



LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA CON CONSUMIDORES

1. INTRODUCCIÓN

La adquisición de la vivienda por compra es la operación de consumo por excelencia, aunque sólo sea porque constituye, en la gran mayoría de los casos, la inversión más importante que el consumidor realizará a lo largo de su vida. A pesar de ello, el TR 1/2007 no refunde ni armoniza la normativa inmobiliaria, ni siquiera aquella que, como el RD 515/1989, vió la luz en el ámbito estatal para la protección específica de los consumidores finales de vivienda. Las razones por las cuales el sector inmobiliario ha quedado fuera de la refundición – armonización llevada a cabo por el RD Legislativo son varias.

La vivienda es un bien de consumo final cuando no se adquiere con una finalidad empresarial, aún cuando no se habite en ella de forma habitual. Además, incluso en los casos más dudosos (ej. adquisición de viviendas por particulares como fórmula de inversión a corto plazo), la cuestión de la caracterización del adquirente como consumidor es irrelevante, porque en el sector de la vivienda se ha producido un fenómeno caracterizado porque la clientela en general, con independencia del destino final para el que se contrata, es objeto de una especial e intensa protección (normas sobre información precontractual y contractual -ya que éstas sólo exigen la adquisición para uso personal o familiar-, garantías por las cantidades entregadas a cuenta, por daños a las edificaciones, normas de transparencia en las operaciones dirigidas a su financiación, etc.). Así las cosas, refundir la normativa inmobiliaria en el TRLCU habría provocado el efecto de dejar fuera del alcance de la protección a un importante sector actualmente protegido (ej. adquisiciones por parte de personas jurídicas, adquisición dirigida a la reinversión), cuya inclusión en toda la normativa protectora distinta del RD 515/1989 es indiscutible, y habría significado agrupar bajo el título competencial de consumo una normativa dictada al amparo de otros títulos en los que el Estado ostenta una competencia básica (obligaciones contractuales, salud, seguridad, ordenación del crédito) de la que, en materia de consumo, carece.

La exclusión anteriormente comentada no obsta a que la contratación inmobiliaria con consumidores se haya visto afectada en varios aspectos, como el de las *obligaciones de entrega de documentación complementaria* en la transmisión de viviendas (art. 64), el del *régimen especial de responsabilidad*

del constructor promotor inmobiliario (art. 149) y el de la caracterización como abusivas de determinadas *cláusulas específicas* que pudieran formar parte de los contratos de compraventa de viviendas (art. 89.3). También es relevante la *prohibición de utilizar tales materiales o elementos en la construcción de viviendas y locales de uso público* (art. 13.3 TR), que comentaremos en último lugar.

2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

2.1. Finalidad del art. 64 TR

A pesar de su aparente simplicidad, la defectuosa ubicación sistemática del artículo 64 TR hace que el mismo resulte equívoco en cuanto a su finalidad y contenido. De su inclusión en el Título I, “Contratos con los consumidores y usuarios” parece derivarse que el precepto establece la obligatoriedad de la entrega de una documentación *contractual* complementaria a la que ya resultaba obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas según los arts. 5 a 8 del RD 515/1989. Según la nueva norma, *en el caso de viviendas cuya primera transmisión se efectúe después de su entrada en vigor, se facilitará, además, la documentación prevista en la Ley de Ordenación de la Edificación o norma autonómica que resulte de aplicación.*

La norma no tiene la finalidad de sustituir, ampliándolo a todos los documentos de obligatoria entrega según la LOE y la normativa autonómica, al anterior art. 13 LCU, ni completa las obligaciones de documentación contractual establecida por el art. 9 del RD 515/1989. Según el primero de los artículos citados, los productos y servicios «deberán incorporar o permitir de forma cierta y objetiva, una información veraz, eficaz y suficiente sobre sus caracteres esenciales», especialmente las relativas a precio (indicando con claridad el coste de los servicios o accesorios adicionales) e *instrucciones de uso*; y específicamente, *si se trata de primera venta de viviendas*, «se facilitará al comprador una documentación completa suscrita por el vendedor, en la que se defina, en planta a escala, la vivienda y el trazado de todas sus instalaciones, así como los materiales empleados en su construcción, en especial aquellos a los que el usuario no tenga acceso directo». Según el artículo 9 del RD 515/1989, «a la firma del contrato» todo adquirente tiene derecho a recibir del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos 4 a 8 del RD, (que a su vez regulan la documentación que habrá de haberse tenido a disposición del público), a saber:

- **Art. 4 RD**: identificación del promotor; plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de suministros eléctricos, agua, gas y calefacción y de las medidas de seguridad contra incendios con las que cuenta el inmueble; descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil; descripción del edificio y de los servicios comunes y servicios accesorios; instrucciones sobre uso y conservación de instalaciones, y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia; datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la

Propiedad, o expresión de no hallarse inscrito; precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

- Además de esta información, se tendrán a disposición de los compradores, en caso de promoción para venta algunos documentos: licencia urbanística; cédula urbanística o acreditación alternativa (vgr. licencia de primera ocupación) aunque nada empece en la normativa estatal a la validez de las ventas sobre plano cuando todavía no existe licencia; estatutos y normas de la Comunidad de Propietarios, (*en su caso*, ya que no son requisitos necesarios para la venta) y un extracto de las cuentas y obligaciones imputables a la vivienda, si la comunidad ya está constituida; información en cuanto al pago de tributos que graven la vivienda o su uso; forma en que está previsto documentar el contrato; fecha de entrega (que implica además consecuencias contractuales) si la vivienda no está concluida; nombre y domicilio del arquitecto y del constructor, en caso de primera transmisión (art. 5 RD).
- *Especialmente en lo relativo al precio de venta*, el art. 6 RD contiene exigencias suplementarias. Se tendrá a disposición del público una nota explicativa sobre: precio total, que «se entenderá que incluye en su caso» el IVA y los honorarios de agente de la propiedad; si la venta no está sujeta a IVA, se dará información de la cuota del ITP y AJD; forma de pago, debiendo preverse, en caso de aplazamiento, el tipo de interés aplicable, cantidad a abonar por principal e intereses, y fechas de vencimiento de unos y otros; medios de pago admisibles; si se prevé la subrogación en préstamo hipotecario concertado por el promotor, se identificará al notario, la fecha de la escritura y de su inscripción en el Registro, así como la responsabilidad hipotecaria de la vivienda, con expresión de vencimiento y cantidades; garantías que deba constituir el comprador para el pago aplazado; se hará constar que del importe de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente antes de formalizarse el contrato.
- En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio (y DA 1ª LOE), según el art. 7 RD. Por lo tanto, también habrá de entregarse copia del aval general o póliza colectiva de seguro de caución (puesto que es el propio contrato una vez perfeccionado la documentación a partir de la cual es posible individualizar la garantía) a la firma del contrato.

... Pero como decimos, el art. 64 no completa las exigencias de documentación contractual ya previstas en otras normas no refundidas, sino que establece como derecho de los consumidores finales el acceso (que se hace posible a través del deber de facilitarla) a la documentación *complementaria* prevista en la LOE o en la normativa autonómica. *Por la propia definición del art. 7 LOE, dicha documentación, que incluye el acta de recepción de la obra, la relación de agentes intervinientes, las instrucciones de*

uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones y las eventuales modificaciones del proyecto, entre otros documentos de imposible entrega junto con el contrato¹ al menos en las compraventas de viviendas sobre plano o en construcción, no existe hasta la finalización de la obra, cuando el director de obra la pone a disposición del promotor, por lo que difícilmente podría constituir parte, siquiera complementaria, de la documentación contractual.

... Y en segundo lugar, la norma no habla de entregar sino de facilitar, deber que queda cumplido si dicha documentación se pone a disposición de los usuarios finales a través de su entrega a los órganos de la comunidad de propietarios, tal y como prevén la mayor parte de las normas autonómicas. De ahí que el art. 64 TR se declare aplicable a las compraventas de viviendas cuya *transmisión* (modo de adquirir) se produzca a partir de su entrada en vigor, aunque el contrato de compraventa (título de adquisición) se hubiera perfeccionado con anterioridad. Esto es, alcanza a todas las viviendas sobre plano y en construcción vendidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del TR que aún no se han entregado, y por lo tanto, ya que la infracción se produce con la entrega y no con la venta, la imposición de una sanción administrativa de consumo en este caso no podría ser objeto de un reproche de retroactividad de norma sancionadora.

... A la misma conclusión se llega si se piensa en la finalidad del deber de entregar la documentación de la obra ejecutada en la LOE y en la normativa autonómica. Aunque en algunas CCAA se ha partido de una identificación entre la protección de los derechos del consumidor y la entrega del Libro del Edificio (ej. Exposición de Motivos de la Ley 2/1999, para la Calidad en la Edificación de la CA de Madrid, Ley 8/2005 de la CA de Murcia), lo cierto es que el Libro del Edificio se hacía necesario, en primer lugar, porque, como hemos dicho, los sucesivos adquirentes o usuarios del mismo, que no contratan con el promotor, no se hallan comprendidos dentro del ámbito de aplicación de las normas de información en compraventa de viviendas contenidas en el RD 55/1989 o en su caso, en el D 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. Y sin embargo, tendrán acceso, «al menos» a la información enumerada en el artículo 7 LOE, enormemente trascendente para las ulteriores labores de mantenimiento y reparación y en orden al uso del mismo, por lo que la STS de 18 de marzo de 2002 (RJ 2002, 2848) considera que toda la documentación relativa al edificio -y no sólo la del art. 7 LOE- ha de ser

¹ V. art. 7 LOE y 8.1 CTE; 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 D. 322/2000; Baleares, art. 7 del D. 35/2001; arts. 27 y 29 de la Ley de Galicia 4/2003; art. 7 del Decreto del País Vasco 250/2003; en la Comunidad valenciana y en Extremadura el proyecto que ha de adjuntarse es el “proyecto final de obras”, configurado como una fase más junto con el proyecto básico y el de ejecución, definido como aquél que se elabora y presenta al concluir la obra cuando en la misma se hubieren introducido modificaciones respecto de lo que inicialmente se contemplaba en el proyecto que sirvió de base para la obtención de la Licencia Urbanística de Obras y que incluye reseña de las actividades de supervisión y control realizadas (art. 11.1c, Ley 3/2004 de Valencia y D 165/2006 del Libro del Edificio de Extremadura en relación con el art. 3.11 de la Ley 3/2001).

entregada en virtud del art. 1.097 CC y el deber de buena fe contractual del art. 1258 CC.

2.2. ¿A qué documentación se refiere el art. 64 TR?

... El TR se refiere a la documentación estatal o autonómica derivada de la *LOE* o de la *normativa autonómica que resulte de aplicación*. El Legislador no ha especificado si la documentación complementaria a la que se refiere es la relativa a la obra ejecutada tal y como la misma se contiene en el art. 7 LOE y se desarrolla en el art. 8 CTE (que como veremos han sido ampliamente superados por las CCAA tanto en su finalidad como en su contenido), o si también comprende cualesquiera documentos previstos en la LOE así como en la normativa autonómica sobre vivienda, que vá más allá de la profusa regulación del contenido del Libro del Edificio.

... Puesto que la entrega del documento acreditativo de la constitución de las garantías de devolución de cantidades adelantadas a que se refieren la Ley 57/1968 y la DA 1ª LOE ya está previsto en el RD 515/1989, nos referimos a la documentación de las garantías previstas en el artículo 19 LOE. A diferencia de lo que acontece en el ámbito autonómico [arts. 25.1 c) y 26 f) Ley de Cataluña; art. 4.4 del Decreto de Cataluña 206/1992; Navarra, art. 9 del D. 322/2000; art. 27 de la Ley de Galicia 4/2003; art. 4.4 del Decreto del País Vasco 250/2003], ninguna norma de la LOE, y tampoco, por obvias razones temporales, del RD 515/1989 exige la inclusión en la documentación de la obra ejecutada ni la entrega al comprador de una copia de las garantías de la vivienda y de sus elementos, con especificación de garante y titular, los derechos del titular y el plazo de duración. Y ello es lamentable, porque el art. 20 LOE, según el cual «1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19 », por el momento al que se difiere el control notarial y registral que prevé (el momento de la declaración de obra nueva terminada, según aclaró la) es incapaz de garantizar el conocimiento por parte de los adquirentes de la suscripción de los seguros previstos en la norma.

... En lo que respecta al Libro del Edificio o documentación de la obra ejecutada en sentido estricto, en muchas CCAA existe ya una detallada regulación que contiene, tanto su contenido mínimo, como los modelos y formalidades de la documentación a aportar. Tal es el caso de la CA de Madrid, en la que el Libro del Edificio (cuyo modelo ha sido aprobado por Orden de 17 de mayo de 2000 [Rect. Errores por Orden de 8.9.2000], que desarrolla el D. 349/1999, de 30 de diciembre) forma parte del contenido de la Ley 2/1999, para la Calidad en la Edificación, y también de Cataluña, donde el Libro del Edificio encuentra una regulación básica en la Ley 24/1991, de la Vivienda, posteriormente desarrollada por D. 206/1992, de 1 de septiembre, sobre el Libro del Edificio; también en Murcia, D. 80/2001, declarado vigente por la Disp. 1ª de la Ley 8/2005 y desarrollado por la Orden de 3 de octubre de 2006; Navarra, art. 16 del D. 322/2000 desarrollado por Orden Foral 1217/2000 modificada por Orden Foral 1106/2001; Baleares, art. 6 del D. 35/2001;

Extremadura, donde el art. 36 de la Ley 3/2001 ha sido minuciosamente desarrollado por D 165/2006 de 19 de septiembre; Galicia, arts. 26.3 y 29 Ley 4/2003; Valencia, arts. 12 y 16 de la Ley 8/2004 y art. 21 de la Ley 3/2004; País Vasco, art. 10 del D. 250/2003, desarrollado por Orden de 22.10.2003). Finalmente, en Castilla- La Mancha el contenido del Libro del Edificio ha sido regulado por el D 81/2007 de 19 de junio.

... A continuación enumera brevemente la documentación exigida por el art. 7 LOE y sus normas de desarrollo, y se indican otros contenidos previstos en la normativa autonómica.

El artículo 7 LOE exige que al proyecto del edificio, junto con sus modificaciones debidamente aprobadas, se adjunte, al menos, el acta de recepción, una relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de la edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, conforme a la normativa que le sea de aplicación. Por su parte, el art. 8.1 CTE completa en contenido anterior “con lo que se establezca, en su caso, en los DB para el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE” y exige que se incluya en el mismo la documentación indicada en el artículo 7.2 de los productos, equipos y sistemas que se incorporen a la obra y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado incluyendo un plan de mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y de sus instalaciones. Además, existen normas que complementan el contenido del artículo 7 LOE (el cual se refiere a la constancia de las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones “conforme a la normativa que sea de aplicación”), estableciendo las instrucciones de uso de las distintas instalaciones. Las de telecomunicaciones en el interior de los edificios han de ser proporcionadas al promotor (o a la comunidad de propietarios, en su caso), por la empresa instaladora a que se refiere la Orden Ministerial CTE/1296/2003 de 14 de mayo. También han de acompañarse las instrucciones de uso y mantenimiento elaboradas por el proyectista reguladas por el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RD 1751/1998, modificado por RD 1218/2002), por el Reglamento de Instalaciones de baja Tensión aprobado por RD 842/2002 y por el RD 919/2006, de 28 de julio, que aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias RD 919/2006, de 28 de julio, que prueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.

En cuanto a la variedad documental exigida por la normativa autonómica, el objetivo de las líneas que siguen es simplemente el de enumerar una serie de documentos relacionados con el proceso constructivo cuya entrega a la «propiedad» es exigida por la normativa edificatoria vigente tras la LOE, así como la exposición de algunos de los contenidos del Libro del Edificio que se consideran obligatorios en dicho ámbito.

- 1) 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].

- 2) 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 D. 322/2000; art. 4.3 del Decreto del País Vasco 250/2003, D 165/2006 de Extremadura].
- 3) 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, art. 13 Ley 2/2007 de La Rioja, D 165/2006 de Extremadura]; en el caso de propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad, si existen, o la consignación de que faltan [art. 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]. En Extremadura, el D 165/2006 regula las obligaciones de transmisión de dichos datos a los sucesivos propietarios o arrendadores de viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- 4) 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 D. 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, D 165/2006 de Extremadura].
- 5) Listado actualizado de normativa aplicable al régimen jurídico del edificio y a las operaciones de conservación, mantenimiento, reforma o rehabilitación (165/2006 de Extremadura).
- 6) Libro de control de calidad (D 165/2006 de Extremadura y D 38/2004 de La Rioja).

2.3.- Valoraciones finales

... La coexistencia del artículo 64 TR con el art. 9 del RD 515/1989, cuyo contenido, repetimos, ni se modifica, ni se refunde, ni se deroga, ni se amplía

ni armoniza, y las enormes diferencias existentes en la regulación autonómica sobre la documentación de la obra ejecutada sugieren algunos comentarios:

- A) La técnica utilizada por el art. 64 TR es caótica y confusa. Se echa de menos una referencia a la documentación de entrega obligatoria «a la firma del contrato» según el (anterior) artículo 13 LCU y los artículos 4 a 8 del RD 515/1989, al que el TR debería haberse al menos, referido, aclarando que el deber de facilitar la documentación de la obra ejecutada lo es “sin perjuicio” de aquella. Porque con la redacción del artículo 64 parece darse a entender que la documentación de la obra ejecutada a que hacen referencia los arts. 7 LOE y 8 CTE engloba en su totalidad la exigida por el RD 515/1989, que queda absorbida. Pero ello sólo es así en los artículos 4., num. del 2 al 5 y, 5.1.1º, ya que los datos de carácter registral o jurídico exigidos por éste (vgr. art. 4.6, sobre inscripción registral, o 5.2, sobre título constitutivo y, eventualmente, estatutos de la comunidad de propietarios) no son objeto de inclusión en la documentación de la obra ejecutada según los artículos 7 LOE y 8 CTE, por más que sí sean el objeto de determinadas normas autonómicas.
- B) Puesto que hemos comprobado que no es el propósito de la norma refundir la normativa sobre entrega documental hasta ahora existente, sino únicamente el de tipificar la infracción del deber de facilitar las “instrucciones de uso y consumo” como infracción administrativa de consumo, el problema se adentra en las turbulentas aguas de la concurrencia sancionadora, puesto que en la mayor parte de las normas autonómicas citadas, la omisión de los deberes de documentación y entrega del Libro del Edificio se considera infracción en materia de vivienda. Claro que el propio RD Legislativo reconoce que las referencias a las Administraciones públicas competentes o la inclusión en el Texto Refundido de normas sobre contratos cuyo control administrativo está atribuido a administraciones sectoriales distintas de las competentes en materia de consumo, no tiene efectos de atribución o modificación de las competencias administrativas atribuidas por la normativa estatal o autonómica que resulte de aplicación, ni el texto prejuzga cuáles sean las Administraciones públicas competentes en relación con las materias contenidas en él, consciente de que la protección de los consumidores es una materia pluridisciplinar en la que concurren diversas Administraciones. Las Administraciones públicas competentes serán, en cada caso, las que tengan atribuida tal competencia por razón de la materia con pleno respeto a la autonomía organizativa de las distintas Administraciones involucradas.

2. CLÁUSULAS ABUSIVAS

El art. 89.3 TRLCU, siguiendo las exigencias de la Ley de Mejora de la protección de los Consumidores y Usuarios, ha especificado determinadas cláusulas abusivas que afectan especialmente a la compraventa de viviendas y que se encuadran en la cláusula general de imposición al consumidor de los

gastos de documentación y tramitación que por ley corresponden al empresario. Así, en particular, en la compraventa de viviendas, es abusiva:

- a) 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).
- b) La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario 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 empresario.
- 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.

Pero ello no significa que el resto de la tipología de cláusulas prevista en el art. 89 TRLCU no pueda ser aplicable y alegada por los adquirentes de vivienda. De hecho, fuera de ese listado son abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas 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 (art. 82 TRLCU).

La jurisprudencia recaída sobre el anteriormente vigente art. 10 LCU permite ya sistematizar las cláusulas abusivas en esta materia como sigue:

a) Cláusulas que imponen al Comprador gastos que son del Vendedor

Como hoy afirma expresamente el art. 89.3 TRLCU, en la primera venta, es abusivo imponer al comprador los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza corresponden al vendedor, como son los de obra nueva, división y constitución de la propiedad horizontal, hipotecas *para financiar la construcción*, su división o cancelación aunque se prevea en las mismas la posibilidad de subrogación de los compradores y aunque la hipoteca se constituya con posterioridad a la venta y se probara que esta condición ha sido especialmente aceptada.

Pero es lícito imponer contractualmente que los gastos de escrituración del préstamo hipotecario que ha de concertarse *para el pago del precio de la vivienda* sean asumidos totalmente por el comprador», incluso el de cancelación de la hipoteca que concertó el promotor y en la que se subroga voluntariamente el comprador, siempre en el bienentendido de que ha de considerarse nula la cláusula predispuesta por la que el comprador se obliga a

subrogarse en dicho préstamo pendiente, y correr, en consecuencia, con los futuros costes de cancelación.

- Hasta ahora, han podido imponerse al consumidor los gastos de escrituración de la compraventa, ya que, fuera de los gastos de preparación de la titulación arriba enumerados, que corresponden al vendedor por «naturaleza», y que hoy el propio TR se encarga de enumerar, la DA Primera 22ª LCU sólo consideraba abusiva la imposición de gastos al consumidor si la ley que los atribuye al profesional era «imperativa», no siéndolo en art.1455 CC. Que la palabra “imperativa” ya no sea utilizada por el art. 89 no es óbice al mantenimiento de la misma solución, como lo prueba el hecho de que el Legislador no haya aprovechado la sublista de cláusulas del art. 89.3 relativas a la compraventa de viviendas para incluir la imposición al consumidor de los gastos notariales de la escritura de compraventa. Entendemos que el art. 63.2 viene a confirmar esta idea². No obstante, por tratarse de cláusulas que inciden en el precio, su validez debe juzgarse al amparo del principio de transparencia. Si estas cláusulas se incluyen justamente al lado del precio, es decir, forman parte de las cláusulas económicas del contrato, no hay motivos para invalidarlas, pero serán abusivas si crean una indeterminación del precio final y el pacto por el cual se trasladan al comprador, según el art. 1455 CC, no ha sido individualmente negociado.
- Es abusiva la cláusula que permite cobrar los costes administrativos derivados de la inspección de las instalaciones previas a la conexión de un servicio a la vivienda, o cobrar separadamente actuaciones comprendidas en la ejecución correcta de la obra contratada, por cobrar por servicios accesorios comprendidos en la prestación principal y por el deber de entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- En cuanto a la repercusión del impuesto de plusvalía sobre el comprador, el art. 89.3 TRLCU la considera abusiva por tratarse de un tributo que tiene como sujeto pasivo al transmitente (empresario).
- Otros gastos que no cabe imponer al comprador en virtud del principio de transparencia del precio son los derivados de operaciones reparcelatorias; cédula de habitabilidad; licencia de primera ocupación; impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras; gastos de la comunidad anteriores a la transmisión; primas de los seguros sobre el inmueble satisfechas antes de la transmisión de la vivienda, avales o seguros de cantidades anticipadas.

² “Salvo lo previsto legalmente en relación con los contratos que, por prescripción legal, deban formalizarse en escritura pública, la formalización del contrato será gratuita para el consumidor, cuando legal o reglamentariamente deba documentarse éste por escrito o en cualquier otro soporte de naturaleza duradera”.

b) Cláusulas que dejan el cumplimiento del contrato al arbitrio del promotor

Es abusiva la cláusula que reserve al promotor el derecho de modificar unilateralmente los elementos del contrato sin un motivo razonable basado en causas que consten en el propio contrato. Ya hemos tratado anteriormente el tratamiento de las reformas de obra. Especificamos ahora que son tres los requisitos de validez de la cláusula que autoriza al promotor para cambiar las condiciones y calidades pactadas de la vivienda:

- Los motivos deben estar especificados en el contrato (no son válidas las alusiones genéricas a “caso fortuito”, “circunstancias imprevisibles”, “razones técnicas o jurídicas”).
 - Los motivos deben ser válidos. Parámetros para juzgar la validez de los motivos
 - Debe tratarse de un hecho ajeno al ámbito de control de la actividad del promotor (no lo es la denegación de licencia, que es un acto reglado y por lo tanto controlable y previsible).
 - Debe tratarse de un supuesto imprevisible.
 - Especial gravedad del cumplimiento exacto para el promotor
 - Debe preverse el ajuste económico del contrato:
 - mediante la reducción del precio,
 - y cuando haya un defecto de calidad, y mediante la posibilidad de rescindir el contrato, si el defecto es considerable.
- En cuanto a las **cláusulas de alteración de precios sólo son válidas si:**
- parten de un precio cierto, no orientativo.
 - se justifican en causas concretas y objetivas como la subida repentina del precio de las materias primas.
 - facultan al comprador a desistir del contrato y recuperar el precio pagado sin penalización alguna.
- En los **contratos con pacto de arras**, es abusiva la cláusula que permite al promotor-vendedor desistir del contrato después de que se haya pagado por el comprador una parte del precio (distinta a la cantidad entrega como arras), y ello aunque al comprador se le otorgue idéntica facultad.

c) Cláusulas que limitan la responsabilidad del vendedor por incumplimiento

Según la STS 20.3.2002, RA 2852, al ser preciso, conforme al RD 515/1989, que conste en el contrato la superficie útil, la superficie contractual, que no se especificaba, ha de ser interpretada *contra proferentem*, entendiendo que

se trataba de la útil y que por lo tanto, existe un defecto de cabida, entendiéndose además que, cuando se especifica la superficie, se trata siempre de un contrato por unidad de medida y de la venta de un cuerpo cierto.

Son abusivas las cláusulas que declaran que el comprador está conforme con la vivienda entregada, por excluir la responsabilidad del vendedor, y por implicar la conformidad con hechos ficticios (art. 86.1 y 2 y 89. 1 TRLCU).

Es abusiva la cláusula que atribuye al promotor la potestad de verificar, en caso de discrepancia, si el cumplimiento ha sido correcto o no (art. 85 TRLCU).

También es abusiva la cláusula que prevé la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del empresario (art. 85 TRLCU), pero son válidas las cláusulas que condicionan la entrega de la vivienda en la fecha estipulada (o en un intervalo de tiempo) a circunstancias objetivas e imprevisibles.

En general, es nula la cláusula que modifique, en perjuicio del consumidor, el régimen de los defectos en la construcción establecido en la LOE (art. 86.1 TRLCU).

d) Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad

Es abusiva (art. 87 TRLCU):

- La cláusula que estipula una penalización al comprador por retraso en el pago del precio, y no prevé una penalización semejante para el caso de retraso en la entrega de la vivienda.
- El artículo 79 *in fine* TR no ha afectado al régimen de las arras en materia de compraventa ni a su interpretación jurisprudencial. Ni el pacto de arras supone conceder un puro derecho de desistimiento, ni cuando pueden ser interpretadas como penitenciales, suponen la vulneración de la prohibición contenida en dicho artículo, según el cual “En ningún caso podrá el empresario exigir anticipo de pago o prestación de garantías, incluso la aceptación de efectos que garanticen un eventual resarcimiento en su favor para el caso de que se ejercite el derecho de desistimiento”.

Sin embargo, la cláusula que, cuando hay pacto de arras o reserva, prevé que, si el comprador desiste, el vendedor retendrá las cantidades entregadas en concepto de arras, y que, sin embargo, al vendedor le bastará con que devuelva las cantidades recibidas.

- La cláusula que impone al comprador cumplir con su obligación de pagar el precio aun cuando el vendedor no haya cumplido con la suya de entregar el inmueble, por limitar la defensa consistente en la excepción de incumplimiento contractual que corresponde al comprador.

e) Cláusulas abusivas por imponer renunciaciones a los derechos del Consumidor

- Cláusula de renuncia a elección del notario (art. 89.8 TRLCU).
- Cláusula de sumisión a tribunales de arbitraje distintos del de consumo (art. 90 TRLCU).
- Cláusula de renuncia a las garantías exigidas a los promotores-construtores en la Ley 57/1968 y DA LOE.
- Cláusula por la que se supedita la ejecución de dicha garantía a la resolución judicial.
- Cláusula por la que se limita la obligación de asegurar del promotor a la entrega de copia de la póliza de caución colectiva o al aval no individualizado.

f) Cláusulas abusivas por imponer bienes accesorios o servicios no solicitados (art. 89. 4)

Son nulas las cláusulas que vinculen o subordinen la compra a la celebración de contratos de servicios de mantenimiento con empresas determinadas, ya pertenezcan al promotor inmobiliario o a un tercero, o crea estatutariamente contratos blindados con ciertas empresas de administración o mantenimiento, así como las que impongan la contratación de hipotecas para financiar el pago de la vivienda si su posterior cancelación corre a cargo del comprador.

Si imponen la condición de socio para disfrutar de los servicios comunes del inmueble, vulneran el derecho fundamental a no asociarse.

g) Cláusulas que imponen consecuencias desproporcionadas en caso de incumplimiento del contrato

- Cláusula que, aun habiéndose pactado la resolución automática por incumplimiento del comprador, impide a éste el pago del precio una vez vencido el término, mientras no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Es abusiva, pues vulnera el art. 1504 CC y la doctrina de la DGRN.
- Cláusula que prevé la resolución del contrato para incumplimientos no graves (por ejemplo, por el retraso en una de las cuotas previstas antes de otorgar la escritura pública).
- Cláusula que, en caso de resolución, permite al vendedor retener todas las cantidades ya pagadas en concepto de penalización, si ésta resulta demasiado alta, o si el interés moratorio es excesivo (20%).

h) Cláusulas novatorias del contenido del contrato

Las cláusulas que se introducen por primera vez en la escritura pública, o que modifican alguna cláusula incluida en el contrato privado sólo son válidas si ha habido un consentimiento expreso de las dos partes antes de elevar el contrato a escritura pública.

i) Cláusulas relativas al título constitutivo de la propiedad horizontal o a los Estatutos de la comunidad

... El carácter predispuesto del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal por parte del promotor-vendedor es posible porque el art. 5 LPH lo perpetúa indirectamente como único sujeto legitimado para su otorgamiento, al establecer quién debe fijar las cuotas de participación dentro del régimen de propiedad horizontal.

... En la hipótesis más frecuente de construcción de un edificio para proceder a su venta por pisos, el art. 5 LPH establece que aquélla podrá ser fijada por el propietario único al iniciar su venta por pisos o, en caso de que ya no exista esa titularidad única, por acuerdo de todos los propietarios existentes -directamente o a través de la formalización de un convenio arbitral-, o por resolución judicial.

... Como puede observarse, el art. 5 LPH no habla de adquirentes, sino de propietarios. Pese a una jurisprudencia inicial protectora de los intereses de los compradores en documento privado de pisos en construcción, que entendió que el art. 5 LPH negaba legitimación al propietario único una vez hubiera iniciado las ventas (SSTS 3.2.1975, RA 326; 16.4.1979, RA 1400; 3.12.1986, RA 7194), los requisitos para la transmisión de la propiedad a través del título y el modo impuestos por el art. 609 CC han determinado que el promotor del edificio esté legitimado para otorgar por sí solo el título constitutivo de la propiedad horizontal aún cuando hubiera iniciado e incluso culminado las ventas de unidades privativas en documento privado, a no ser que se hubiera producido una entrega simbólica o la ocupación efectiva.

... En la jurisprudencia existe una tendencia progresiva a la nulidad de las reservas de modificaciones ulteriores en elementos comunes establecidas por el promotor en el título constitutivo por entender que este es un acto unilateral del promotor que carece de virtualidad para desplazar la necesidad de consentimiento de los propietarios impuesta por la LPH (ej. reserva por la que el promotor se aseguraba el derecho de poner rótulos en las terrazas y el de cederlo a terceros, o reservas de sobreelevación, STS 10.5.1999 RA 2886). Y en efecto, es correcto entender que la cláusula incluida en los contratos de compraventa por la que el adquirente declara conocer y aceptar el contenido del título constitutivo -y por tanto también la cláusula de reserva o apoderamiento en favor del promotor para modificar el título constitutivo contenida en el mismo-, ha de interpretarse en consonancia con la protección otorgada por la legislación de los consumidores -(hoy arts. 82 y sigts. TRLCU) - al comprador sometido a cláusulas no negociadas individualmente.

... No debe ser vinculante para el consumidor a efectos de una posterior impugnación del mismo la aceptación del contenido de textos y documentos cuyo contenido no se proporcione simultáneamente a la firma del contrato (5.2 RD 515/1989) o la aceptación de condiciones contractuales -como la de aceptación del contenido del título, y con él sus cláusulas de reserva o apoderamiento-, que pueden acabar creando una posición contractual desequilibrada.

... Pero lo anterior no significa que las disposiciones concretas que conforman el título estén sometidas a la LCGC y a al TRLCU. El título constitutivo en sí no constituye un contrato de adhesión por más que su contenido se acepte en el contrato (STS 23.5.1984, RA 2544). La discusión acerca de su licitud (que posteriormente podrá ser entablada, no contra el inicial otorgante, sino contra otros propietarios que no intervinieron en el mismo) habrá de ser resuelta a través de su compatibilidad con la normativa imperativa de la LPH, que por cierto, no siempre determina la nulidad de las reservas establecidas en el título, siempre y cuando se respeten determinadas exigencias de seguridad jurídica que exceden del objeto de estas líneas.

3. RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR Y EL PROMOTOR “AL MARGEN DE LOS RÉGIMENES LEGALES ESPECÍFICOS (art. 149 TR)

3.1. Introducción

El nuevo texto introduce en sus artículos 148 II y 149 un tipo de responsabilidad derivada de la reparación, rehabilitación, construcción o promoción de viviendas defectuosas que, lejos de constituir la tipificación en clave consumerista de las reglas preexistentes sobre responsabilidad por daños a las edificaciones en la LOE o derivados de los defectos de las edificaciones en el Código Civil, va más allá de las obligaciones impuestas al promotor inmobiliario por la normativa existente. La norma, que carece de precedentes explícitos, deriva de la voluntad legislativa de extender “a quienes construyan o comercialicen viviendas, en el marco de una actividad empresarial”, la regla del anterior artículo 28 LCU, en cuanto los daños “sean ocasionados por defectos de la vivienda” y “no estén cubiertos por un régimen legal específico”.

Para intentar un acercamiento a lo que pudiera ser una “reconstrucción” de la supuesta finalidad concreta perseguida por los autores de la refundición, nos planteamos las siguientes interrogantes.

3.2. ¿Qué se considera régimen legal específico a los efectos de la norma?

- a) Los daños han de ser consecuencia de un defecto de la vivienda. Pero no pueden ser los daños consistentes en el coste de su reparación recogidos en el art. 17 de la LOE. El precepto no persigue (no podría hacerlo dado su rango normativo) dejar sin efecto la regla general de la individualización de responsabilidades establecida en dicho artículo,

porque se refiere a daños *no cubiertos por un régimen legal específico*. Estos daños se liquidarían conforme al régimen del art. 17 de la LOE y al régimen de responsabilidad contractual recogido en el Código Civil por remisión del propio art. 17 LOE in fine. En consecuencia *el defecto en la vivienda* (defectuosa prestación o prestación no conforme al contrato) no estaría incluido en el nuevo precepto, ni tampoco los daños *materiales* causados a la vivienda misma como consecuencia del defecto, pues estos daños se indemnizan conforme a la LOE y al CC y no serían *consecuenciales*. Tampoco se incluiría en el régimen el nuevo *el coste de reposición del inmueble dañado*, que se liquidarían por la LOE. Por lo tanto, los daños cubiertos por la LOE no están sujetos al nuevo régimen de responsabilidad “objetiva”. Pero a partir de aquí, determinar lo que en la norma se considere huérfano de regulación específica en este sentido no es tarea exenta de problemas.

- b) Ha de descartarse, porque el rango legal del precepto impide esa conclusión y porque el consumidor que ha contratado directamente con dichos responsables no lo necesita dado el abandono del exiguo régimen del saneamiento por parte del TS en materia de entrega de inmuebles defectuosos con la consiguiente aceptación del plazo general de prescripción de quince años, que la norma persiga paliar el desencanto desencadenado por el progresivo descubrimiento de lo (poco) que realmente protege la LOE al adquirente de viviendas, extendiendo la responsabilidad del constructor y el promotor más allá de los plazos establecidos en la norma.
- c) También ha de descartarse que la regulación de Derecho común en materia de responsabilidad extracontractual recogida en el Código Civil y, en concreto, en sus arts. 1.902 y siguientes (particularmente el 1.906) constituya un régimen legal específico que impida la aplicación del régimen de responsabilidad objetiva que se propone la norma. La generalidad de las normas citadas impediría hallar un supuesto carente de regulación en materia de responsabilidad al que aplicar el art. 149 TR.

3.3. El interés cubierto por la norma

El daño causado por los “servicios” defectuosos contemplados en el artículo 148 y 149 TR es un daño a un *interés de integridad*. Es decir, un daño material causado por la lesión o deterioro material de una cosa o de un bien de la personalidad. La norma presente puede estar refiriéndose a estos daños a intereses de integridad, cuando el inmueble se arruina y causa daños *consecuenciales* en otros bienes o en la persona de los moradores o de terceros. Como demuestra el artículo 142 para los daños por productos, la norma se estaría refiriendo a daños en todo caso *consecuenciales*.

En relación con el promotor, tampoco el defecto de calidad mismo es algo que pueda estar sometido a una responsabilidad objetiva o subjetiva, pues el comprador dispone de una acción de cumplimiento en forma específica (no sólo de una acción de daños), que no se funda ni se limita por la culpa o no

culpa del deudor, y dispone de una acción de resolución, que procedería incluso aunque la prestación se hubiera hecho imposible para el empresario por fuerza mayor. Si el constructor es a la vez vendedor (el promotor), es indiferente que los defectos se deban a una incorrecta intervención de los técnicos, ya que, como vendedor, el promotor responde contractualmente de la idoneidad de lo que vende (cfr. SSTS 3.10.1979, RA 3236; 27.5.1996, RA 3236), por lo que responde con independencia de cuál sea la causa de los defectos (cfr. SSTS 8.2.1982, RA 584; 21.3.1996, RA 2233), ya que la existencia de defectos constituye el incumplimiento de una previa obligación de idoneidad de la cosa que se ha construido (cfr. SSTS 1.6.1982, RA 3401; 27.5.1996, RA 3920). E incluso si el constructor no es promotor, en su condición de profesional de la construcción, el contratista está obligado a no ejecutar las órdenes incorrectas y a plantear una proyección más adecuada (STS 15.5.1995, dictada en un caso de ruina, pero aplicable a todo incumplimiento). Por las mismas razones, el contratista responde aunque recibiera asesoramiento técnico de un tercero (STS 28.9.1987, RA 6451).

- Quedarían sólo los daños consecuenciales de lesión a otros bienes distintos de la vivienda (incluida la integridad física) y los daños económicos colaterales resultantes del defecto (costes de traslado, mayores gastos, daño moral, aunque éste ha sido últimamente negado por el TS en supuestos de ruina funcional en la STS 31.10.2002, RA 9736, etc).
- Incluso para este último grupo de daños carece de sentido proponer la responsabilidad objetiva del constructor o promotor si el interés dañado es consecuencia directa del incumplimiento y corresponde a la esfera de un sujeto ligado a los anteriores de forma contractual. Es claro que la responsabilidad no puede fundamentarse si no hay un incumplimiento contractual en forma de “defecto” de calidad en la prestación. Cuando la responsabilidad se funda en acontecimiento causal inaugural que ya de suyo declara ilicitud (esto es, la prestación está *mal hecha*), a nadie se le ocurre seguir preguntándose si un empresario que ha realizado *mal* la prestación que le incumple tiene o no *culpa* en ello. No importa que con el artículo 149 TR ya no se exija la culpa del promotor o constructor: es que, como hemos visto, existiendo una relación contractual previa nunca se ha exigido.
- Por lo tanto, la norma sólo tiene sentido:
 - a) Para proteger el interés de integridad de terceros (adquientes sucesivos o simples extraños) no ligados contractualmente al constructor y al promotor, frente a daños consecuenciales distintos de los previstos en el art. 17 LOE.
 - b) Para proteger, a pesar de la diligencia y buena fe del “prestador” del servicio finalmente defectuoso, y por lo tanto más allá del régimen del art. 1.107 CC (considerado no específico a los efectos del art. 49 TR) los daños consecuenciales indirectos o remotos sufridos por sujetos ligados a aquél en virtud de un contrato de arrendamiento de obra o de compraventa.

3.4. Valoración final

- El TR ha tratado de impedir con la inexcrutable norma que comentamos que, al menos frente al promotor y al constructor, el perjudicado pierda el régimen exorbitante de responsabilidad de que gozaba con la recreación jurisprudencial del concepto de ruina recogido en el art. 1.591 CC. En efecto, además del coste de reparación material de la obra, el TS declaró resarcible conforme al art. 1591 CC el daño moral causado a los propietarios (STS 22.9.1997, RA 7787), el coste de la vivienda o local de reemplazo (SSTS 10.1.1979, RA 18; 27.1.1999, RA 7), el lucro dejado de obtener por la interrupción de la explotación del negocio (SSTS 29.11.1985, RA 5916; 18.6.1998, RA 5064), los alquileres dejados de percibir (STS 18.6.1998, RA 5064), los daños a los bienes muebles que había en el edificio (STS 28.9.1987, RA 6451), los costes en que incurrió el perjudicado para defender su derecho (STS 6.4.1994, RA 2940: coste del dictamen facultativo que se encargó para interponer la demanda), etc. De hecho, sin duda influenciado por el recorte propiciado por la LOE, el TS negó la indemnización por el daño moral ocasionado por la ruina en la STS 31.10.2002 (RA 9736). Este tipo de daños, supuestamente carentes de régimen específico tras la LOE, sería el que activaría la responsabilidad de los empresarios de la reparación, rehabilitación, construcción y promoción de viviendas. Pero el TR se ha olvidado de que la remisión del art. 17 a las cciones contractuales ejercitables sin perjuicio del régimen contenido en el mismo hacía innecesario el art. 149.
- Es criticable la ubicación sistemática del art. 149 (dirigido básicamente al promotor-vendedor) en el capítulo dedicado a la prestación de servicios.
- En cualquier caso, si el RD Legislativo aportase algo a la actual responsabilidad por daños producidos por viviendas defectuosas, carecería de rango normativo suficiente para innovar en materia de responsabilidad por daños, reconociendo una responsabilidad objetiva más allá de las materias afectadas por el anterior art. 28 LCU.

4. PROHIBICIÓN DE UTILIZAR MATERIALES DE CONSTRUCCION QUE IMPLIQUEN RIESGOS PARA LA SALUD (art. 13.3 TR).

En el artículo 13.3 del Texto Refundido se establece la prohibición de utilizar ingredientes, materiales y demás elementos susceptibles de generar riesgos para la salud y seguridad de las personas, concretada en el sector de la construcción y la rehabilitación en la *prohibición de utilizar tales materiales o elementos en la construcción de viviendas y locales de uso público* (art. 13.3 TR).

Se trata de una infracción “de peligro” que no requiere el daño efectivo. Pero si éste se produce es de aplicación el criterio de imputación establecido en el art. 17.6 LOE, según el cual *el constructor responde también de los daños debidos a deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él*. No es sólo que los daños en cuestión puedan ser imputados

al constructor si fue quien puso los materiales (cfr. arts. 1589 y 1590 CC), sino que, aunque los pusiese cualquier otro partícipe (por ej., el promotor), el constructor responderá -incluso por vicio oculto de los materiales- si los aceptó, es decir, si estuvo de acuerdo en que se utilizasen en la obra y no puso ninguna objeción.

Además, la responsabilidad es independiente de que el art. 13.2 b) LOE establezca que es obligación del director de ejecución de la obra verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas y asimismo es independiente de la función que el art. 13.2 c) LOE atribuye a dicho técnico de comprobar los materiales (también la legislación autonómica: Cataluña, art. 11 Ley 24/1991; Asturias, art. 9 del anexo del D 64/1990, etc.).

Tampoco es causa de exoneración de responsabilidad el hecho de que se hayan cumplido todas las normas sobre control de calidad en la edificación.

Como dispone la legislación autonómica, la verificación de los controles de calidad que se exijan no afecta a la responsabilidad de los partícipes frente a los adquirentes (Asturias, art. 7 del D 64/1990; Extremadura, art. 5 del D 46/1991). Sin embargo, el cumplimiento de las normas administrativas sobre control de calidad, la existencia de una autorización administrativa de los productos y materiales (ej. normas UNE, sellos de calidad o marcado CE, declaraciones de conformidad administrativa del RD 2200/1995 sobre seguridad industrial, autorizaciones de uso de determinados productos o materiales, etc.), o el sometimiento a las prescripciones del Documento Básico SU (seguridad en la utilización) del Código Técnico de la Edificación han de exonerar de responsabilidad en la vía administrativa tanto en relación con la infracción en materia de industria como en la infracción en materia de vivienda o consumo que simultáneamente, pudiera suponer (p. ej. el RD 105/1988 sujetó a homologación obligatoria ciertos productos industriales y determinó que su incumplimiento, además de ser sancionable por la Administración competente en materia de industria, podía ser constitutivo de una infracción de consumo (v. su art. 4.1).

A los efectos prácticos que interesan a la Administración de Consumo, el art. 8.2 CTE obliga a incluir en el Libro del Edificio la documentación indicada en el artículo 7.2, relativa a los controles y ensayos de los productos, equipos y sistemas que se incorporen a la obra. Especialmente importante a los efectos de la inspección de consumo será en lo sucesivo la localización en dicha documentación de las referencias oportunas control interno de recepción, que tiene por objeto comprobar que las características técnicas de los productos, equipos y sistemas suministrados satisfacen lo exigido en el proyecto. No obstante, la complejidad de los sistemas y subsistemas de controles, autorizaciones y sellos de calidad existentes en la actualidad y la verificación del cumplimiento de las exigencias básicas contenidas en el DB SU contenido en el Código Técnico de la Edificación harán difícil la actuación inspectora y sancionadora de los órganos competentes en materia de consumo.