a los principios de veracidad y objetividad, evitando las informaciones que induzcan o puedan inducir a confusión (al igual que en el Derecho estatal

[art. 3.1 del RD 515/1989], se establece también así en el art. 16 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 17 de la Ley de Madrid 2/1999, art. 9 de la Ley de Valencia 8/2004, art. 8.1 de la Ley de Galicia 4/2003, art. 16 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 4.1 del Decreto de Andalucía 218/2005).

B) Identificación de los partícipes en la edificación

Ampliando lo previsto en la legislación estatal, que únicamente exige la identificación del vendedor (art. 4.1 del RD 515/1989), la legislación autonómica exige que se informe sobre la identidad del promotor y del constructor, en el caso de primera transmisión, y del vendedor y, en su caso, del mediador, en las transmisiones posteriores [arts. 10, 12.1 a) y 12.2 a) de la Ley de Valencia 8/2004]. En algunos casos se exige que esta información se preste por escrito [art. 16.1 a) de la Ley de Galicia 4/2003; similar el art. 6 a) y b) del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información, junto con otras, conformará el “documento informativo abreviado”].

C) Datos relativos al precio de venta, pagos aplazados, financiación y cantidades adelantadas

De una forma mucho más extensa que la legislación estatal (v. los arts. 4.7 y 6 del RD 515/1989), la legislación autonómica exige que la información sobre el precio de venta especifique los conceptos que incluye y, si no se especifican, en algunos casos se entenderá que no están incluidos las tasas, los impuestos y los demás gastos que legalmente vayan a cargo del comprador [art. 18.1 de la Ley de Cataluña 24/1991; v. también arts. 10 c), 12.1 b) y 12.2 b) de la Ley de Valencia 8/2004], y en otras disposiciones se entenderá que sí están incluidos (art. 17.2 de la Ley de Extremadura 3/2001). Además, se ofrecerá separadamente el precio de los anejos que jurídicamente se configuren como objetos autónomos de la vivienda; el precio de los anejos inseparables se entenderá siempre comprendido en el precio de venta de la vivienda (art. 12 de la Ley de Galicia 4/2003). Se informará también de los tributos que gravan la transmisión del dominio que legalmente correspondan al comprador, así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables [art. 16.1 e) de la Ley de Galicia 4/2003]. En alguna norma se exige que la información relativa al precio se ofrezca por escrito [así, art. 16.1 i) y art. 17.1 de la Ley de Galicia 4/2003; también arts. 2 g), 6 h) y 8 del Decreto de Andalucía 218/2005]. En Galicia se exige que en la información relativa al precio se especifique que no podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que legalmente estén atribuidos al vendedor (art. 17.2 de la Ley de Galicia 4/2003).

Con respecto a los pagos aplazados que, en su caso, se contemplen en la oferta, se especificarán los intereses que se devenguen y la forma de aplicarlos, así como las garantías exigidas para asegurar el cobro de las cantidades aplazadas; si no se indica la forma de aplicar los intereses, se entenderá que se abonarán únicamente sobre la cantidad pendiente y a su vencimiento [art. 18.2 de la Ley de Cataluña 24/1991; v. también art. 27.3 de la Ley de Extremadura 3/2001 y art. 8 b) del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información habrá de ofrecerse por escrito]. Se detallará también el coste total del crédito, con referencia a la tasa anual equivalente y el contenido de las eventuales cláusulas penales que, en previsión del incumplimiento del pago de

alguno de los plazos, pretendan incluirse en el contrato (art. 17.3 de la Ley de Galicia 4/2003). Se especificará también si se exige entrada inicial y el número total de plazos y el vencimiento de los mismos (art. 13.1 de la Ley de Galicia 4/2003). En el caso de las viviendas incluidas en algún régimen de protección pública, la información sobre las cantidades que periódicamente pagarán los adquirentes o sobre los tipos de interés en los créditos hipotecarios que se soliciten, deberá ir acompañada de la información sobre las condiciones económicas personales o familiares que la normativa legal exige para el acceso a la propiedad de las viviendas y, en su caso, para la obtención de la financiación cualificada (art. 13.2 de la Ley de Galicia 4/2003).

Si se prevé la subrogación del comprador en el crédito hipotecario concedido al promotor, deberá proporcionarse información escrita a los interesados sobre la fecha de escritura de constitución de la hipoteca, el nombre y dirección del notario autorizante, los datos de la inscripción registral y la referencia a la parte de gravamen que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, y las condiciones del crédito; en especial, si el tipo de referencia es fijo o variable (y, en este caso, el índice de referencia y el margen o diferencial), el número de cuotas anuales, las fechas de vencimiento y cantidades, el plazo de amortización y las comisiones por subrogación y amortización anticipada [v. art. 18 de la Ley de Galicia 4/2003 y art. 8 c) del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información se ofrecerá por escrito; la información exigida en ambos preceptos es más amplia que la prevista en el art. 6.1.4º del RD 515/1989].

En alguna disposición autonómica, que también es de naturaleza civil, se establece que la subrogación en la hipoteca es una facultad del comprador que, por tanto, no puede ser impuesta por el promotor, de tal modo que será éste quien deberá costear los gastos de cancelación cuando el comprador optara por no subrogarse [art. 16 b) de la Ley de Valencia 8/2004]. Estas disposiciones están en consonancia con lo establecido en la LCU pues si, como es muy normal en la práctica, la hipoteca es constituida por el promotor para financiar la construcción, hay que entender que es nula por abusiva la cláusula que impone a los compradores la obligación de subrogarse en la hipoteca, vinculando, así, la compraventa y el préstamo hipotecario no solicitado (cfr. Disp. Adic. primera 23^a y 24^a LCU). En tal caso, no sólo el consumidor podrá no subrogarse en el préstamo hipotecario, sino que, además, no serán de su cuenta los gastos que conlleve la cancelación de la hipoteca que concertó el promotor (cfr. Disp. Adic. primera 22^a LCU; referencias jurisprudenciales en CARRASCO PERERA/CORDERO LOBATO/GONZÁLEZ CARRASCO, 2005, pp. 568-569).

Con respecto a los pagos anticipados, se informará de la sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable para garantizar las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante, su domicilio y los datos de la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán las cantidades adelantadas [arts. 5 h) y 6 j) del Decreto de Andalucía 218/2005; v. también art. 10 d) de la Ley de Valencia 8/2004, art. 17.4 de la Ley de Galicia /2003].

D) Datos sobre la vivienda

La oferta de viviendas para la venta contendrá información sobre sus condiciones esenciales. De una forma mucho más amplia que la dispuesta en la legislación estatal (v. los arts. 4 y 5 del RD 515/1989), la normativa autonómica exige que se informe sobre la superficie, normalmente la útil

[art. 17 de la Ley de Cataluña 24/1991; también art. 16.1 d) de la Ley de Galicia 4/2003, donde esta información se dará por escrito], cuya forma de cálculo también viene especificada por la legislación autonómica [v. el art. 10 de la Ley de Galicia 4/2003, art. 2 e) del Decreto de Andalucía 218/2005]. En alguna norma se exige que se especifique tanto la superficie útil como la construida (así, art. 27.1 de la Ley de Extremadura 3/2001). También se informará sobre el diseño, nivel de calidad, grado de aislamiento térmico y acústico, titularidad jurídica, cargas y gravámenes del inmueble, condiciones de uso, servicios al alcance de la vivienda, gastos previsibles de mantenimiento, condiciones económicas y financieras de la oferta y tributos que gravan la propiedad [art. 19.1 de la Ley de Cataluña 24/1991; también arts. 12.1 c) y d) y 12.2. c) y d) de la Ley de Valencia 8/2004; art. 18.1 de la Ley de Murcia 8/2005; art. 28.1 de la Ley de Extremadura 3/2001; art. 16.1 de la Ley de Madrid 2/1999; v. asimismo art. 16.1 d) de la Ley de Galicia 4/2003 y art. 6 del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información habrá de prestarse por escrito]. Se informará también sobre el emplazamiento del edificio (art. 10 de la Ley de Valencia 8/2004) y el estado del pago de impuestos, tasas y exacciones que gravan la vivienda [art. 12.1 e) de la Ley de Valencia 8/2004]. Se especificará si la vivienda está integrada en un complejo inmobiliario y se indicará si las instalaciones o servicios al alcance de la vivienda corresponden a un solo edificio, a varios o son comunes a todo el complejo (art. 9 de la Ley de Galicia 4/2003). Se informará también sobre los seguros con que cuente el edificio y sobre los porcentajes de participación de la vivienda en los elementos comunes (art. 18.2 de la Ley de Murcia 8/2005). En Madrid se exige que se indique en las ofertas si los contratos que se celebren incluyen o no convenio de arbitraje para dirimir las controversias que se susciten entre las partes y si existen compromisos entre los promotores y las empresas o profesionales que hayan participado en la construcción mediante los cuales se responsabilicen solidariamente de la calidad y buena construcción del edificio (art. 16.3 de la Ley de Madrid 2/1999; en un sentido similar, el art. 18.3 de la Ley de Murcia 8/2005 exige que tales informaciones consten en los contratos de compraventa).

Si la vivienda tiene anejos se indicará su naturaleza y si éstos son jurídicamente inseparables (art. 11 de la Ley de Galicia 4/2003).

En el caso de viviendas de nueva construcción, se informará además sobre las licencias y autorizaciones administrativas, fechas de construcción, datos de las garantías legalmente exigibles y la referencia registral [art. 19.2 de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 28.2 de la Ley de Extremadura 3/2001; v. también el art. 16.1 c) de la Ley de Galicia 4/2003 y arts. 6 y 7 del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información ha de prestarse por escrito]. En alguna disposición autonómica se reconoce al interesado el derecho a exigir al promotor la exhibición del proyecto técnico, la licencia de edificación, la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y los estatutos que regirán la comunidad de propietarios si ya han sido otorgados, el certificado final de obra visado y expedido por la dirección facultativa, la cédula de calificación provisional o, en su caso, definitiva, en el caso de viviendas protegidas, la comunicación de la existencia y clase de seguros existentes o a suscribir (arts. 15.1 y 16 de la Ley de Galicia 4/2003, información que, en cualquier caso, habrá de darse por escrito; v. también el art. 19.2 de la Ley de Cataluña 24/1991). Si la construcción ya está terminada, los interesados podrán solicitar también

la exhibición de la licencia de primera ocupación o, al menos, el comprobante de su solicitud y la fecha de presentación de la misma (art. 15.2 de la Ley de Galicia 4/2003).

En el caso de viviendas en proyecto o en construcción, se informará de las fechas previstas de inicio y finalización de la obra o la referencia a la fase en que se encuentra la construcción [art. 11 de la Ley de Madrid 2/1999; art. 16.1 b) de la Ley de Galicia 4/2003 y arts. 6 m) y n) y 7 b) del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información ha de prestarse por escrito]. Si la construcción se hubiera iniciado, o cuando ello suceda, también se informará de la existencia del acta de comprobación del replanteo y del programa de trabajos (art. 18.1 de la Ley de Madrid 2/1999).

Además de todo lo anterior, se establecen obligaciones específicas de información en la venta de viviendas protegidas: se informará por escrito sobre la firma del expediente de construcción, el régimen legal de protección a que esté acogida la edificación, con indicación del número de viviendas y emplazamiento, la fecha de la calificación provisional o, en su caso, definitiva y la expresión de si la vivienda deberá dedicarse a domicilio y residencia permanente del titular (art. 16.2 de la Ley de Galicia 4/2003].

Se informará también de las condiciones de uso y mantenimiento de la vivienda [arts. 12.1 f) y 12.2 f) de la Ley de Valencia 8/2004], incluyendo una estimación de los gastos de mantenimiento (art. 28.1 de la Ley de Extremadura 3/2001).

E) Información sobre el contrato de venta

De una forma similar a la establecida en la legislación estatal (v. art. 5.4 del RD 515/1989), la normativa autonómica dispone que quien se dedique profesionalmente a la venta de inmuebles deberá proporcionar al interesado información acerca del concreto contenido del eventual contrato que entre ellos se celebre con la obligación de mostrarle un ejemplar del modelo de contrato que contenga las condiciones generales que utilice (art. 14 de la Ley de Galicia 4/2003). Entre esos contenidos se informará al consumidor que no deberá soportar los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor, el derecho del consumidor a la elección de notario y a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse [art. 6 p) del Decreto de Andalucía 218/2005, donde esta información habrá de ofrecerse por escrito].

F) Información en el arrendamiento de viviendas

En la oferta de viviendas para arrendamiento se especificarán las características, los servicios y las instalaciones de que dispone y las condiciones de uso, la renta contractual, la fórmula de revisión, en su caso, el plazo de vigencia del contrato y las cantidades repercutibles por los servicios de que disponga (art. 20 de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 18.2 de la Ley de Madrid 2/1999; art. 29 de la Ley de Extremadura 3/2001). La renta contractual incluirá el importe de los gastos de comunidad si éstos son de cuenta del arrendatario [art. 5 g) del Decreto de Andalucía 218/2005]. Se identificará también la empresa que emita la oferta (art. 18.2 de la Ley de Madrid 2/1999). Se informará además sobre las características del régimen de propiedad horizontal (art.

13 de la Ley de Valencia 8/2004) y sobre la posibilidad de consultar previamente el Libro del Edificio (art. 18.2 de la Ley de Madrid 2/1999). Todas informaciones constarán también en el “documento informativo abreviado” exigido por la legislación andaluza, junto con el inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda; la indicación del coste mensual de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario; mención de que se dispone de todas las licencias y autorizaciones administrativas necesarias para la utilización u ocupación de la vivienda; indicación de la existencia de cargas o gravámenes; en su caso, se indicará la identidad y dirección del administrador; las instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial (v. el art. 11 del Decreto de Andalucía 218/2005).

6. Garantías de calidad de la vivienda

Algunas normas autonómicas imponen al promotor la obligación de otorgar garantías que cubran los daños causados por defectos de construcción. Antes de la LOE, una garantía de este tipo fue exigida en la Ley de Cataluña 24/1991 (v. su art. 15), garantía que cubre la reparación de los defectos de construcción y los daños que de ellos se deriven directamente sobre la vivienda y que subsiste más allá de la extinción de la personalidad del promotor. Aunque esta obligación de garantía se impone “sin perjuicio de lo que establece la legislación civil en la materia” y de que su incumplimiento constituye una infracción administrativa muy grave (art. 57.3 de la Ley de Cataluña 24/1991), es indudable que tal obligación debe tener relevancia jurídico-civil, pues la misma está dirigida a tutelar el interés contractual del adquirente en tener un inmueble carente de defectos constructivos. Lo mismo sucedería con cualquier otra garantía adicional que las CCAA pudieran establecer en el futuro (v. la previsión contenida en el art. 8 de la Ley de Valencia 8/2004). Es por ello que, igual que sucede con la obligación de prestar la garantía prevista en el art. 19 de la LOE (obligación reiterada en los arts. 7 y 8 de la Ley de Valencia 8/2004), la disposición comentada constituye una norma de Derecho privado. Lo mismo se puede decir del art. 47 I de la Ley de Valencia 8/2004, que exige similar garantía a los promotores de viviendas de protección oficial. Además, también es Derecho civil la norma catalana que permite al promotor o al garante repetir contra constructores, técnicos responsables, fabricantes, industriales y otros agentes que intervengan en la edificación (art. 15.2 de la Ley 24/1991).

7. Requisitos y documentación en la venta de viviendas en proyecto o en construcción

La legislación autonómica sujeta a ciertos requisitos la puesta en el mercado de viviendas en proyecto o en construcción en el marco de una actividad empresarial o profesional; los mismos condicionan también la percepción de cantidades a cuenta. Estos requisitos son (art. 21 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 30.2 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 14 de la Ley de Valencia 8/2004, art. 19 de la Ley de Galicia 4/2003):

- Disponer de licencia de obras. En algunas regulaciones se ha permitido que, antes de la obtención de la licencia de obra, se puedan firmar documentos de "señal y reserva" y percibir cantidades a cuenta. Para ello se exige que el promotor tenga, al menos, disponibilidad sobre un terreno debidamente calificado y que haya solicitado la licencia de obra. No se trata de una promesa de compraventa, pues el consumidor tiene reconocido el derecho a no celebrar el contrato con pérdida de la señal entregada. No obstante, sí procederá la devolución de la señal en aquellos casos en que el promotor no haya cumplido en un determinado plazo los requisitos necesarios para proceder a la venta de la vivienda, cuando la licencia concedida implique modificaciones en el proyecto que afecten a la vivienda objeto de reserva y cuando el precio de venta definitivamente establecido sea superior al inicialmente estimado (art. 20 de la Ley de Galicia 4/2003; v. también art. 30.1 de la Ley de Extremadura 3/2001).
- Tener título justificativo de la disponibilidad de los terrenos sobre los cuales se ha proyectado la vivienda.
- Haber redactado proyecto técnico completo.
- Prever los plazos de finalización y entrega de las viviendas terminadas.
- Prever el régimen jurídico de la edificación proyectada, que incluirá: el eventual régimen de protección al que pretenda acogerse la vivienda, las servidumbres, cargas y gravámenes que la afecta, las condiciones económico-financieras de la compraventa, los coeficientes de participación de la vivienda en el inmueble, en su caso y el proyecto de estatutos de la futura comunidad de propietarios.

Entendemos que no todas estas disposiciones contienen normas de Derecho privado. En primer lugar, aunque la disponibilidad de la licencia de obra y de los terrenos sobre los que se pretende edificar afectarán al interés contractual de comprador en el momento en que el vendedor cumpla la obligación de entrega (la licencia, porque, aparte de las eventuales medidas de demolición que pueda adoptar la Administración urbanística, sin ella no será posible solicitar la licencia de primera ocupación ni, por tanto, utilizar el inmueble; la disponibilidad de los terrenos, porque en otro caso los adquirentes se verían expuestos a las resultas de la aplicación del art. 362 CC), ello sucede, como decimos, en el momento de la entrega de la vivienda, por lo que el interés contractual del adquirente no resulta menoscabado por la circunstancia de que, en un momento anterior a la venta, el promotor carezca de licencia o de disponibilidad sobre los terrenos. Lo mismo sucede con la exigencia de que el proyecto técnico esté completo, pues siempre que finalmente la vivienda se ajuste a la información que fue ofrecida al consumidor, a éste le es indiferente que se concluya después.

Por el contrario, los dos últimos requisitos sí tendrán que ser cumplidos para salvaguardar eficazmente el interés del comprador: la fijación de un plazo de finalización y entrega de la vivienda y el régimen jurídico al que estará sujeta la edificación sí interesan al comprador como tal, pues sólo de esta forma podrán cumplirse las obligaciones de información a las que nos referimos anteriormente sobre aspectos tan relevantes de la vivienda: entrega, servidumbres, cargas y gravámenes, condiciones económico-financieras del contrato de compraventa, etc.

Es también de Derecho privado el régimen expuesto sobre la “reserva y señal” pues, como antes dijimos, la legislación autonómica reconoce al consumidor el derecho a exigir la celebración del contrato o la devolución de la señal en los casos en que proceda, lo que, para que resulte eficazmente realizado el mandato legal, exige entender que la norma está estableciendo pretensiones esgrimibles frente al promotor.

Por otra parte, la legislación autonómica (singularmente el art. 23 de la Ley de Galicia 4/2003; v. también el art. 8 de la Ley de Madrid 2/1999) exige que una vez celebrado el contrato de promesa de venta o de compraventa, la construcción se ajuste a las especificaciones contenidas en el proyecto de obra, sin perjuicio de las modificaciones que, por exigencias técnicas, sea necesario realizar, modificaciones estas últimas que en ningún caso consistirán en la supresión de servicios previstos, la imposición de nuevas cargas o gravámenes, la alteración de la distribución de espacios, la creación de nuevos espacios constructivos, el cambio de naturaleza jurídica de algunos de los ya configurados o la constitución de ámbitos de comunidad, distintos de los contemplados en el proyecto técnico de obra, con edificios con los que se forme un complejo inmobiliario. Tampoco es posible que la escritura de división horizontal que el promotor otorgue sin intervención de los compradores suponga alteraciones sustanciales del proyecto técnico existente en el momento de perfeccionarse los contratos, ni introduzca cláusulas que mermen los derechos de los compradores sobre los elementos comunes o privativos o que altere el contenido contractual pactado. Todas estas reglas constituyen también Derecho privado, pues su contenido sólo puede ser eficazmente realizado si se reconocen a los adquirentes las correspondientes pretensiones frente al promotor para exigir su cumplimiento.

8. Requisitos y documentación en la venta y entrega de viviendas terminadas. El Libro del Edificio

La normativa autonómica condiciona la venta de viviendas terminadas y la entrega de las mismas en ejecución de un contrato de venta de vivienda en proyecto o en construcción al cumplimiento de los siguientes requisitos (art. 23 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 15.2 de la Ley de Murcia 8/2005, arts. 19 y 20 de la Ley de Madrid 2/1999, arts. 7.4 y 32 de la Ley de Extremadura 3/2001, arts. 22 y 26 de la Ley de Galicia 4/2003):

- El otorgamiento de las garantías legalmente exigidas.
- Que el edificio disponga de la acometida general de las distintas redes de suministros.
- El cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obra.
- La formalización del correspondiente Libro del Edificio.
- Disponer de las autorizaciones administrativas requeridas para ocupar la vivienda.

En algún caso (art. 26.2 de la Ley de Galicia 4/2003) se permite que el contrato se celebre antes de la obtención de la licencia de primera ocupación, pero en tal caso en el mismo habrá de constar que las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán copia de dicha licencia para la contratación de los respectivos servicios. El promotor

estará obligado a remitir al comprador la licencia de primera ocupación en el plazo de un mes desde su obtención.

- Disponer de la declaración de obra nueva.
 - La división del crédito hipotecario, en su caso, entre las distintas entidades registrales del inmueble.
 - Disponer de certificación final de obra.

Además, la legislación autonómica exige que, antes de la entrega de la vivienda, al adquirente le sea facilitada la siguiente documentación (arts. 26, 27 y 28 de la Ley de Cataluña 24/1991; arts. 27 y 28 de la Ley de Galicia 4/2003; art. 9 del Decreto de Andalucía 218/2005):

- Las autorizaciones administrativas que habiliten para ocupar la vivienda: cédula de habitabilidad, en su caso, cédula de calificación definitiva y licencia de primera ocupación, para lo que será preciso que se hayan cumplido las condiciones establecidas en la licencia de obra.
 - En su caso, los estatutos y las normas de la comunidad de propietarios y un extracto de las cuentas correspondientes a la vivienda que acredite que se halla al corriente de pago de los gastos comunitarios.
 - Un plano de planta con el trazado de las redes eléctricas, de agua, climatización, comunicaciones y otros servicios que existan.
 - Certificados relativos a las características energéticas y medioambientales de la edificación.
 - La descripción de los materiales empleados en la construcción, especialmente de aquellos a los que el usuario no tiene acceso directo.
 - Las garantías de los diversos elementos o instalaciones de que conste la vivienda, indicando su plazo duración, su extensión y la persona física o jurídica que se haga cargo de las mismas.
 - Las instrucciones de uso de los diferentes servicios e instalaciones con que cuente la vivienda, indicando las denominaciones y direcciones de las empresas suministradoras o encargadas del mantenimiento.
 - La lista detallada de los técnicos, los constructores y los constructores que han intervenido en el proyecto, la dirección y la ejecución de la edificación.
 - En su caso, la documentación relativa a la hipoteca.
 - La lista de las compañías suministradoras de servicios a la vivienda, con indicación de su domicilio a los efectos de contratación.
 - El Libro del Edificio. De acuerdo con lo establecido en el art. 7 de la LOE, este Libro estará formado por toda la documentación que el promotor deba recibir del director de obra (el proyecto y sus modificaciones debidamente aprobadas) más el acta de recepción de obra, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa al uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. El Libro deberá ser entregado a los usuarios finales del edificio [exigido también en Cataluña, arts. 25 y ss. de la Ley 24/1991; Madrid, arts. 13, 14 y 19.2 de la Ley 2/1999; Murcia, arts. 12.8 y 15.2 de la Ley

8/2005 y Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el libro del edificio (BO Región de Murcia nº 260, de 9.11.2001; en adelante, Decreto 80/2001); Navarra, art. 16 del Decreto Foral 322/2000, de 2 de noviembre, por el que se regula el contenido del libro del edificio (BO Navarra nº 129, de 25.10.2000; en adelante, Decreto 322/2000); Baleares, art. 6 del Decreto 35/2001, de 9 de marzo, por el que se establecen las medidas reguladoras del uso y mantenimiento de los edificios (BO Illes Balears nº 33, de 17.3.2001; en adelante, Decreto 35/2001); Extremadura, art. 36 de la Ley 3/2001; Galicia, arts. 26.3 y 29 de la Ley 4/2003; Valencia, arts. 12 y 16 de la Ley 8/2004 y art. 21 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de fomento y calidad de la edificación (BOE nº 174, de 20.7.2004); País Vasco, art. 10 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda (BO País Vasco nº 230, de 25.11.2003; en adelante, Decreto 250/2003)] y, en Madrid, también al Ayuntamiento (art. 14.1 de la Ley 2/1999).

De la legislación autonómica -que exige la inclusión en el Libro de más datos que el art. 7 LOE- y de la estatal, resultan los siguientes contenidos del Libro:

- a) Identificación de los partícipes en la edificación [cfr. art. 7 LOE; art. 4.1 y 5.6 del RD 515/1989; arts. 25.1 b) y 26 e) de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 4.2 del Decreto de Cataluña 206/1992, de 1 de septiembre, por el que se regula el Libro del Edificio (DOGC nº 1654, de 7.10.1992; en adelante, Decreto 206/1992); art. 12.2 de la Ley de Madrid 2/1999; Navarra, art. 8 del Decreto 322/2000; art. 4.2 del Decreto del País Vasco 250/2003].
- b) Datos técnicos: planos del edificio, materiales empleados, instrucciones de uso y conservación (que deberán ser redactadas por los técnicos directores), modificaciones del proyecto, etc. [art. 7 LOE; cfr. los núms. 2 a 5 del RD 515/1989; arts. 25.1 a) y e) y 26 c) y d) de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 4.1 del Decreto de Cataluña 206/1992; arts. 12.1 y 13 c) y d) de la Ley de Madrid 2/1999; Navarra, art. 12 del Decreto 322/2000; Baleares, art. 7 del Decreto 35/2001; arts. 27 y 29 de la Ley de Galicia 4/2003; art. 7 del Decreto del País Vasco 250/2003]. Se incluirán también las anotaciones que, durante el transcurso del proceso edificatorio, se hicieran en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, que sean significativas para el conocimiento, descripción, conservación y mantenimiento de la obra ejecutada [art. 13 a) de la Ley de Madrid 2/1999]. Asimismo, se incluirán los documentos en los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones, etc. (art. 12.2 de la Ley de Madrid 2/1999) y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida del edificio [art. 13 e) de la Ley de Madrid 2/1999]. La comunidad de propietarios o el propietario único del edificio deberá recibir también el proyecto técnico necesario para la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios (art. 2.3 de la Orden CTE/1296/2003), y también un boletín de instalación (conforme al modelo normalizado establecido en la OM) expedido por el instalador de telecomunicación que haya realizado la instalación, como garantía de que se

ajusta al proyecto técnico (art. 3.3 de la Orden CTE/1296/2003). Además, y con la misma finalidad de garantía, si se tratara de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en inmuebles de pisos de más de veinte viviendas, si la infraestructura incluyera elementos activos de la red y, en cualquier caso, en edificios o conjuntos de edificaciones de uso no residencial, al citado boletín deberá acompañarse un certificado (ajustado al modelo normalizado establecido en la OM) expedido por el ingeniero o ingeniero técnico competente en materia de telecomunicaciones que haya dirigido la ejecución del proyecto, visado por el Colegio profesional correspondiente (art. 3.3 de la Orden CTE 1296/2003). Por último, los propietarios tienen derecho a que se les entreguen las instrucciones de uso de las instalaciones de telecomunicación realizadas (art. 8.8 de la Orden CTE/1296/2003).

- c) El acta de recepción de la obra (art. 7 LOE).
- d) Autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios [arts. 5.1 del RD 515/1989, 26 a) Ley de Cataluña 24/1991 y 4.3 a) del Decreto de Cataluña 206/1992; Navarra, art. 7 del Decreto 322/2000; art. 4.3 del Decreto del País Vasco 250/2003].
- e) Datos jurídicos del edificio: inscripción (o no) en el Registro de la Propiedad (art. 4.6 RD 515/1989); cargas reales existentes en el momento de la venta [art. 25.1 d) 2º Ley de Cataluña 24/1991; art. 4.2 d) del Decreto de Cataluña 206/1992; art. 19.1 Ley de Madrid 2/1999]; en el caso de propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad, si existen, o la consignación de que faltan [arts. 5.1.2 del RD 515/1989; arts. 25.1 d) 3º y 26 b) de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 4.2 c) del Decreto de Cataluña 206/1992; en Madrid sólo se exige que en los contratos de venta se especifique la participación en los elementos comunes del edificio, art. 19.1 Ley 2/1999].
- f) Datos relativos al contrato de venta: indicación y descripción de la garantía real en la que, en su caso, el adquirente deba subrogarse (art. 6.4 RD 515/1989).
- g) Otros datos: por ejemplo, las garantías de la vivienda y de sus elementos, con especificación de garante y titular, los derechos del titular y el plazo de duración [arts. 25.1 c) y 26 f) Ley de Cataluña; art. 4.4 del Decreto de Cataluña 206/1992; Navarra, art. 9 del Decreto 322/2000; art. 27 de la Ley de Galicia 4/2003; art. 4.4 del Decreto del País Vasco 250/2003]; la lista de las compañías suministradoras de servicios de la vivienda, con indicación de su domicilio, a los efectos de contratación, y los boletines correspondientes para llevarlas a cabo [art. 26 h) Ley de Cataluña 24/1991; art. 27 de la Ley de Galicia 4/2003].

Entendemos que todas estas obligaciones están predispuestas con la intención de tutelar al comprador y permitirle maximizar los recursos invertidos en la adquisición de la vivienda. Ello

viene exigido, además, por el art. 1097 CC y el deber de buena fe del art. 1258 CC, pues la entrega de la documentación relativa al edificio tiene enorme trascendencia en la utilización del mismo y en la atención de las labores de mantenimiento y reparación (STS 18.3.2002, Ar. 2848). Por ello estimamos que las mismas constituyen también normas de Derecho privado.

9. Garantías por cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas

La normativa autonómica contiene disposiciones relativas a las garantías por las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas cuya finalidad es tutelar el interés del comprador y minimizar el riesgo de que la inversión anticipada resulte frustrada. Por ello el interés tutelado por estas normas no podrá ser eficazmente preservado si no se reconocen al adquirente pretensiones frente al promotor para exigir su cumplimiento.

La legislación autonómica contiene las siguientes normas civiles sobre estas garantías:

- En primer lugar, condiciona la percepción de cantidades anticipadas a determinados requisitos cuyo cumplimiento pretende asegurar la realidad de la edificación: así, la disponibilidad de los terrenos, la obtención de licencia de obra, etc. (v. más arriba el epígrafe 7).
- En segundo lugar, amplía los casos en que debe prestarse garantía. Así:
 - En el art. 15 de la Ley de Valencia 8/2004 se exige la prestación de garantía por las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda.
 - Conforme al art. 24 de la Ley de Galicia 4/2003, la garantía se extenderá a los supuestos en que, siendo enajenada a un tercero la vivienda que había de serle entregada al comprador, manifieste éste su voluntad de resolver el contrato, y a los casos en que la vivienda vendida y entregada finalmente al comprador aparezca gravada por hipotecas o cargas distintas de las puestas de manifiesto por vendedor en el momento de contratar. En esta norma, el Legislador gallego especifica además que la existencia de la garantía que contemplamos no impedirá que el comprador opte por el ejercicio de acciones civiles distintas de la resolutoria o la concesión de una prórroga al promotor, con la posibilidad, en este último caso, de reclamarle judicialmente los daños y perjuicios acreditados que sean consecuencia del incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo pactado.
- También se exige que en los contratos se contenga una cláusula relativa a la obligación del vendedor de devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución, para los supuestos en que el comprador optara por la resolución del contrato ante el incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción o para el caso de no haberse obtenido licencia de ocupación o, si procede, la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva (art. 15 de la Ley de Valencia 8/2004).

- Por último, algunas normas autonómicas reproducen las reglas contenidas en la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (BOE nº 181, de 29.7.1968) (así, art. 22 de la Ley de Cataluña 24/1991; en parte el art. 15 de la Ley de Valencia 8/2004, arts. 17 y 31 de la Ley de Extremadura 3/2001, arts. 24 y 25 de la Ley de Galicia 4/2003).

10. Requisitos y documentación en el arrendamiento de viviendas

La legislación autonómica condiciona la oferta de viviendas en alquiler al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Disponer de las autorizaciones administrativas requeridas para su utilización (art. 20.3 y 24 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 33 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 31 de la Ley de Galicia 4/2003, art. 17 de la Ley de Valencia 8/2004).
- Disponer de la acometida general de la distintas redes de suministro (art. 33 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 17 de la Ley de Valencia 8/2004).
- La prestación de la fianza, de acuerdo con lo establecido en la LAU (art. 17 de la Ley de Valencia /2004).
- En la oferta deberán especificarse las características, los servicios e instalaciones de que la vivienda dispone, las condiciones de uso, la renta, el plazo de vigencia del contrato y las cantidades repercutibles por los servicios de que disponga (art. 30 de la Ley de Galicia 4/2003).

Además, la legislación autonómica exige que antes de la puesta a disposición de la vivienda al arrendatario le sea entregada la siguiente documentación (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991):

- Los que sean exigibles administrativamente para que la vivienda pueda ser ocupada (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 32 de la Ley de Galicia 4/2003, art. 18 de la Ley de Valencia 8/2004).
- En su caso, el reglamento de la comunidad de propietarios (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 32 de la Ley de Galicia 4/2003).
- En su caso, la lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento va a cargo del cesionario (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001).
- La descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 32 de la Ley de Galicia 4/2003).
- Las instrucciones sobre el uso y la conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o de conocimiento especial, y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001, art. 32 de la Ley de Galicia 4/2003).

- Duración del contrato, con identificación del régimen de preaviso de la extinción (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001).
- El precio total de la renta de la vivienda, con desglose y detalle de los servicios accesorios y de la forma de pago de cada uno de ellos, identificando la periodicidad de la liquidación (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991, art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001).
- Indicación de las direcciones completas del administrador, así como las del administrador de la comunidad de propietarios, en su caso (art. 28 de la Ley de Cataluña 24/1991; art. 35 de la Ley de Extremadura 3/2001). En algunos casos también se exige que se facilite el nombre y la dirección del presidente de la comunidad (art. 32 de la Ley de Valencia 8/2004).

Por otra parte, la legislación autonómica impone ciertos requisitos en la formalización de los contratos de arrendamiento:

- Se especificará que el arrendatario tiene a su disposición el Libro del Edificio, con el fin con el fin de que, en cualquier momento, pueda consultarla y facilitar así el mejor conocimiento de sus instalaciones (art. 21 de la Ley de Madrid 2/1999).
- El contrato cumplirá los requisitos establecidos específicamente por LAU y se tendrán por no puestas y por lo tanto serán nulas de pleno derecho, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas que con carácter imperativo establece (arts. 17 y 18 de la Ley de Valencia 8/2004).

Todas las normas expuestas constituyen también normas de Derecho privado, pues su fin es tutelar los intereses de las partes del contrato, de tal forma que el mandato legal sólo podrá ser eficazmente realizado si se reconocen a las partes pretensiones recíprocas. Incluso es Derecho privado la regulación sobre la fianza arrendaticia, pues está encaminada a preservar el interés del arrendador, por mucho que la misma deba ser depositada en las arcas de la Administración.

11. El sobreprecio en la venta de VPO

Tras prohibir la percepción de sobreprecios en la venta de VPO, el art. 34 de la Ley de Galicia 4/2003 establece que, “sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable para las viviendas de promoción pública o sujetas a cualquier régimen de protección pública. En tales casos, la compraventa se considerará realizada por el precio máximo autorizado, sin que ello afecte a la validez del contrato y de las demás estipulaciones, ostentando el comprador el derecho a reclamar el reintegro de las cantidades indebidamente abonadas”. Indudablemente, nos encontramos ante una norma de naturaleza jurídico-privada, pues la misma no admite otra interpretación que no sea la de estimar que está reconociendo al comprador frente al vendedor la pretensión de restitución del sobreprecio derivada de la nulidad de su exigencia.

12. A modo de conclusión

Tras todo lo expuesto, es preciso concluir que, ciertamente, una vez superados los límites competenciales establecidos en la Constitución ya no hay barreras a las que la regulación civil sobre construcción y vivienda de las CCAA deba constreñirse. Ni siquiera lo es el principio de unidad de mercado (sobre su incidencia en la cuestión competencial, v. CARRASCO, 2004, pp. 58-60), pues los inmuebles no son capitales circulantes y, por tanto, no existe el riesgo de que una regulación divergente produzca una parcelación intolerable del mercado.

13. Tabla de jurisprudencia citada

Tribunal Supremo

<i>Sala y Fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
1 ^a , 9.4.1956	1554	--	--
1 ^a , 27.11.1984	5665	Carlos de la Vega Benayas	Carmelo P.G c. Jesús María M.A.
1 ^a , 14.1.1985	173	Rafael Pérez Gimeno	Daniel I. N. y Tomás A. G. c. "Constructora San Juan y Sociedad de Inversiones Mobinmo, S. A."
1 ^a , 17.10.1987	7293	Cecilio Serena Velloso	Margarita R. M. c. María Antonia, María José y Juan Francisco S. R.
1 ^a , 22.4.1988	3275	Antonio Sánchez Jáuregui	Salvador D. G. c. José Antonio del V. O.
1 ^a , 10.2.1989	825	Mariano Martín-Granizo Fernández	Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia y Murcia c. José Antonio S. G. y otros
1 ^a , 24.6.1991	4577	Francisco Morales Morales	Santiago C.G. c. Antonio V.Q.
1 ^a , 17.12.1992	10501	Alfonso Villagómez Rodil	José Luis G.C. y ocho mas c. los esposos José M.P. y Carmen L.T.
1 ^a , 4.6.1993	4478	José Luis Albácar López	Maria Elena R. F. c. Víctor Manuel F. A. y Aida O. F.
1 ^a , 15.6.1993	4836	Pedro González Poveda	José Luis M. R. c. Consuelo O.A. y Santiago G.R
1 ^a , 9.7.1993	6004	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa	Francisco P. G., Llanos M. M. y Juan Guillermo P. T. c. "Albacete Residencial S.A."
1 ^a , 3.12.1993	9496	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	"El Palmeral de Obras, S.L." c. María de los Angeles T. J.
1 ^a , 16.12.1993	9998	Gumersindo Burgos Pérez de Andrade	Matías L.V. c. María Concepción R.B.

1 ^a , 22.12.1993	10106	Matías Malpica González-Elipe	--
1 ^a , 21.2.1994	1106	Jesús Marina Martínez-Pardo	Pedro A. V. y Josefina C. G. c. Marcelino D. S. y Encarnación G. G.
1 ^a , 11.12.1995	9474	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa	Pedro F. R. c. Kadin N. E. y la entidad mercantil "Construcciones Cuman, S.L."
1 ^a , 15.3.1996	2181	Teófilo Ortega Torres	José M. G. y Pilar M. C. c. Jesús P. O. y Rosario N. G.
1 ^a , 9.5.1996	3870	Alfonso Villagómez Rodil	--
1 ^a , 18.3.2002	2848	Román García Varela	Comunidad de propietarios de "Alboaire II, Conjunto Alazor" c. "Vallehermoso, S.A."
1 ^a , 3.6.2003	331	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	"Banco Bilbao Vizcaya, S.A." c. la Tesorería General de la Seguridad Social y José C. R.

Tribunal Constitucional

Sala y Fecha Ar. Magistrado Ponente

Pleno, 20.3.1997 61 Pablo García Manzano

14. Bibliografía

Ángel CARRASCO PERERA (1989), "Comentario al artículo 1.101 CC", en Albaladejo (director), *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, XV-1º, Edersa, Madrid.

Ángel CARRASCO PERERA (1992), "Comentario al artículo 6.3 CC", en Albaladejo/Díaz Alabart (directores), *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, I-1º, Edersa, Madrid.

Ángel CARRASCO PERERA [director] (2004), *Derecho Civil. Introducción. Derecho de la persona. Derecho subjetivo. Derecho de propiedad*, Tecnos, Madrid.

Ángel CARRASCO PERERA/Encarna CORDERO LOBATO, (1995), "Modalidades de venta: competencias estatales, autonómicas y locales", *Derecho Privado y Constitución* 5, p. 9.

Ángel CARRASCO PERERA/Encarna CORDERO LOBATO/Mª del Carmen GONZÁLEZ CARRASCO (2005), *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, 3^a edición, Aranzadi, Pamplona.

Ángel CARRASCO PERERA/Juan José MARÍN LOPEZ (1990), "Intrusismo, intereses corporativos y límites del Derecho privado. (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1990)", *Anuario de Derecho Civil*, pp. 615 ss.