

ÍNDICE

ABREVIATURAS	Pág. 15
INTRODUCCIÓN	17
CAPÍTULO I: EL DERECHO A LA INFORMACIÓN Y LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA	21
I. INTRODUCCIÓN	21
II. LA PROTECCIÓN DISPENSADA AL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL	23
III. LA PROTECCIÓN DISPENSADA AL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE EN LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS	26
1. <i>Integración de la oferta y de la publicidad en el contenido contractual. Análisis del artículo 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios</i>	28
2. <i>Estudio del artículo 13 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios</i>	31
IV. REFERENCIA AL REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL	34
1. <i>Información de carácter general que hay que suministrar al adquirente de una vivienda</i>	38
2. <i>Información de carácter legal</i>	40
3. <i>Información respecto al precio de venta</i>	42
V. OTROS MEDIOS DE INFORMACIÓN	48
VI. BREVES REFLEXIONES FINALES	50
CAPÍTULO II: LA PUBLICIDAD Y LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES EN LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES	52
I. INTRODUCCIÓN	52
II. LA PUBLICIDAD EN EL REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL	53
III. VALOR INTEGRATIVO DE LA PUBLICIDAD. PUBLICIDAD NO VINCULANTE	58
IV. OTROS EFECTOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PUBLICIDAD	67
CAPÍTULO III: EL PRECONTRATO INMOBILIARIO	71
I. INTRODUCCIÓN	71
II. LA PROMESA O PRECONTRATO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	72
III. LA CALIFICACIÓN JURÍDICA COMO PROBLEMA PRÁCTICO DE LA PROMESA O PRECONTRATO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	73
IV. ELEMENTOS DE LA PROMESA O PRECONTRATO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	75
V. CONDICIONES GENERALES Y PRECONTRATO	77
CAPÍTULO IV: LAS CLÁUSULAS DE CESIÓN DEL DENOMINADO PRECONTRATO INMOBILIARIO	78
I. INTRODUCCIÓN	78
II. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CLÁUSULAS DE CESIÓN. DELIMITACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE CESIÓN DE CONTRATO CON RESPECTO AL LLAMADO CONTRATO POR PERSONA A DESIGNAR	79

CAPÍTULO V: OTORGAMIENTO DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	88
I. PLANTEAMIENTO	88
II. CLÁUSULA DE APODERAMIENTO A FAVOR DEL PROMOTOR PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO CONSTITUTIVO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	90
III. CLÁUSULAS DE RESERVA A FAVOR DE DETERMINADOS PROPIETARIOS EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO O EN LOS ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	96
CAPÍTULO VI: LA RESERVA POR PARTE DEL PREDISPONENTE DE FACULTADES DE MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO	105
I. INTRODUCCIÓN	105
II. LA CLÁUSULA DE RESERVA POR PARTE DEL PREDISPONENTE DE LA FACULTAD DE MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: CONTROL DE LA MISMA	108
III. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LA CLÁUSULA. SUBSISTENCIA E INTEGRACIÓN DEL CONTENIDO CONTRACTUAL. REDACCIÓN PROPUESTA	123
CAPÍTULO VII: LA REPERCUSIÓN AL COMPRADOR DEL IMPUESTO DE PLUSVALÍA	127
I. DELIMITACIÓN DEL SUPUESTO DE HECHO	127
II. CONCEPTO, REGULACIÓN Y NATURALEZA DEL IMPUESTO	128
III. LA REPERCUSIÓN AL COMPRADOR DEL IMPUESTO DE PLUSVALÍA	130
1. <i>Alcance y significado de la normativa jurídico-privada vigente</i>	130
2. <i>Validez del pacto por el que se traslada al comprador el pago del impuesto de la plusvalía: distinción entre el ámbito de la contratación ordinaria y la contratación en masa</i>	135
A) Contratación ordinaria	136
B) Contratación en masa	140
IV. CONCLUSIÓN	144
CAPÍTULO VIII: LA CLÁUSULA REGULADORA DEL PLAZO DE ENTREGA DE LA VIVIENDA	146
I. INTRODUCCIÓN	146
II. IRREGULARIDADES DEL CONTRATO EN RELACIÓN AL PLAZO DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA	147
III. CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS PARA CALIFICAR LA CLÁUSULA SOBRE PLAZO DE ENTREGA COMO ABUSIVA. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO	148
IV. OPCIONES DEL COMPRADOR ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE ESTE PLAZO DE ENTREGA DE LA VIVIENDA	152
1. <i>Reclamación de una indemnización</i>	152
2. <i>Resolución</i>	155
V. APRECIACIÓN DE MALA FE EN LA VENDEDORA	158
VI. CAUSA DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: FUERZA MAYOR	159
CAPÍTULO IX: CLÁUSULA DE DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD POR EL COMPRADOR SOBRE EL BIEN INMUEBLE, EN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON CONDICIONES GENERALES	161
I. PLANTEAMIENTO	161
II. CONFORMIDAD DEL COMPRADOR INSERTA ENTRE LAS CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	161

1.	<i>Emisión de la conformidad del adquirente en un contrato de compraventa carente de condiciones generales</i>	164
2.	<i>Emisión de la conformidad del adquirente incluida en una condición general</i>	164
III.	ANÁLISIS DE LA CLÁUSULA DE DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO	166
1.	<i>Reconocimiento de la licitud del contenido de la cláusula a través de la regla general del artículo 10 bis</i>	166
2.	<i>Inclusión en algunas de las cláusulas recogidas en la Disposición Adicional 1.^a de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios</i>	168
IV.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA	171
V.	INTEGRACIÓN DEL CONTRATO TRAS LA DECLARACIÓN DE LA CLÁUSULA COMO ABUSIVA	176
VI.	PROPUESTA DE REDACCIÓN DE LA CLÁUSULA	179
CAPÍTULO X: ADQUISICIÓN INMOBILIARIA Y LIBERTAD DEL CONSUMIDOR PARA LA ELECCIÓN DE NOTARIO		
I.	INTRODUCCIÓN	180
II.	ORIGEN DE LA CLÁUSULA	183
III.	EL LLAMADO «CONSUMIDOR INMOBILIARIO»	185
1.	<i>Posición real del consumidor inmobiliario</i>	185
2.	<i>Posición legal del consumidor inmobiliario</i>	186
IV.	EL USUARIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS	188
1.	<i>Realidad de los usuarios de créditos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda</i>	188
2.	<i>Reconocimiento legal del derecho de elección de Notario por el usuario de créditos hipotecarios</i>	190
V.	EL NOTARIO AUTORIZANTE	192
1.	<i>La función notarial</i>	192
2.	<i>Equilibrio e intereses en juego</i>	194
3.	<i>La imparcialidad como mecanismo de equilibrio</i>	195
4.	<i>La realidad del Notario autorizante en la actualidad</i>	197
VI.	LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA Y SUS CONSECUENCIAS	198
CAPÍTULO XI: LA IMPOSICIÓN AL CONSUMIDOR DE LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS		
I.	EL TRATAMIENTO NORMATIVO DE ESTAS CLÁUSULAS	202
1.	<i>El número 11 del anterior artículo 10.1.c) Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios</i>	202
2.	<i>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</i>	208
3.	<i>La cláusula 22.^a de la Disposición Adicional 1.^a de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios</i>	211
4.	<i>La normativa autonómica</i>	212
II.	ANÁLISIS DE CLÁUSULA 22. ^a DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 1. ^a DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS	214
1.	<i>El ámbito objetivo de aplicación de la norma</i>	214
A)	<i>Cláusula no negociada individualmente. La prueba de la negociación individual</i>	214

B) Cláusula inserta en el contrato de compraventa de vivienda. Primera venta y sucesivas	217
C) El arrendamiento de viviendas	217
2. <i>El ámbito subjetivo de aplicación de la norma</i>	219
3. <i>El contenido de la cláusula: los gastos que por ley imperativa o por su naturaleza corresponden al profesional</i>	220
A) Los gastos derivados de la preparación de la titulación que por naturaleza corresponden al profesional	221
B) Los gastos de constitución de la hipoteca	223
C) Los gastos de cancelación de la hipoteca	226
D) La división de la hipoteca	229
E) Los intereses del préstamo hipotecario	230

CAPÍTULO XII: CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA CONTRATACIÓN DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA FINANCIACIÓN DE COMPRA DE VIVIENDA

I. INTRODUCCIÓN	233
II. CLIENTE BANCARIO, ADHERENTE Y CONSUMIDOR	233
III. GARANTÍA HIPOTECARIA Y ACCIONES DE CLASE	234
IV. GRUPOS DE CASOS	237
1. <i>Fijación y cálculo de tipos de interés</i>	241
2. <i>Vencimiento anticipado por incumplimiento de obligaciones accesorias</i>	243
3. <i>Penalización por cancelación anticipada y subrogación y modificación de préstamos hipotecarios</i>	247
4. <i>Cobro de comisiones indebidas</i>	251
5. <i>Transparencia bancaria en el contrato de préstamo hipotecario</i>	253
6. <i>Otras cláusulas abusivas</i>	256
A) Exigencia de suscribir seguro de vida	259
B) Cláusula de exoneración de responsabilidad	259
C) Imposición de renuncia a la tutela judicial ordinaria y al propio fuero	262
D) Compromiso de no enajenar y de no arrendar	263

CAPÍTULO XIII: LA CLÁUSULA PENAL EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA CON CONSUMIDORES

I. INTRODUCCIÓN	266
II. NATURALEZA JURÍDICA DE LA CLÁUSULA: SUS EFECTOS	266
1. <i>Determinación de la naturaleza jurídica de la cláusula: cláusula penal o arras penales</i>	267
2. <i>Efectos de la cláusula penal</i>	267
III. EL CARÁCTER ABUSIVO DE LA CLÁUSULA Y LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE SU INCLUSIÓN	270
1. <i>Determinación del carácter abusivo de la cláusula</i>	271
2. <i>Consecuencias jurídicas de su inclusión en caso de resultar abusiva</i>	271
IV. NULIDAD DE LA CLÁUSULA Y SU INTEGRACIÓN	275
V. CONCLUSIONES	284

CAPÍTULO XIV: CLÁUSULAS DE REDUCCIÓN DE PLAZOS DE GARANTÍA Y DE EJERCICIO DE DERECHOS

I. LAS ACCIONES DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA	288
II. LAS CLÁUSULAS DE REDUCCIÓN DE PLAZOS DE GARANTÍA	288
	292

III. LOS PLAZOS DE EJERCICIOS DE DERECHOS Y SU POSIBLE REDUCCIÓN	293
IV. LA REDUCCIÓN DE PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN CONDICIONES GENERALES CON CONSUMIDORES	294
V. LA REDUCCIÓN DE PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD EN CONDICIONES GENERALES ENTRE EMPRESARIOS	296
BIBLIOGRAFÍA	299

DGRN

Dirección General de los Registros y del Notariado.

Disp. Adic.

Disposición Adicional.

Disp. Derog.

Disposición Derogatoria.

Disp. Final

Disposición Final.

Disp. Trans.

Disposición Transitoria.

DL

Decreto-Ley.

DLeg.

Decreto Legislativo.

LOGC

Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, Ley 7/1998, de 13 de abril
(BOE n.º 89, de 14 de abril).