

Inmobiliario

Los nuevos arrendamientos de vivienda. Información precontractual e intermediación

Valoración del alcance de los artículos 30 y 31 de la nueva Ley de Vivienda.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Se acaba de aprobar en el Senado sin enmiendas el Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Pronto estará en el *Boletín Oficial del Estado*.

La ley incorpora nueva regulación sobre los derechos de información en favor de los adquirentes o arrendatarios de vivienda en su título IV, bajo la rúbrica «Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda». En los artículos 30 y 31 se contienen los «principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades» y la «información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda», respectivamente.

Con carácter mínimo, el interesado en el arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad

a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

- a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
- b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
- c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas, las siguientes: 1) certificado o cédula de habitabilidad; 2) acreditación

de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando, en caso de división horizontal, la superficie privativa de las comunes, y sin que puedan en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora; 3) antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre él; 4) servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes; 5) certificado de eficiencia energética de la vivienda; 6) condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio; 7) estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

- d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, así como la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
- e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.
- f) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluidos los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial o administrativo relacionados con ella.

En los mismos términos, el interesado en el arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberán indicar tal circunstancia e

informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

Comentario

Esta regulación es redundante, pues se solapa con la que ya se dispone para los consumidores de vivienda en general en el artículo 60 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU) y en el Real Decreto 515/1989. Pero la ley nueva tiene espacio propio de aplicación cuando el arrendador no sea empresario, aunque lo sea el intermediario, porque la norma se aplica también en las relaciones C2C (entre dos consumidores). La obligación de información se extiende a agentes e intermediarios, que quedan convertidos de esta forma en sujetos pasivos de la normativa sancionadora de consumo (sólo si los arrendadores son empresarios, art. 30.2 *a contrario*) y de vivienda, y se les impone adicionalmente el deber de contratar un seguro de responsabilidad civil. No está claro si arrendadores e intermediarios responden unos por otros en caso de inobservancia legal.

La obligación de identificar a las partes contratantes ha sido denunciada por los intermediarios de las transacciones inmobiliarias porque el inquilino podrá con esta información sortear la intermediación de la agencia y tentar al arrendador para prescindir de los servicios de la aquélla. La cuestión, con todo, no llega al punto en que lo sitúan las denuncias de las empresas intermediarias, pues es evidente, contra lo que afirman, que el suministro de la identidad del arrendador no constituye un tratamiento no autorizado ni una cesión ilegal de datos personales, pues aquella identidad constituye una condición de la

existencia y cumplimiento mismo del contrato de alquiler, aparte de tener cobertura legal —art. 6.1, apdos. b y c, Reglamento (UE) 2016/679—.

El «puenteo» por parte del interesado no puede ser penalizado por el intermediario, ya que éste no tiene en principio una relación contractual con aquél. Podría sugerirse que a tales efectos podría el agente hacer firmar un documento con una penalización en caso de acudir directamente al propietario. Pero no puede hacerlo, y una penalización de esta clase es inexigible frente a consumidores, ya que ha sido firmada en el contexto de un documento que no contiene una relación contractual ni una contraprestación, a cambio de la penalización, entregada al consumidor futuro arrendatario. No hay contrato válido de consumo cuyo contenido sea en exclusiva el pago de una penalización sujeta a una condición. Aparte de que sería en su caso una condición general de contratación nula por abusiva.

También la carga de entrega documental grava irrazonablemente a los intermediarios. La ley hace recaer en la empresa intermediaria la responsabilidad en la obtención de dichos documentos, de los que ella no dispone ordinariamente, como la cédula de habitabilidad, los planos de la vivienda y del edificio con salidas de emergencia y de evacuación, las instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones, la información sobre la detección de amianto u otras sustancias peligrosas, la memoria de calidades, etc. Como compensación por este gravamen podría aducirse que de esta forma las agencias evitan, al retener los documentos, que arrendatario y arrendador contraten directamente. Pero no es así, porque el contrato de arrendamiento será válido a pesar del incumplimiento de los deberes de información y entrega del artículo 31.

¿Cuándo puede el interesado solicitar la información contenida en el artículo 31 del proyecto? Según este artículo, «antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad»

y deberá aquélla estar incorporada a un «soporte duradero», que bien podría ser el soporte publicitario expuesto al público conforme al artículo 4 del Real Decreto 515/1989. A poco que se piense, la norma actual es absurda si reflexionamos sobre las consecuencias del no cumplimiento. Es obvio que el arrendador o la agencia pueden negarse a contratar con quien demanda el cumplimiento regulatorio, prefiriendo a un tercero y forzando de esta forma, como ciertamente ocurrirá, una *race to the bottom* de cumplimiento normativo. No hay obligación de contratar. Sin ir más lejos, los arrendadores y sus agentes tendrán justificación para este rehúse sobre la base de la simple consideración económica de que la realización del contrato con el cumplimiento normativo requeriría mayores costes de transacción que luego el arrendador y la agencia no pueden repercutir en el arrendatario. En consecuencia, mientras subsista la actual escasez de viviendas en alquiler, los artículos 30 y 31 del proyecto nunca se aplicarán. Como por demás todos podíamos sospechar.

Pero, incluso si el contrato ha sido celebrado con el interesado sin que se haya procedido al cumplimiento normativo, la cosa no tiene transcendencia civil, siendo inimaginable en los tiempos que corren que el arrendatario vaya a resolver o denunciar el contrato por incumplimiento regulatorio y prácticamente impensable que pueda probar la producción de daños derivados de aquel incumplimiento, pues ninguno de los ítems del artículo 31 afecta realmente a su interés habitacional.

Más aún, habiendo consenso sobre este extremo, como seguramente lo habrá, el arrendador *no incumple la norma* porque ésta sólo defiende intereses privados, por lo que no puede ser aprovechada la ocasión por alguna ávida Administración autonómica de consumo o vivienda que pretenda sancionar por este concepto.

Uno de extremos que preocupa del artículo 31 es la información sobre el «estado de ocupación de

la vivienda». Esto comporta que el oferente o la agencia responden de la inexistencia de okupas, circunstancia que incluso podrían ignorar. Este punto sí es sensible, porque la *evicción fáctica* del arrendatario por la ocupación ilícita de un tercero puede conducir, con la prueba pertinente, a que el obligado (también la agencia) responda por la diferencia de rentas entre la vivienda ocupada y arrendada y el mayor coste que razonablemente haya tenido que pagar el arrendatario en una renta alternativa más alta.

El último apartado del artículo 31 se explica por la novedosa reforma de los apartados 6 y 7 del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que imponen un techo de rentas a los alquileres en zonas tensionadas, y este techo de rentas se determina en función de los arrendamientos precedentes. De cualquier forma, lo que verdaderamente merece protección es la expectativa del nuevo arrendatario respecto del techo de renta contratada; si la renta es conforme a derecho, carece de importancia la omisión de la información referida. Si no es conforme a derecho, el arrendatario dispondrá de una acción de reducción de la renta (que podrá aplicar él mismo, pero a su propio riesgo en caso de equivocarse) y de restitución del exceso, que también podrá compensar con las rentas sucesivas.

No tiene sentido que el artículo 31 haya equiparado la condición del arrendatario con la del comprador de vivienda, pues un número importante

de los deberes regulatorios impuestos sólo tienen sentido en la compraventa de vivienda. Aunque en algunos supuestos parece evidente que la exigencia no procede en caso de arrendamiento, quedan casos dudosos (cédula de habitabilidad —¡que algunas comunidades autónomas ya han suprimido!—, certificado de eficiencia energética, datos registrales).

Según la nueva versión del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la disposición final primera del proyecto, *los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador*. Pero entonces podrán ser repercutidos en el precio, sin concepto separado, al menos mientras la vivienda no se encuentre ubicada en una zona tensionada que caiga bajo el régimen de limitación histórica de rentas. No serán, preveo, muchos los casos en que las comunidades autónomas vayan a seguir la orgía intervencionista del Gobierno y proceder a la declaración de zona tensionada, por lo que el artículo 20 será en este punto fácilmente eludible. La norma es además algo ingenua, porque ignora que es la propia agencia intermediaria, no el contrato de arrendamiento, la que puede *imponer «de facto»* al interesado el pago de estos costes antes de proceder al contrato. Y la cláusula no es nula, porque no habrá sido convenida en el contrato de arrendamiento. De hecho, no es ni cláusula contractual: *si quieres esto, paga eso otro*; aquí no hay cláusula porque ni siquiera hay obligación alguna.