

Sección 4

Vivienda como objeto de derechos

IV

GARANTÍAS EN EL ACCESO
Y LA TENENCIA DE LA VIVIENDA

A. La protección del adquirente de vivienda por incumplimiento de los deberes de información precontractual

Loreto Carmen Mate Satué*

Profesora permanente laboral de Derecho civil

Universidad de Zaragoza

matesatue@unizar.es

Resumen: En este trabajo se pretende exponer la dificultad que tiene la adopción de medidas normativas estatales sobre la vivienda por el reparto competencial existente en esta materia con las Comunidades Autónomas. En el ámbito de los deberes de información precontractual, se analizan los aspectos positivos y negativos que presenta la regulación de estas obligaciones en el contrato de compraventa de vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda y, a falta de un régimen específico sobre las consecuencias en el ámbito negocial de su incumplimiento, se examina la posible adaptación de estos remedios tras la aprobación de la Ley por el derecho a la vivienda.

* Este trabajo se ha desarrollado en el ámbito del Proyecto «Consumidor, vulnerabilidad y vivienda sostenible» (PID2021-125149NB-I00) del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades y del Grupo de Investigación del Gobierno de Aragón sobre «Gestión Jurídica de Negocios, Instrumentos y Organizaciones Innovadores (LEGMIBIO)». El capítulo se adscribe, igualmente, a las actividades investigadoras del «Instituto Universitario de Investigación en Empleo, Sociedad Digital y Sostenibilidad (IEDIS)».



Palabras clave: *Vivienda; compraventa de vivienda; información precontractual; remedios.*

Abstract: *This paper aims to expose the difficulties involved in adopting state regulatory measures regarding housing due to the existing distribution of competencies in this matter with the Autonomous Communities. In the area of pre-contractual information duties, it analyzes the positive and negative aspects of the regulation of these obligations in the real estate sale contract under the Law on the Right to Housing. In the absence of a specific regime regarding the consequences of non-compliance in the business realm, it examines the possible adaptation of these remedies through the approval of the Law on the Right to Housing.*

Keywords: *Housing; home purchase; pre-contractual information; regulatory remedies.*

Sumario: 1. Naturaleza y características del marco normativo de la información precontractual en la compraventa de viviendas. 1.1 La relación entre la normativa estatal y la autonómica en materia de información precontractual en la compraventa de vivienda. 1.2 El distinto ámbito subjetivo de aplicación del RD 515/1989 y de la LDV. 1.3 La inadecuación del tratamiento unitario de la obligación de información a la compraventa y el arrendamiento. 1.4 La articulación, la extensión y el contenido de la obligación de información precontractual en el contrato de compraventa de vivienda. 2. La protección del adquirente de vivienda por incumplimiento de los deberes de información precontractual: en especial, a través del Derecho de obligaciones y contratos. 2.1 La responsabilidad precontractual si el comprador no adquiere la vivienda por infracción del deber de información precontractual. 2.2 La integración del contrato: Código Civil, LGDCU y RD 515/1989. 2.3. La infracción de la obligación de información precontractual y los vicios en el consentimiento: error y dolo. 3. Breve recapitulación. Bibliografía.

1. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL EN LA COMPROVENTA DE VIVIENDAS

La adquisición de una vivienda constituye para la mayoría de las personas el negocio más oneroso que van a celebrar en su vida. El objeto del contrato de compraventa se encuentra revestido de una complejidad técnica en cuanto a su estado, características, acabados, pero también jurídica, por el marco normativo aplicable en el que pueden converger normas



A. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE...

estatales y autonómicas y, porque con frecuencia, se plantea la necesidad de celebrar, simultáneamente, un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre la propia vivienda que se está adquiriendo.

Estas razones justifican que la información precontractual se convierta en el principal instrumento que tiene el consumidor para conocer la vivienda, compararla con otros inmuebles y formarse una opinión consciente sobre si le conviene o no, la celebración del contrato⁽¹⁾.

El marco normativo del deber de información precontractual en la compraventa de vivienda está compuesto, a nivel estatal, por la LGDCU cuando la compraventa de vivienda tenga la consideración de «relación de consumo» –en especial, los artículos 8 d), 18, 60, 64 y 89.3⁽²⁾– y, específicamente en materia de vivienda por la LDV (arts. 30 y 31) y por el RD 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 (en adelante, RD 515/1989)⁽³⁾. Por su parte, las Comunidades Autónomas que tienen asumida su competencia en materia de consumo y/o de vivienda, pueden en el ejercicio de su competencia dictar normas de aplicación directa en su territorio sobre este deber de información precontractual.

1.1 La relación entre la normativa estatal y la autonómica en materia de información precontractual en la compraventa de vivienda

La asunción por parte de las Comunidades Autónomas de competencias en materia de vivienda y de consumo justifica el carácter supletorio que tiene en el ámbito de la compraventa de vivienda tanto el RD 515/1989 (*vid. disposición adicional 2.^a*) como la LDV (art. 1.1).

(1) *Vid. HITA FERNÁNDEZ, M. C., La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*, Cizur Menor (Navarra), 2017, pp. 43-44 y CABANILLAS SÁNCHEZ, A., *La información al consumidor en la compraventa y en el arrendamiento de vivienda y el control de las condiciones generales*, Madrid, 1994, p. 70.

(2) MIRANDA SERRANO, L. M., y PANIAGUA ZURERA, M., «La protección de los consumidores y usuarios en la fase previa a la contratación: la tutela de la libertad negocial» Miranda Serano, L. M. y Pagador López, J. (coords.) *Derecho (privado) de los consumidores*, Madrid, 2012, p. 92, advierten de que el Derecho de los consumidores parte de la preexistencia de una situación de asimetría, de desigualdad o de desequilibrio informativo que aumenta por la complejidad del tráfico jurídico y económico y que se trata de paliar con la imposición a los empresarios y profesionales de deberes de información precontractual basados en la buena fe.

(3) El RD 515/1989 y la LDV tienen carácter supletorio para las Comunidades Autónomas que hayan asumido competencia en materia de vivienda o protección a los consumidores. No obstante, en el RD 515/1989 no tienen carácter supletorio el artículo 3.2 y el artículo 10, equivalentes, al artículo 61 y 82 ss de la LGDCU, porque se consideran comprendidos en la competencia estatal exclusiva sobre Derecho civil (*vid. disposición adicional segunda del RD 515/1989*).



La aprobación de la LDV –y su carácter supletorio– ha requerido que las Comunidades Autónomas que tienen competencia en materia de vivienda realicen adaptaciones en su normativa, en atención a las novedades que ha incorporado la LDV, por ejemplo, el concepto de «gran tenedor» [art. 3k) de la LDV] o la «zona de mercado tensionado» (art. 18 de la LDV). En concreto, en Cataluña que ha adoptado ambas novedades resultaba preciso realizar una adaptación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. Esta adaptación se efectuó por el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda –publicado en el DOGC, el 25 de abril de 2024–.

Este Decreto Ley 6/2024 modificaba la Ley 18/2007 en relación con las obligaciones de información en la oferta, el contenido del contrato de arrendamiento y los derechos de los arrendatarios para su adaptación a la LDV. No obstante, mediante Acuerdo de la Diputación permanente del Parlamento de Cataluña, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2024, este Decreto Ley no fue convalidado y, en consecuencia, se derogó. Sin embargo, el Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero de medidas urgentes en materia de contención de rentas, ha establecido adaptaciones sobre la información precontractual en el ámbito del arrendamiento. Entre otros, afecta al artículo 61 de la Ley 18/2007.

Por su parte, en Aragón existe un Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón⁽⁴⁾. En el Anteproyecto de esta Ley, los artículos 22 a 31 se ocupaban de las obligaciones de información precontractual. El Anteproyecto estaba inspirado por la LDV (*vid.* artículo 22 del Anteproyecto y su similitud con el artículo 30 de la LDV), estableciendo previsiones más detalladas que la LDV, al atender a las especialidades sobre información para las viviendas en construcción (art. 24 del Anteproyecto), para la transmisión de viviendas ya terminadas (art. 25 del Anteproyecto), de viviendas promovidas por sociedades cooperativas (art. 26 del Anteproyecto), para segundas y posteriores transmisiones de vivienda (art. 27 del Anteproyecto), incluso en materia de información sobre préstamos hipotecarios y otras formas de financiación de la vivienda, y servicios accesorios (art. 31 del Anteproyecto). Además, hace una previsión específica para la obligación de información en el contrato de arrendamiento (art. 28 del Anteproyecto), que no tiene precepto análogo en la LDV.

En el Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón las previsiones del Anteproyecto se han visto reducidas a dos preceptos, el art. 54 sobre derecho a información pública y el art. 55 sobre información mínima en ope-

(4) El texto del Proyecto de Vivienda de Aragón, se encuentra disponible en el siguiente enlace: [https://bases.cortesaragon.es/bases/boca2.nsf/\(BOCAID\)/1F3F67DCEDB0AF3DC1258C1A003AFFC3?OpenDocument](https://bases.cortesaragon.es/bases/boca2.nsf/(BOCAID)/1F3F67DCEDB0AF3DC1258C1A003AFFC3?OpenDocument) [última consulta: abril de 2025].



raciones de compra y arrendamiento. En concreto el art. 55 del Proyecto recoge información exigida por el RD 515/1989 y por la LDV.

Este reparto competencial dificulta que el legislador pueda efectuar políticas homogéneas sobre vivienda a largo plazo, porque la LDV y el RD 515/1989 tiene carácter supletorio frente a la normativa autonómica en esta materia.

1.2 **El distinto ámbito subjetivo de aplicación del RD 515/1989 y de la LDV**

La siguiente cuestión que debe advertirse es la ampliación del ámbito subjetivo que realiza la LDV sobre los sujetos obligados a la información precontractual frente al RD 515/1989. Este Reglamento determina en el artículo 1, que será de aplicación a la oferta promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas, siempre que estos contratos se celebren en el seno de una «relación de consumo».

Esta previsión excluía de la obligación de información precontractual los contratos de compraventa celebrados entre particulares o entre empresarios o profesionales o, en los que el destino del inmueble estuviese vinculado con un propósito relacionado con la actividad comercial, empresarial, oficio o profesión del comprador. La situación descrita propugnaba un cambio⁽⁵⁾, que se ha materializado en el artículo 30.1 b) de la LDV.

El artículo 30.1 b) de la LDV ha ampliado la obligación de información precontractual en los contratos de compraventa de vivienda a los supuestos que no podían considerarse «relaciones de consumo», pues ha establecido como acreedores del deber de información «a las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute» y como deudores de este deber, salvando el silencio normativo existente hasta la aprobación de esta Ley⁽⁶⁾— a «todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, que se encuentren facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena». A modo ilustrativo, el precepto enumera a los promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas.

(5) En esta línea, se ha pronunciado MARTENS JIMÉNEZ, I., «Propuestas de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil», *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, núm. 4, 2021, p. 93.

(6) Vid. ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual en la compraventa de vivienda: a través del laberinto normativo, estatal y autonómico, en materia de vivienda y de consumo*, Cizur Menor (Navarra), 2010, pp. 101 ss.



La ampliación de los sujetos obligados a proporcionar información precontractual en el contrato de compraventa permite, además, dar por concluido el debate⁽⁷⁾ sobre si los contratos celebrados entre particulares en los que interviene para su formalización un agente de la propiedad inmobiliaria, estaban sujetos a la normativa de protección de consumidores y, por tanto, eran deudores de la obligación de información precontractual *ex LGDCU y RD 515/1989*.

1.3 La inadecuación del tratamiento unitario de la obligación de información a la compraventa y el arrendamiento

Si bien hay preceptos del RD 515/1989 que se aplican indistintamente a los contratos de compraventa y de arrendamiento (*vid.* artículos 3, 4 y 10 del RD 515/1989), este Reglamento con buen criterio establece previsiones especiales aplicables a la celebración de contratos de compraventa de vivienda (*vid.* artículos 5, 6 y 9 del RD 515/1989). Esta diferenciación entre modalidades contractuales se establece igualmente para la Comunidad Autónoma de Cataluña, en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en la que se regula la información precontractual en la venta dentro del artículo 60 y la relativa al arrendamiento en el artículo 61. En cambio, en el Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón, el artículo 55 hace referencia de forma unitaria a la información mínima en operaciones de compra y arrendamiento.

La distinción entre modalidades contractuales resulta esencial porque la carga económica y la duración de un contrato de compraventa y de un contrato de arrendamiento no resultan equiparables. Estas diferencias justifican que no se deba proporcionar una información homogénea para los dos tipos de contratos. A modo ejemplificativo, el RD 515/1989 establece obligaciones específicas de información para la promoción de venta de vivienda, sobre la información del precio de venta o cuando la vivienda no se encuentra terminada. Por su parte, la Ley 18/2007 adecúa el contenido de la información a suministrar según el tipo de contrato que vaya a celebrarse.

(7) Se muestra partidaria de reconocer esta obligación de información precontractual a los agentes de la propiedad inmobiliaria ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual...*, *op. cit.*, 2010, p. 130. Mientras que, CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia, 2020, pp. 361-363, rechaza que en los supuestos en los que únicamente el vendedor o arrendador o, únicamente, el comprador o arrendatario contratan los servicios de intermediario inmobiliario, puedan considerarse una «relación de consumo».



En cambio, la LDV en su artículo 31 establece, sin perjuicio de la normativa autonómica de aplicación, una serie de información unitaria que se debe proporcionar bajo requerimiento de la persona interesada en la compra o en la celebración de un contrato de arrendamiento de una vivienda. Esta previsión normativa no atiende a las especificidades de cada tipo de contrato y, además, la información que se enumera en el precepto resulta más coherente respecto al contrato de compraventa que para el contrato de arrendamiento. Esta valoración resulta también extensiva a la previsión contenida en el artículo 55 del Proyecto de Ley de vivienda en Aragón.

1.4 La articulación, la extensión y el contenido de la obligación de información precontractual en el contrato de compraventa de vivienda

La primera cuestión que debe atenderse cuando hacemos referencia al contenido del deber de información precontractual en el contrato de compraventa es que el deudor de esta obligación únicamente está obligado a tener la información a disposición del público o de las autoridades competentes (*vid. artículos 4 a 7 del RD 515/1989*) o, a proporcionarla bajo requerimiento de la persona interesada en la celebración de un contrato de compraventa o de arrendamiento (art. 31.1 de la LDV).

A la luz de estos preceptos, se plantea si el deudor de la obligación de información precontractual adopta una situación de pasividad en el suministro de la información precontractual. De modo que, se convertiría en una obligación limitada porque la citada normativa exige a los agentes que intervienen en la operación de compraventa adopten una actitud activa en el suministro de la información, solo están obligados a prestarla en la medida en la que se les requiera la información establecida normativamente. Hasta la aprobación de la LDV, se había defendido que en tanto que el artículo 60.1 párrafo primero de la LGDCU dispone el deber del empresario de «facilitar de forma clara, comprensible y accesible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas», el RD 515/1989 debía interpretarse a la luz de lo referido en la LGDCU y, por tanto, podría serle exigible al deudor un comportamiento activo en el suministro de la información⁽⁸⁾. Sin embargo, esta interpretación no encaja con el tenor del artículo 31.1 de la LDV.

Propiamente, en la LDV dentro de los derechos e información básica a suministrar en las operaciones de compraventa –y, también de arrenda-

(8) *Vid. ALONSO PÉREZ, M. T., Las obligaciones legales de información precontractual..., op. cit.*, 2010, p. 137.

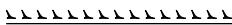
miento—, se establece como derechos de las personas demandantes de vivienda, el de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, en formato accesible para personas con discapacidad o dificultades de comprensión, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición [art. 30.1 b) de la LDV]. Este artículo se sitúa en la línea de lo dispuesto con carácter general en el artículo 60.1 párrafo segundo de la LGDCU. Sin embargo, especifica en el ámbito de la compraventa y el arrendamiento de vivienda esta exigencia prevista con carácter general en la LGDCU para las «relaciones de consumo».

Otro de los aspectos sobre los que es necesario prestar atención es que la ampliación del ámbito subjetivo de la obligación de información contractual limitado exclusivamente a las «relaciones de consumo» en el RD 515/1989 se ha ampliado a cualquier tipo de contrato de compraventa por la LDV. Esta cuestión que resulta positivamente valorable, presenta un óbice que es la idéntica extensión de este deber en la LDV a los vendedores profesionales que a los particulares que no actúan dentro de su ámbito profesional o empresarial. *A priori*, parecería más razonable que la extensión del deber de información precontractual fuera mayor en los primeros que en los segundos. Incluso, a tenor de la literalidad del artículo 60 de la LGDCU y del artículo 30.1 b) de La LDV, la posibilidad de exigir a los operadores profesionales que suministren una información comprensible y adaptada a las circunstancias, sin que, en ningún caso, suponga la limitación o reducción del contenido de la información que normativamente debe suministrarse.

La articulación del artículo 30.1 a) de la LDV sobre el reconocimiento de la obligación de información no resulta adecuada en términos de técnica legislativa. Este apartado señala que son derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia o disfrute, los reconocidos en el texto refundido de la LDCU y en la legislación autonómica aplicable. En mi opinión, esta previsión permite plantear la posibilidad de reconocer extensivamente a cualquier sujeto demandante de vivienda, todos los derechos reconocidos para los consumidores en el TRLGDCU y, no exclusivamente el derecho de información precontractual en los términos del artículo 60 de la LGDCU⁽⁹⁾.

Esta interpretación tiene su base en que el artículo 30.1 b) de la LDV regula el derecho a recibir información completa, objetiva, veraz, acce-

(9) En contra de esta postura ARGELICH COMELLES, C., *Ley por el derecho a la vivienda*, Navarra, 2023, p. 179 y MARTENS JIMÉNEZ, I., «Una década de reformas en el régimen arrendatario de vivienda. Especial referencia a la reforma operada por la ley por el derecho a la vivienda», *Actualidad jurídica iberoamericana*, núm. 19, 2023, pp. 542-543.



A. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE...

sible sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso, en términos muy similares al artículo 60 de la LGDCU. De modo que si consideramos que el artículo 30.1 a) de la LDV se circunscribe a la información precontractual en la LGDCU, el apartado b) del referido artículo no dejaría de ser una reiteración del mismo derecho, que no justificaría la incorporación de una letra distinta en el precepto de la LDV.

El panorama descrito abre el debate de si el reconocimiento de los derechos del LGDCU a otras relaciones contractuales que no tienen la consideración de consumo, en el ámbito de los contratos de compraventa sobre viviendas, obedece realmente a una voluntad del legislador o se trata de una deficiencia de técnica legislativa.

Hay que tener en cuenta que, si bien el RD 515/1989 y la LDV enumeran el contenido de la información que debe proporcionarse al demandante de una vivienda con el objetivo de contribuir a la correcta formación de su voluntad negocial, el cumplimiento de estos deberes formales no garantiza que la prestación del consentimiento sea consciente y voluntaria⁽¹⁰⁾. Esta cuestión va a tener incidencia, en los remedios que articula el ordenamiento jurídico para su incumplimiento, anticipando en este momento que no es razonable articular un consentimiento contractual, exclusivamente sobre el cumplimiento de obligaciones formales de información precontractual.

Para justificar esta afirmación debemos hacer una categorización conjunta del contenido de los deberes de información precontractual exigibles al amparo del RD 515/1989 y de la LDV, pudiendo agruparse esta información a suministrar en cuatro categorías.

Una primera categoría agruparía los datos relativos a la identificación de las partes intervenientes, es decir, del vendedor o persona física o jurídica que intervenga como intermediaria en la operación, lo que resulta esencial no solo para identificar al sujeto deudor de la información precontractual sino también, para en caso de incumplimiento, poder atribuir la correspondiente responsabilidad. La segunda categoría gira en torno a las condiciones económicas de la operación, así es necesario informar sobre el precio total, los conceptos incluidos y las condiciones de financia-

(10) PERTÍNEZ VÍLCHEZ, F., «Información precontractual obligatoria, error, prácticas comerciales desleales», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, p. 381. En la misma línea, CARRASCO PERERA, A.; CORDERO LOBATO, E., y GONZÁLEZ CARRASCO, C., «Información y protección en la compraventa y el alquiler de viviendas», *Derecho de la construcción y la vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2012, 7.^a edición, p. 568 mantienen que los contenidos informativos de los artículos 4-8 del RD 515/1989, están sujetos al deber de que se «encuentren a disposición» del público, sin que su incumplimiento conlleve más que una sanción administrativa de consumo.



ción o pago. La información sobre el precio de la compraventa de la vivienda está especialmente regulada en el artículo 6 del RD 515/1989.

En una tercera categoría, podríamos agrupar las características esenciales de la vivienda. A tal efecto debe proporcionarse la cédula o certificado de habitabilidad y de eficiencia energética, así como proporcionar información sobre la superficie útil y la construida, la antigüedad del edificio y las principales reformas o actuaciones realizadas, los servicios e instalaciones de la vivienda y del edificio y el estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda. En concreto, el artículo 31 de la LDV exige que el deudor de la obligación de información amplíe la misma cuando concurren en la vivienda determinadas situaciones: si la vivienda está protegida, si el edificio posee protección arquitectónica. Además, la persona interesada podrá requerir información sobre la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud. Como cláusula de cierre se prevé que deba suministrarse cualquier otra información relevante sobre aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial o administrativo.

La cuarta categoría la constituiría la información sobre los aspectos jurídicos del inmueble. En este sentido, el deudor de la obligación de información deberá proporcionar la identificación registral de la finca con referencias a las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza y cuota de participación fijada en el título de la propiedad.

2. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL: EN ESPECIAL, A TRAVÉS DEL DERECHO DE OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Además de las deficiencias apuntadas en apartados anteriores, ni el RD 515/1989 ni la LDV establecen en su articulado las consecuencias derivadas del incumplimiento del deber de información precontractual, en el ámbito de la compraventa de vivienda. Ante esta situación debemos acudir a los remedios jurídicos establecidos con carácter general en nuestro ordenamiento jurídico. Al respecto, resulta necesario diferenciar, por un lado, la respuesta desde el Derecho Público y, por otro, su incidencia en el Derecho Privado y, en concreto, en el ámbito negocial.

En el ámbito del Derecho Público, si el contrato de arrendamiento tiene la consideración de «relación de consumo» y, por tanto, está sujeto al cumplimiento de la LGDCU, del RD 515/1989 y de la LDV, su infracción podrá



ser objeto de sanción administrativa⁽¹¹⁾ *ex* artículo 47 g) de la LGDCU, por la Administración de consumo, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que pudiesen corresponder (*vid.* artículo 46.1 de la LGDCU). En contraposición, cuando no estemos ante una relación contractual que pueda calificarse como «relación de consumo», su infracción no estaría sujeta a este tipo de sanciones administrativas⁽¹²⁾.

En la esfera de Derecho privado, para abordar los posibles remedios frente a la infracción de la obligación de información precontractual en un contrato de compraventa de vivienda, hay que advertir que la información exigible al amparo del RD 515/1989 y de la LDV, es una información destinada a incidir en la correcta formación de la voluntad y si bien, puede tener consecuencias en el plano negocial, su incumplimiento no debe comportar *per se* la nulidad del contrato, porque no se trata de normas que prohíban un determinado negocio o un determinado contenido contractual.

A continuación, vamos a exponer las posibles vías aplicables frente al incumplimiento de este tipo de obligaciones precontractuales en un contrato de compraventa de vivienda. Si el vendedor a sabiendas y con ánimo de lesionar los intereses del consumidor le suministra información falsa o inexacta, el comprador podrá integrar el contenido exigible o anular el contrato por dolo. En cambio, si el vendedor omite total o parcialmente información relevante, el comprador podrá bien integrar las omisiones del contrato o, anularlo por error o dolo omisivo. Si el contrato no ha llegado a celebrarse por infracción del deber de información precontractual, sería posible plantear una reclamación por responsabilidad precontractual.

2.1 La responsabilidad precontractual si el comprador no adquiere la vivienda por infracción del deber de información precontractual

En el supuesto de que el demandante de la vivienda no adquiriera la vivienda por infracción de los deberes de información precontractual, sería

(11) Sobre la respuesta del ordenamiento jurídico en el Derecho Privado, LÓPEZ MAZA, S., «Información precontractual obligatoria en la compraventa al consumo», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, pp. 462-463. PERTÍÑEZ VILCHEZ, F., «Información precontractual obligatoria...» *op. cit.* 2013, pp. 381-382 afirma que las normas que imponen al empresario deberes de información precontractual, son normas administrativas y, por tanto, la consecuencia de su incumplimiento tiene que ser una sanción administrativa, ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual...*, *op. cit.*, 2010, p. 199.

(12) *Vid.* MOLINA ROIG, E., «Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda», *Actualidad civil*, núm. 5, 2023, p. 2 (según numeración del pdf), como alternativa a esta situación, plantea que las Comunidades Autónomas, dentro del ámbito de sus competencias, articulen un régimen sancionador.



posible plantear contra el deudor de esta obligación una demanda de responsabilidad extracontractual⁽¹³⁾, porque no se ha celebrado el contrato.

Para la admisión de este remedio será necesario, en primer lugar, la concurrencia de un comportamiento negligente derivado de la infracción por parte del deudor de la obligación normativa de información precontractual. A tal efecto, es necesario advertir que, el demandante, en ocasiones, tendrá dificultades para probar este extremo⁽¹⁴⁾. Este obstáculo podría quedar sorteado, en parte, si el deudor de la obligación ha sido sancionado administrativamente por infracción de esta obligación.

Además, será preciso la existencia de una relación contractual entre la infracción del deber de información precontractual y el daño causado, el cuál en todo caso deberá concurrir para que la reclamación prospere. En este sentido, el daño se articula como el pilar básico de la responsabilidad, en el sentido de que su ausencia supondrá el rechazo de la reclamación. En el caso concreto, el daño estará constituido por el *interés contractual negativo*, cuyo fundamento se encuentra en la frustración contractual y se ha identificado con los costes y pérdidas derivadas de no haber recibido la prestación en tiempo y forma⁽¹⁵⁾.

2.2 La integración del contrato: Código Civil, LGDCU y RD 515/1989

El fundamento de este remedio encuentra su base cuando la relación contractual tiene la consideración de «relación de consumo», en los artículos 61 y 65 de la LGDCU y en el artículo 3.2 del RD 515/1989 y, con carácter general, en el artículo 1258 del CC, que permite la integración del contrato conforme a la buena fe, al uso y a la Ley⁽¹⁶⁾.

(13) *Vid. ASÚA GONZÁLEZ, C. I., La culpa in contrahendo: (tratamiento en el derecho alemán y presencia en otros ordenamientos)*, Leioa, 1989 ssTS (1.^a), de 16 de mayo de 1988 (RJ 1988, 4308) y 16 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 8978).

(14) Sobre las dificultades que tiene el demandante para demostrar la infracción de los deberes de información precontractual plantea ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual...*, op. cit., 2010, pp. 238 ss., la posibilidad de invertir la carga de la prueba de este extremo sobre la base de la imposición al vendedor bien por imperativo legal o en virtud del principio de buena fe. En este sentido, la autora expone distintos pronunciamientos jurisprudenciales en los que se afirma que la carga de la prueba sobre la información suministrada debe recaer sobre el agente de la propiedad inmobiliaria que ha participado en la gestión de la venta.

(15) DELGADO ECHEVERRÍA, J., «Incumplimiento de la obligación» LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones*, Vol. I. Teoría General del Contrato, Barcelona, 1994, p. 208.

(16) RUBIO TORRANO, E., «Cuándo vincula al vendedor la publicidad y promoción precontractual», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, p. 465, reflexiona sobre cómo el artículo 1258 del CC generalizó a todos los contratos la exi-



A. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE...

En el ámbito de aplicación a cualquier contrato, se atribuye al artículo 1258 del CC, una «eficacia normativa directa»⁽¹⁷⁾, de modo que no es necesario que exista una laguna contractual, sino que es suficiente con que haya un acuerdo contractual en el que se deberá atender expresamente a lo pactado y a lo que se derive de las fuentes heterónomas de integración del contrato. Además, se considera que la integración del contrato conforme a la publicidad es posible *ex artículo* 1258 del CC, en atención al principio de buena fe que reza el precepto [*vid. STS (1.ª), de 27 de enero de 1977 (RAJ 1977, 121)*]⁽¹⁸⁾.

Si bien el artículo 1258 del CC puede aplicarse a cualquier relación contractual, incluidos los contratos entre empresarios⁽¹⁹⁾, lo cierto es que en la práctica de los tribunales no se ha localizado ninguna resolución en este sentido. Es habitual, en cambio, la aplicación de este precepto en supuestos de relaciones de compraventa entre empresarios y particulares en los que se frustran las expectativas de los segundos porque la entrega de la vivienda no cumple con las características expuestas en la publicidad. A modo ejemplificativo, pueden citarse, entre otras, las SSTS de 18 de febrero de 2014 (RJ 2014, 2091), 14 de noviembre de 2013 (RJ 2013, 7300), 23 de julio de 2013 (RJ 2013, 5007), 29 de septiembre de 2004 (RJ 2004, 5688)⁽²⁰⁾.

En los casos en los que la relación contractual de compraventa de vivienda tiene la consideración de «relación de consumo», pueden aplicarse los artículos 61 y 65 de la LGDCU y el artículo 3.2 del RD 515/1989. En cualquier caso, para que la integración del contrato se produzca es necesario que la publicidad incorpore un contenido informativo y no meramente sugestivo o laudatorio, pues en estos casos no podría extraerse ninguna conclusión sobre el contenido de la prestación que eventualmente pueda contratarse⁽²¹⁾.

Dentro de la LGDCU, el artículo 61.2 de la LGDCU está previsto para la integración al contrato del contenido de la oferta, promoción o publici-

gencia de la buena fe como fuente de vinculación contractual, más allá de los límites del dolo y de la culpa, sin excluir el papel de la buena fe en la interpretación de los contratos.

(17) *Vid. ATAZ LÓPEZ, J., «La buena fe contractual», BERCOVITZ, R., *Tratado de los contratos*, Tomo I, Valencia, 2009, p. 168 y LASARTE ÁLVAREZ, C., «Sobre la integración del contrato: la buena fe en la contratación», *Revista de Derecho Privado*, núm. 64, 1, 1980, p. 73.*

(18) *Vid. GÓMEZ CALLE, E., Los deberes precontractuales de información*, Madrid, 1994, p. 75 y MONTES RODRÍGUEZ, M. P., «De nuevo sobre el valor contractual de la publicidad en la compraventa de bienes inmuebles: de la STS de 27 de enero de 1977 a la STS de 20 noviembre de 2017», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 26, 2018, pp. 218-259.

(19) Esta postura es defendida por CARRASCO PERERA, A., *Derecho de los contratos*, Cizur Menor (Navarra), 2010, p. 485.

(20) En el ámbito de las Audiencias Provinciales, podemos destacar, entre otras, las SSAP de Asturias (5.ª), de 23 de diciembre de 2011 (AC 2012, 66), Castellón (1.ª), de 14 de diciembre de 2005 (AC 2006, 395), cuyo fundamento descansa tanto en el artículo 1258 del CC como en la LGDCU.

(21) *Vid. CARRASCO PERERA, A.; CORDERO LOBATO, E., y GONZÁLEZ CARRASCO, C., «Información y protección en la compraventa y el alquiler de viviendas» op. cit., 2012, p. 565.*



dad, en relación a las condiciones propias del bien, las condiciones jurídicas y económicas y las garantías ofrecidas. En esta línea, se pronuncia también el artículo 3.2 del RD 515/1989, al prever la integración en el contrato del contenido incluido en la oferta, promoción y publicidad. En cambio, el artículo 65 de la LGDCU posee un carácter más genérico y no limitado a la integración conforme al contenido de la oferta, promoción o publicidad, pues señala que los contratos con consumidores se integrarán, en beneficio del consumidor, conforme al principio de buena fe objetiva y, reconoce expresamente que esta integración tendrá cabida en «los supuestos de omisión de información precontractual relevante».

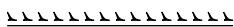
Este remedio de la integración del contrato conforme al contenido de la oferta, promoción o publicidad, plantea una cuestión que no se encuentra resuelta normativamente y, es el supuesto de que la oferta, promoción o publicidad que justifique la integración del contrato no haya sido efectuada por el profesional o empresario que vende la vivienda, sino por un tercero. En este sentido, el artículo 61.2 de la LGDCU y el artículo 3.2 del RD 515/1989 establecen la exigibilidad del contenido de la oferta, promoción o publicidad, pero sin distinguir si ésta proviene del vendedor o de un tercero contratado para el anuncio o publicidad de la venta.

Con carácter general, se considera que la oferta, promoción o publicidad efectuada por un tercero es exigible al profesional o empresario encargado de la venta de la vivienda cuando concurren dos circunstancias. La primera, es que la información promocionada sea conocida o cognoscible para este profesional o empresario y no sea manifiestamente excluida de su aplicación al contrato, lo que sucederá cuando el contenido del contrato sea contrario a lo prometido en la publicidad o, cuando éste haya podido ser discutido y negociado individualmente. El segundo aspecto, es que se refiera a un bien comercializado por el profesional o el empresario⁽²²⁾.

En el supuesto descrito se plantea si cabría algún tipo de responsabilidad frente al tercero contratado para el anuncio o publicidad de la venta que ha realizado unas declaraciones sobre el bien que no responden o no respetan el principio de veracidad. Si bien se ha considerado que entre el demandante de la vivienda y el tercero encargado de la publicidad no existe una relación contractual, que permitiera fundar una pretensión por responsabilidad contractual; lo cierto es que se ha planteado la existencia de unos «lazos contractuales», sobre la base de que el demandante de vivienda ha confiado en la información publicitada.

Ante esta situación, si bien el artículo 61 de la LGDCU no permitiría excluir la posible responsabilidad del tercero anunciante por el principio

(22) *Vid.* RUBIO TORRANO, E., «Cuándo vincula al vendedor la publicidad y promoción precontractual» *op. cit.*, 2013, pp. 467-468.



pro consumatore que declara el precepto, lo cierto es que la mayoría de remedios contractuales frente a la infracción del tercero anunciante no serán de utilidad frente al comprador de la vivienda.

2.3 La infracción de la obligación de información precontractual y los vicios en el consentimiento: error y dolo

La compraventa es el contrato en el que resulta más habitual que prosperen los vicios en el consentimiento y, en particular, sobre la vivienda por la interpretación que los órganos judiciales han realizado sobre «la sustancia de la cosa». La obligación legal de información precontractual plantea una situación contrapuesta respecto a su incidencia en los vicios del consentimiento. Por un lado, obliga a que se amplíen notoriamente los supuestos del dolo omisivo, cuando el vendedor está obligado a suministrar una información y voluntariamente la omite. Por otro, puede comportar la calificación de que el error del comprador sea «inexcusable», al recaer en un aspecto sobre el que el consumidor ha sido realmente informado⁽²³⁾.

A continuación, vamos a hacer referencia, en primer lugar, al error como vicio del consentimiento *ex artículo 1266 del CC*. En los contratos onerosos y la compraventa es el paradigma, resulta preciso aunar, la importancia de la voluntad real de los contratantes con otras circunstancias como la economía del contrato, la seguridad del tráfico y la conducta de las partes⁽²⁴⁾. Ante esta situación para que el error sea anulatorio del contrato, debe ser «esencial o sustancial» y «excusable» para quien lo alega.

La esencialidad del error se deriva del artículo 1266 del CC. Esta esencialidad debe ser valorada atendida la finalidad del contrato, cuando su objeto carece de alguna de las condiciones que justificaron su celebración. En el ámbito de la compraventa de vivienda se ha considerado que el error es esencial cuando afectan a las circunstancias jurídicas del inmueble, tales como su condición de vivienda sujeta al régimen de protección oficial, cuando concurren determinadas circunstancias urbanísticas que resultan relevantes o, cuando existe error sobre la titularidad del bien.

El segundo de los requisitos es que el error sea excusable, si bien este requisito no aparece contenido en el artículo 1266 del CC, se concreta en la

(23) *Vid.* MARÍN LÓPEZ, M. J., «Presentación», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, p. 347.

(24) *Vid.* ASÚA GONZÁLEZ, C. I., «Remedio anulatorio y remedios específicos del régimen de compraventa», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, pp. 351-352. En esta línea, afirma CARRASCO PERERA, A., *Derecho de los contratos*, *op. cit.*, 2010, p. 288, que como regla general el error contractual no anula el contrato si la otra parte se ha comprometido de buena fe y por precio.



idea de que quien alega el error no pudo evitarlo con el empleo de una diligencia de grado medio (o principio de autorresponsabilidad). Sobre esta base, se considera que el ordenamiento jurídico no debe de proteger a quien con su conducta descuidada ha favorecido el padecimiento de un error. Es en relación con este segundo requisito, el que nos obliga a reflexionar en torno al papel de los deberes de información precontractual.

La imposición de deberes de información precontractual en los que se exige que se proporcione al demandante de la vivienda una información completa sobre las condiciones de la compraventa –identificación de las partes intervinientes, condiciones económicas de la operación, características esenciales de la vivienda y aspectos jurídicos del inmueble–, debería necesariamente incidir en la valoración del requisito de la excusabilidad. Así, cuando el error se derive del incumplimiento de los deberes de información, pueda afirmarse que existe un error relevante a efectos de anular el contrato, pues el deudor de esta obligación de información precontractual no ha informado correctamente, bien porque facilitó datos falsos bien porque omitió datos ciertos⁽²⁵⁾.

Esta postura es, no obstante, matizada en algunos casos por considerar que la imposición de los deberes de información precontractual no comporta que el demandante de la vivienda se convierta en un sujeto pasivo, al que toda la información debe serle procurada y que no deba efectuar ninguna actuación tendente a recabar datos que le permitan tomar una decisión consciente sobre si le conviene o no, la celebración del contrato⁽²⁶⁾. En ese sentido, la facilidad del comprador para acceder a la información influye en la valoración del error como excusable o inexcusable. A modo ejemplificativo, algunos de los errores que se alegan como vicios del consentimiento en el contrato de compraventa de vivienda podrían disiparse en el caso de que el comprador hubiera consultado el Registro de la Propiedad o los planes urbanísticos que tienen naturaleza normativa⁽²⁷⁾.

El requisito de la excusabilidad nos obliga también a reflexionar sobre el grado de diligencia que debe exigírsela al profesional que interviene en la celebración del contrato. En concreto, sobre el alcance de su obligación de información y su incidencia en la valoración del error. El nivel de diligencia exigible a los profesionales habrá de determinarse conforme al artículo 1104 del CC, de modo que podrá requerírseles una mayor diligencia acorde a esta circunstancia, al ponerse de

(25) En esta línea, GÓMEZ CALLE, E., *Los deberes precontractuales...*, op. cit., 1994, p. 31.

(26) Advierte de esta cuestión ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual...*, op. cit., 2010, p. 215.

(27) *Vid.* BUSTO LAGO, J. M., *El control del cumplimiento de la legalidad urbanística en los contratos sobre vivienda: la compraventa de «vivienda» sin licencia*, Cizur Menor (Navarra), 2010, p. 168.



A. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE...

relieve el carácter marcadamente protector que tiene en estos supuestos el error⁽²⁸⁾.

El otro vicio del consentimiento aplicable en este ámbito es el dolo *ex artículo 1269 del CC*. Según este precepto, «hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho». Este vicio del consentimiento puede plantearse como una de las consecuencias jurídicas derivadas de la infracción de los deberes precontractuales de información⁽²⁹⁾.

La concurrencia del dolo como vicio del consentimiento requiere, por un lado, de un medio o acto externo que implique engaño (elemento objetivo del dolo) y una voluntad o deseo de producir un resultado dañoso (elemento subjetivo del dolo). En relación con el elemento objetivo del dolo, este puede proceder tanto de conductas positivas como omisivas. Se puede proporcionar una información que no cumpla con el principio de veracidad consagrado en los artículos 60.1 de la LGDCU y 30.1 b) de la LDV u omisiva, consistente en no suministrar la información solicitada, cuando existe una obligación legal de información.

El segundo de los requisitos del dolo es el ánimo de engañar por parte de quien realiza la actuación activa u omisiva. A tal efecto, en las compraventas entre particulares cuando no se proporcionan datos relativos al contrato por desconocimiento, se considera que no concurría el «*animus decipiendi*» necesario para apreciar la existencia de dolo. La razón radicaba en que, en estos casos, la obligación de informar no se derivaba de una obligación legal, sino del principio de buena fe contractual⁽³⁰⁾. En contraposición, cuando en la celebración de un contrato de compraventa de vivienda interviene un profesional, el deber de información precontractual no se deriva de la buena fe, sino que se trata de una obligación de naturaleza legal. Así, la ignorancia que el profesional pueda tener sobre ciertas condiciones del contrato o de las circunstancias de la vivienda debe suplirla con una actuación activa, puesto que los profesionales dedicados a la intermediación tienen obligación de informarse y de informar sobre la vivienda que venden⁽³¹⁾.

Esta distinción debería desaparecer tras la aprobación de la LDV, porque como se ha expuesto *ut supra*, la ampliación del ámbito subjetivo de

(28) *Vid. MORALES MORENO, A. M., El error en los contratos*, Madrid, 1998, p. 228.

(29) *Vid. ROJO AURIA, L., El dolo en los contratos*, Madrid, 1994, p. 287.

(30) ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual...*, *op. cit.*, 2010, pp. 226-228.

(31) CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria op. cit.* 2020, pp. 367-369 mantiene que el mediador o del corredor inmobiliario tiene una función principal que es la de mediar entre las partes para la celebración del contrato, pero entre sus obligaciones complementarias, se encuentra el deber de información y, especialmente, dentro de la fase de formación del contrato.



las obligaciones de información precontractual hace que actualmente este deber de información resulte exigible a relaciones que no tienen la consideración de «relaciones de consumo». De modo que, en los supuestos de compraventa entre particulares, estas obligaciones de información no se derivan ya de la buena fe contractual sino de una obligación legal, de tal forma que sería más difícil justificar la inexistencia del *«animus decipiendi»*; sin perjuicio, de que considero que el alcance de esta obligación no debería ser igual en el caso de que intervenga un profesional que si lo hace un particular.

Por último, para que la concurrencia de dolo constituya un vicio del consentimiento que justifique la anulación del contrato, es necesario que provoque en el adquirente de la vivienda una representación falsa de la realidad que le induzca a formalizar una contratación que, de otro modo, no efectuaría. Así, es necesario, además, que el error sea esencial y grave y, que no sea excusable.

Una vez expuestos los remedios que desde el ámbito negocial puede tener el incumplimiento de los deberes de información precontractual en la compraventa de vivienda, debemos señalar que es posible la compatibilidad de remedios salvo cuando las pretensiones sean incompatibles o posean idéntico fundamento. Hubiera sido adecuado que la LDV hubiera establecido en el ámbito de las obligaciones de información precontractual, las consecuencias jurídicas derivadas del incumplimiento de estas obligaciones, estableciendo al menos, un régimen sancionador y en el ámbito negocial, remedios específicos con el objetivo de dotar a las obligaciones de información precontractual de la virtualidad que merecen para articular la voluntad contractual de las partes y, en especial, del adquirente.

3. BREVE RECAPITULACIÓN

En las líneas precedentes hemos intentado poner de relieve la dificultad que supone el desarrollo de normativo de los deberes de información precontractual sobre una materia como es la vivienda, por el carácter supletorio que tiene la normativa estatal, en virtud de las competencias asumidas por las Comunidades Autónomas, en materia de vivienda, pero también en consumo. Esta situación complica que prosperen unas políticas de vivienda a largo plazo bajo unos principios generales homogéneos para todo el territorio español, entre los que se encuentra la información precontractual como medio para la articulación de la voluntad contractual.

La LDV ha suplido algunas de las deficiencias que en el ámbito de las obligaciones precontractuales de información planteaba el RD 515/1989 y



A. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE...

que eran reivindicadas por la doctrina, tales como, la ampliación de su exigibilidad a supuestos que no tienen la consideración de «relaciones de consumo» o, la concreción de quien ostenta la consideración de deudor de la obligación de información (*vid.* artículo 30.2 de la LDV). No obstante, existen otros aspectos de esta Ley que no merecen una opinión positiva. Entre ellos, podemos destacar el tratamiento unitario que se hace al contenido de la información a proporcionar tanto para la compraventa como para el arrendamiento de vivienda. También, la articulación efectuada en torno a la obligación del deudor respecto al suministro de información bajo requerimiento del acreedor y el silencio sobre la conducta más o menos activa que se espera del acreedor. En mi opinión, la redacción del apartado 1 del artículo 30 de la LDV relativo a los derechos de las personas demandantes de vivienda puede llevar a una extensión indeseada de los derechos de los consumidores a relaciones que no son de consumo y, por último, considero que el legislador debería haber efectuado una distinción en el contenido y alcance de estas obligaciones en función de si la formalización del contrato se realiza entre particulares o interviene un profesional.

Por último, hubiera sido recomendable que la LDV estableciese previsiones específicas para el incumplimiento de las obligaciones de información precontractual, en el ámbito del derecho sancionador pero, sobre todo, en el plano negocial. El silencio del legislador nos obliga a utilizar los remedios generales de las obligaciones y de los contratos. No obstante, la ampliación de la exigibilidad de las obligaciones de información precontractual a las relaciones entre particulares, va a condicionar una evolución en la aplicación de estos remedios. En concreto, debería adquirir mayor protagonismo el artículo 1258 del CC para la integración del contrato y, en relación a los remedios vinculados a la existencia de vicios en el consentimiento, será necesario adaptar los aspectos de la excusabilidad del error y la interpretación del «*animus decipiendi*» en el dolo.

BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO PÉREZ, M. T., *Las obligaciones legales de información precontractual en la compraventa de vivienda: a través del laberinto normativo, estatal y autonómico, en materia de vivienda y de consumo*, Navarra, 2010.
- ARGELICH COMELLES, C., *Ley por el derecho a la vivienda*, Navarra, 2023.
- ASÚA GONZÁLEZ, C. I., *La culpa in contrahendo: (tratamiento en el derecho alemán y presencia en otros ordenamientos)*, Leioa, 1989.
- «Remedio anulatorio y remedios específicos del régimen de compraventa», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodríguez Bercovitz*, vol. 1, 2013, pp. 349-359.



- ATAZ LÓPEZ, J., «La buena fe contractual», BERCOVITZ, R., *Tratado de los contratos*, Tomo I, Valencia, 2009, pp. 167-171.
- BUSTO LAGO, J. M., *El control del cumplimiento de la legalidad urbanística en los contratos sobre vivienda: la compraventa de «vivienda» sin licencia*, Navarra, 2010.
- CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia, 2020.
- CABANILLAS SÁNCHEZ, A., *La información al consumidor en la compraventa y en el arrendamiento de vivienda y el control de las condiciones generales*, Madrid, 1994.
- CARRASCO PERERA, A., *Derecho de los contratos*, Navarra, 2010.
- CARRASCO PERERA, A.; CORDERO LOBATO, E., y González Carrasco, C., «Información y protección en la compraventa y el alquiler de viviendas» en *Derecho de la construcción y la vivienda*, Navarra, 2012, 7.^a edición, pp. 555-592.
- DELGADO ECHEVERRÍA, J., «Incumplimiento de la obligación» LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones*, Vol. I. Teoría General del Contrato, Barcelona, 1994, pp. 169-216.
- GÓMEZ CALLE, E., *Los deberes precontractuales de información*, Madrid, 1994.
- HITA FERNÁNDEZ, M. C., *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*, Navarra, 2017.
- LASARTE ÁLVAREZ, C., «Sobre la integración del contrato: la buena fe en la contratación», *Revista de Derecho Privado*, núm. 64, 1, 1980, pp. 50-78.
- LÓPEZ MAZA, S., «Información precontractual obligatoria en la compraventa al consumo», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, pp. 451-463.
- MARÍN LÓPEZ, M. J., «Presentación», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, p. 347.
- MARTENS JIMÉNEZ, I., «Propuestas de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil», *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, núm. 4, 2021, pp. 49-101.
- «Una década de reformas en el régimen arrendaticio de vivienda. Especial referencia a la reforma operada por la ley por el derecho a la vivienda», *Actualidad jurídica iberoamericana*, núm. 19, 2023, pp. 506-557.
- MIRANDA SERRANO, L. M., y PANIAGUA ZURERA, M., «La protección de los consumidores y usuarios en la fase previa a la contratación: la tutela de la libertad negocial», Miranda Serano, L. M. y Pagador López, J. (coords.) *Derecho (privado) de los consumidores*, Madrid, 2012, pp. 63-98.
- MOLINA ROIG, E., «Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda», *Actualidad civil*, núm. 5, 2023.
- MONTES RODRÍGUEZ, M. P., «De nuevo sobre el valor contractual de la publicidad en la compraventa de bienes inmuebles: de la STS de 27 de enero de 1977 a la STS de 20 noviembre de 2017», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 26, 2018, pp. 218-259.
- MORALES MORENO, A. M., *El error en los contratos*, Madrid, 1998.



A. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE DE VIVIENDA POR INCUMPLIMIENTO DE...

PERTÍÑEZ VÍLCHEZ, F., «Información precontractual obligatoria, error, prácticas comerciales desleales», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, pp. 379-387.

ROJO AURÍA, L., *El dolo en los contratos*, Madrid, 1994.

RUBIO TORRANO, E., «Cuándo vincula al vendedor la publicidad y promoción precontractual», Carrasco Perera, A. (dir.) *Tratado de la compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, vol. 1, 2013, pp. 465-470.

