

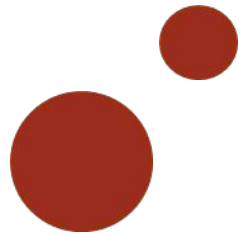
MASTER CLASS. Dº CONSUMO

Derecho Consumo



En unos momentos empezamos...

DERECHOS DE CONSUMO



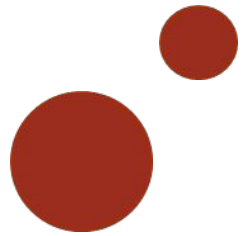
Información al consumidor en la compraventa

Hemos de distinguir tres tipos de relaciones contractuales posibles:

1. Compraventa celebrada entre dos particulares.
 2. Compraventa celebrada entre dos empresarios o profesionales.
 3. Compraventa celebrada entre un particular (consumidor) y un empresario o profesional.
- ❖ En función de en qué relación contractual resultará aplicable en cierta medida una u otra normativa.



DERECHOS DE CONSUMO



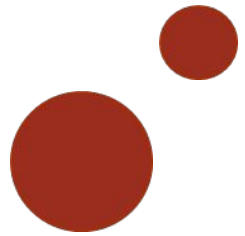
Información al consumidor en la compraventa

a) Si nos hallamos ante dos particulares, ello quiere decir que resultará **aplicable el Código Civil**, lo que implica que cualquier acuerdo será válido entre los particulares sin que quepa invocar la privilegiada protección de la normativa específica de consumo y en consecuencia, a título ilustrativo no podemos hablar de “cláusulas abusivas”.

b) Si nos hallamos contractual entre empresarios Tampoco cabrá la invocación de la normativa de consumidores, resultando **aplicable el Código de Comercio** o parcialmente el Código Civil.



DERECHOS DE CONSUMO



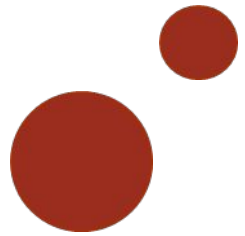
Información al consumidor en la compraventa

c) Sólo cuando el contrato se perfecciona entre **consumidor final y empresario** nos encontramos en una auténtica **relación de consumo** en la que si debe observarse el amplio elenco normativo del consumo:

- Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios,
- Ley General de Publicidad,
- Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación
- Ley reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas,
- 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 vivienda.



DERECHOS DE CONSUMO

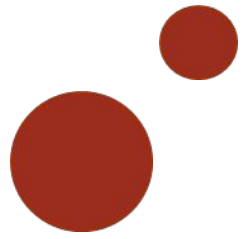


Cuestiones a considerar en la compraventa:

1. Comprobar la Identidad del vendedor como titular del inmueble a través Registro propiedad.
2. Comprobar la posible existencia de cargas o gravámenes sobre la finca
3. Asegurarse de la absoluta legalidad de la construcción. (cedula de habitabilidad, licencia obras)
4. Otorgar el Contrato ante Notario.



DERECHOS DE CONSUMO



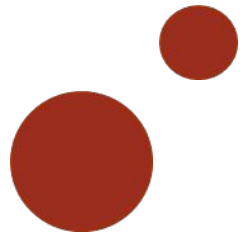
Cuestiones a considerar en la compraventa:

Asegurarse:

- ☐ Que si se entregan **cantidades a cuenta**, que dichos importes se encuentren avalados o asegurados.
- ☐ Comprobar que la **descripción de la finca** es correcta (ubicación, superficie...), así como sus zonas comunes y servicios accesorios (jardines, piscina, columpios, áreas deportivas...)



DERECHOS DE CONSUMO

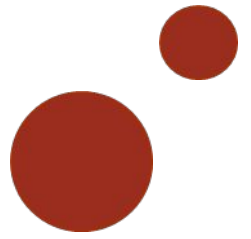


Cuestiones a considerar en la compraventa:

- ☐ **Plazo de entrega.** Debe estar correctamente determinado. (Se consideran abusivas las cláusulas que reserven al profesional un plazo excesivamente largo, insuficientemente determinado o consignent fechas meramente indicativas condicionadas a la voluntad del profesional)
- ☐ El usuario ha de rechazar cualquier **imposición de gastos** de documentación y tramitación que por ley corresponda al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).



DERECHOS DE CONSUMO

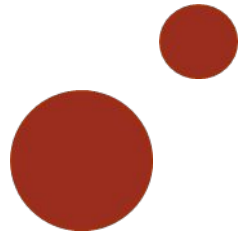


Cuestiones a considerar en la compraventa:

- ☐ La exclusión o limitación de responsabilidad del vendedor o la limitación de derechos legales del consumidor (vid. reducción de la garantía o limitación de responsabilidad por vicios ocultos)
- ☐ La **elección del notario** corresponde al comprador, siendo nula la imposición por el empresario vendedor.



DERECHOS DE CONSUMO

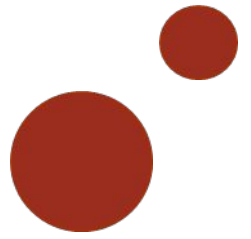


Cuestiones a considerar en la compraventa:

- ☐ En **caso de litigio**, el contrato ha de contemplar que el cauce para su resolución será el sometimiento a los juzgados del lugar donde radique el inmueble o el sistema arbitral de consumo. Rechace cualquier cláusula que establezca la sumisión a otro fuero distinto o a arbitrajes privados distintos del de consumo y con frecuencia afines al empresario
- ☐ **Exija** todo lo **ofertado en la publicidad**, que vincula al anunciante como una cláusula más del contrato.



DERECHOS DE CONSUMO



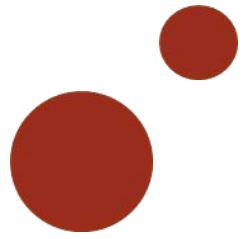
En caso de existir Clausulas Abusivas:

2 Posibilidades:

- 1) Plantear al empresario su eliminación, siendo conveniente contar con el asesoramiento previo de cualquier asociación de consumidores o usuarios.
- 2) Firmamos y solicitamos con posterioridad su nulidad por vía judicial.



DERECHOS DE CONSUMO



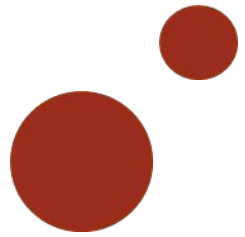
En ARRENDAMIENTOS

Dº Información

- ❖ Toda oferta, promoción y/o publicidad dirigida al arrendamiento de viviendas deberá ser:
 - Clara, comprensible, veraz y suficiente.
 - Se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, sin ocultar datos fundamentales, de manera que no induzca ni pueda inducir al error a sus destinatarios de modo que afecte a su comportamiento económico.

Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago **que se incluyan en la oferta** promoción y publicidad **serán exigibles** aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado.

DERECHOS DE CONSUMO



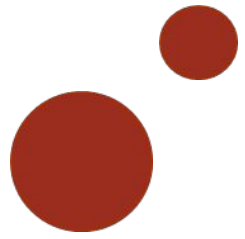
En ARRENDAMIENTOS

Deberá facilitarse la sig. información:
(Precontractual y Gratuita)

- El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, **los datos** de la inscripción en el Registro Mercantil, **del vendedor o arrendador**.
- **Plano general** del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.



DERECHOS DE CONSUMO



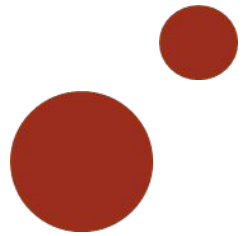
En ARRENDAMIENTOS

Deberá facilitarse la sig. información:

- ☐ **Descripción de la vivienda** con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- ☐ **Referencia a los materiales empleados** en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- ☐ **Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones** que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.



DERECHOS DE CONSUMO

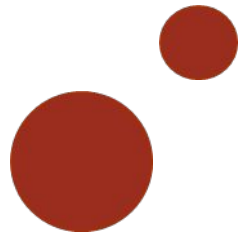


En ARRENDAMIENTOS

Deberá facilitarse la sig. información:

- ☐ Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el **Registro de la Propiedad** o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- ☐ **Precio total del alquiler**, incluyendo impuestos y costes o cargos adicionales y forma de pago.
- ☐ **Fecha de entrega**, condiciones contractuales y duración del mismo.
- ☐ La dirección completa en la se puede presentar sus **quejas y reclamaciones**, así como, en su caso, la información sobre el sistema extrajudicial de resolución de conflictos.

DERECHOS DE CONSUMO



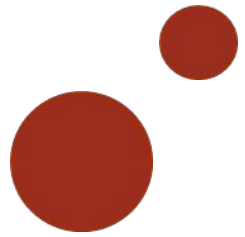
En ARRENDAMIENTOS

Duración del contrato: (art. 9 a 16)

- ❑ El pactado por las partes, si no hay plazo estipulado o es indeterminado se entenderá que se celebran por 1 año, sin perjuicio de las prorrogas legales.
- ❑ Si el pactado es inferior a **5 años o 7** cuando el arrendador es PJ, entonces son posibles prorrogas legales obligatorias hasta los 5 o 7 años. **Salvo:**
 - **El arrendatario** manifieste con 30 días de antelación a la finalización del termino su voluntad de no renovar.
 -
 - **El arrendador**, siempre que conste en el contrato de forma expresa, y manifieste su necesidad de ocupar la vivienda para destinarla a vivienda permanente con al menos 2 meses de antelación (art. 9.3



DERECHOS DE CONSUMO



En ARRENDAMIENTOS

Interrupción del contrato:

- ❑ **Para Desistir** del contrato, habrán de haber transcurrido al menos **seis meses** desde el inicio del contrato, y se exige al arrendatario que **comunique** al arrendador con una **antelación mínima de 30 días** su voluntad de desistimiento.
- ❑ En el contrato se puede establecer una clausula por la que se estipule una indemnización al arrendador en caso de producirse el desistimiento. La indemnización será una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que reste por cumplir



DERECHOS DE CONSUMO

En ARRENDAMIENTOS

Interrupción del contrato:

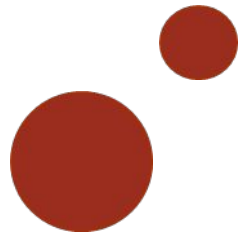
- ❑ El arrendador, transcurrido el primer año de contrato, en caso de que:
 - Necesite la vivienda para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Podrá resolver el contrato siempre que pre avise con 2 meses de antelación a la fecha en que se vaya a necesitar la vivienda.

Si en el plazo de 3 meses no se ha procedido a ocupar la vivienda el anterior arrendatario podrá optar, en el plazo de 30 días, entre :

- (a) volver a la vivienda y formalizar un nuevo contrato de arrendamiento por un nuevo periodo de hasta 5 años en las mismas condiciones que tuviera en su momento, más una compensación por los gastos que hubiera supuesto la mudanza, o
- (b) una indemnización de una mensualidad por año que quedara hasta la conclusión de los 5 años.

DERECHOS DE CONSUMO



En ARRENDAMIENTOS

Copia contrato:

- Entregar una copia del mismo con las condiciones esenciales y específicas de la operación, así como, en su caso, las condiciones generales de contratación de la misma, aceptadas y firmadas por el arrendatario.
- NO deben constar cláusulas abusivas ni cláusulas que sean contrarias a la buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones.
- Empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.



Muchas gracias a
todos
por su atención

