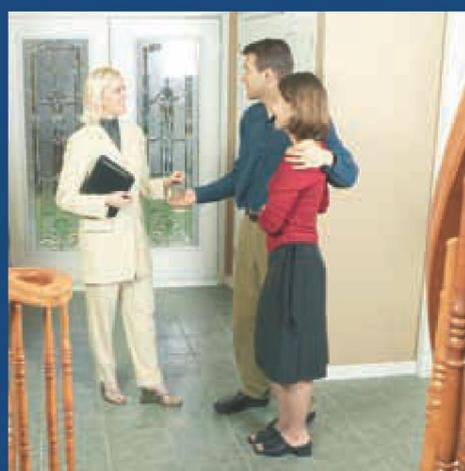


# boletín de actualidad de consumo



3/2006

**ACTUALIDAD DE CONSUMO**  
**BOLETÍN TRIMESTRAL**

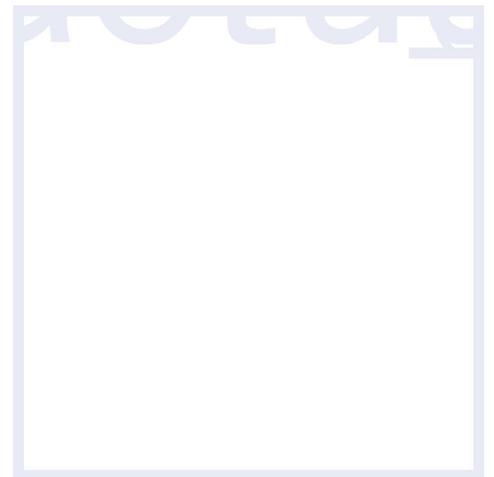
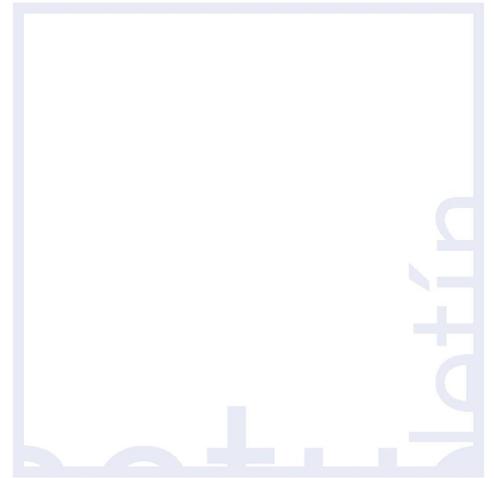
# **ACTUALIDAD DE CONSUMO**

## **BOLETÍN TRIMESTRAL**

Julio-Septiembre 2006

**ESTUDIO MONOGRÁFICO:**

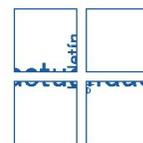
**DERECHOS DEL CONSUMIDOR  
EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**



Junta de Castilla y León  
Consejería de Sanidad  
Dirección General de Salud Pública  
y Consumo

Diseño y maquetación: G.P&M Gestión Publicitaria y Marketing.  
Depósito Legal: LE-942-2005

Imprime: Gráficas Celarayn s.a.



## 1.-MONOGRÁFICO

### DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

1.- DESARROLLO NORMATIVO EN MATERIA DE VIVIENDA	10
2.- FASE PREVIA: INFORMACIÓN REAL DECRETO 515/1989 DE 21 DE ABRIL	13
2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN	13
2.2. REQUISITOS DE PUBLICIDAD	13
2.3. FUERZA VINCULANTE DE LA PUBLICIDAD	14
2.4. INFORMACIÓN OBLIGATORIA A DISPOSICIÓN DE CONSUMIDORES Y AUTORIDADES	14
2.5. ESPECIAL REFERENCIA A LA INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO	18
2.6. ESPECIAL REFERENCIA A LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA EN EDIFICACIONES FUTURAS	18
3.- EL CONTRATO	19
3.1. REDACCIÓN DEL CONTRATO EN SÍ MISMA	19
3.2. ENTREGA DE DOCUMENTOS	21
3.3. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	21
4.- RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS	22

## 2.-SUMARIO DE PUBLICACIONES (\*)

### AUTOCONTROL DE LA PUBLICIDAD

Nº 110 JULIO-AGOSTO	26
Nº 111 SEPTIEMBRE	27

### DINERO Y DERECHOS

Nº 954 JULIO	28
Nº 307 SEPTIEMBRE-OCTUBRE	28

### DISTRIBUCIÓN Y CONSUMO

Nº 88 JULIO-AGOSTO	28
--------------------	----

### ESTUDIOS SOBRE CONSUMO

Nº 77/2006	28
------------	----

### INFOCONSUMO

Nº 149 JULIO	29
Nº 150 AGOSTO	29
Nº 151 SEPTIEMBRE	29

## OCU COMPRA MAESTRA

Nº 307 SEPTIEMBRE

29

## OTRAS PUBLICACIONES

### Organización de Consumidores y Usuarios

FEDERACIÓN ANDALUZA/AL-ANDALUS	30
FACUA	30
ADICAE /IMPOSITORES Y USUARIOS	30

### Comunidades Autónomas

CASTILLA LA MANCHA-RESEÑAS DE CONSUMO	30
CONSUMO ARAGÓN	31

\*sumarios de las publicaciones existentes al cierre de la presente edición

## 3.-NOVEDADES LEGISLATIVAS

(Legislación comunitaria, nacional, autonómica, de otras comunidades autónomas)

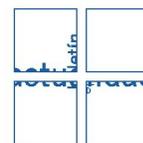
JULIO	34
SEPTIEMBRE	34

## 4.-RESOLUCIONES JUDICIALES

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA	36
JUZGADOS DE LO MERCANTIL	36
AUDIENCIAS PROVINCIALES	36

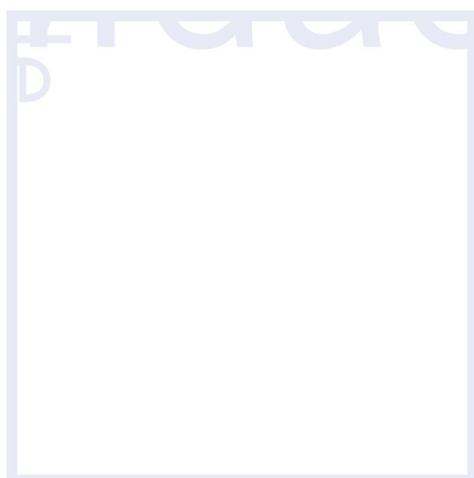
## 5.-ÚLTIMAS NOTICIAS SOBRE CONSUMO

JULIO	40
AGOSTO	45
SEPTIEMBRE	46



## 1.- MONOGRÁFICO:

**DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**



## DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Prácticamente todas las publicaciones que tratan sobre los derechos del consumidor en el proceso de adquisición de una vivienda, comienzan con la misma afirmación, “la Adquisición de una vivienda es el desembolso más importante que una persona realiza a lo largo de su vida”.

Efectivamente, la compra de una vivienda es la inversión económica más importante que un ciudadano realiza a lo largo de su vida y pese a ello, constituye una actuación que no se repite con excesiva frecuencia. De ahí deriva quizás uno de los principales problemas de quien ha de emprender dicha tarea.

Es indudable la relevancia social de un tema como el acceso a la vivienda y los derechos del consumidor sobre el mismo. Desde la sociedad se demanda la adopción de medidas que por un lado, garanticen **la calidad de las edificaciones** y por otro palien la **desigualdad que se puede producir entre las dos partes contratantes**, empresario y consumidor.

Sin entrar a valorar si son eficaces o no, lo cierto es que en nuestro ordenamiento jurídico, existen normas, disposiciones y medidas normativas específicamente dirigidas a la protección del consumidor en este marco de actuación.

Estas medidas parten desde la norma suprema de nuestro ordenamiento, la Constitución Española, que en su artículo 47 declara **“que todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada”** implicando a los poderes públicos al establecer su obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

### 1.-DESARROLLO NORMATIVO EN MATERIA DE VIVIENDA

Teniendo en cuenta que la proclamación de la Constitución Española del 1978, supuso **un antes y un después en relación con la defensa de Consumidores y Usuarios**, a continuación analizaremos cual ha sido el desarrollo normativo de la Protección de los Consumidores y Usuarios en relación con la Vivienda.

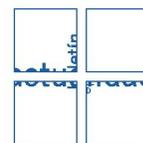
A través de un brevísimo **recorrido cronológico** por las disposiciones legislativas más importantes, trataremos de alcanzar una visión general, para luego centrarnos más detenidamente en el **análisis de los derechos** que específicamente reconocen al consumidor esas normas, encajándoles en el proceso natural que sigue una persona a la hora de adquirir una vivienda. Esto es, la fase previa a la compra (información), formalización del contrato, y la fase posterior al contrato (Responsabilidades y garantías).

#### • CÓDIGO CIVIL

Como punto de partida es preciso indicar que las relaciones entre empresarios inmobiliarios, y los consumidores son **relaciones sometidas al Derecho Civil** y como tales se enmarcan en la regulación del Código Civil.

El Contrato de compraventa es un **contrato privado** y por tanto se rige por el principio de libertad de pactos y el de autonomía de la voluntad que proclama el Código Civil con las únicas limitaciones de la Ley, la Moral y el Orden público. **(Art. 1255 CC)**.

Junto al principio inspirador, Autonomía de la voluntad y libertad de pactos, existen otras disposiciones en el Código Civil que abordan temas relacionados con los problemas que surgen de este tipo de contratos.



- **Art. 1256.**-prohíbe dejar al arbitrio de uno de los contratantes el cumplimiento del contrato.
- **Art. 1281.**-se centra en la interpretación de las cláusulas contractuales.
- **Art. 1152.**-se ocupa de regular la cláusula penal.
- **Art. 1484-1591.**-establece la responsabilidad del vendedor por vicios ocultos en general y vicios ocultos en la construcción en particular.

Sin embargo evidentemente el legislador del siglo XIX no pensó, ni podía pensar en la protección del consumidor en el marco de una contratación en masa y por ello no le ofrece una protección clara y genérica, por lo que aún aportando una estructura normativa básica e importantísima no resuelve satisfactoriamente la problemática contemporánea y las demandas inherentes a la protección de los consumidores y usuarios.

#### • LA LEY 57/1968 REGULADORA DE LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS.

Como indica su propia exposición de motivos, encuentra su fundamento en aquellas situaciones en las que se encuentran los adquirentes de viviendas que deben anticipar cantidades antes de la entrega de la vivienda e incluso antes de iniciarse la construcción y luego, por causas que le son ajenas puede encontrar frustradas sus expectativas por no llegar la edificación a buen término.

La ley ofrece una serie de **medidas preventivas** tendentes a garantizar:

- 1.-la aplicación efectiva a la construcción de la vivienda de los recursos económicos anticipados por los adquirentes.
- 2.-la devolución de esas cantidades en caso de no llevarse a efecto la construcción.

Mencionar que como complemento a la ley, se dictaron **dos órdenes**:

Una del **MINISTERIO DE LA VIVIENDA**, que dictó la **ORDEN DE 5 DE OCTUBRE DE 1968**, por la que se desarrolla reglamentariamente el **art.5** de la ley que exige claridad y precisión en la propaganda y publicidad de la cesión de viviendas que no sean de Protección Oficial siempre que conlleve la realización de pagos anticipados.

Y más tarde la **ORDEN DEL MINISTERIO DE HACIENDA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1968** que completó la regulación refiriéndose al seguro de afianzamiento de las cantidades anticipadas para la construcción de vivienda, estableciendo los **requisitos que deben cumplir las entidades aseguradoras** que vayan a ejercer el papel de garantes.

#### • CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978

Como ya hemos dicho la Constitución Española marca un antes y un después en relación con los consumidores y usuarios, reconoce en su **art. 47** el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por otra parte el **art. 51** incorpora el principio de protección de los consumidores e impone a los Poderes Públicos el deber de garantizar su defensa, protegiendo mediante procedimientos eficaces la Salud, la Seguridad y los Legítimos intereses económicos, debiendo promover la información y la educación de los consumidores y usuarios.

Finalmente el **art. 53.3** al ordenar que los principios del **capítulo III**, donde se enmarca el artículo 51, informen la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos representa el punto de partida para que se desarrolle la legislación sobre defensa y protección de consumidores y usuarios.

## LEGISLACIÓN ESPECIAL

A partir de la proclamación constitucional del principio de protección de los consumidores y usuarios, comienza la promulgación de disposiciones legislativas desarrollando este principio.

- **LA LEY 26/1984 DE 19 DE JULIO GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS**

Constituye el referente más importante dentro del marco jurídico protector de los derechos de los consumidores de nuestro ámbito nacional sin olvidarnos de nuestra ley 11/1998 de Defensa de los Consumidores y Usuarios de Castilla y León.

- **R.D. 515/1989, DE 21 DE ABRIL, REGULADOR DE LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, (que abordaremos más detalladamente en el siguiente apartado).**

- **R.D. 287/1991, DE 8 DE MARZO, POR EL QUE SE CATALOGAN DIVERSOS PRODUCTOS, BIENES Y SERVICIOS A DETERMINADOS EFECTOS DE LA LEY GENERAL DE DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.**

Anexo I.-relaciona bienes, productos y servicios de **uso o consumo, común, ordinario y generalizado** a los efectos del art. 2º. y 6 de la Ley 26/84 entre los que se encuentra la vivienda. (Protección Prioritaria).

Anexo II.-que relaciona **bienes de naturaleza duradera** entre los que cita la vivienda (garantía)

- **LEY 7/1998 DE 13 DE ABRIL, SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN**

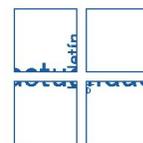
En la que además de regular tales condiciones introduce modificaciones importantes en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y en la Ley Hipotecaria atribuyendo a notarios y registradores, un papel importante en cuanto a fomentar la información y en definitiva la protección de los consumidores y usuarios.

- **LEY 38/1999, 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Normativa más reciente que sin estar específicamente destinada a la protección de los consumidores, si introduce novedades que revierten en un mayor control de la calidad de las edificaciones y en definitiva en una mayor protección de los intereses de aquéllos.

Especialmente y es el aspecto más importante, introduce un **régimen de garantías y responsabilidades** que viene a completar el únicamente vigente hasta ese momento, el del Código Civil.

Tras esta enumeración que nos permite una visión general del marco regulador de los derechos del consumidor en el mercado inmobiliario, trataremos a continuación de profundizar en algunos de los derechos que estas normas garantizan, estructurando la explicación de los mismos en los pasos lógicos que un comprador de vivienda lleva a cabo a la hora de su adquisición.



## 2.-FASE PREVIA-INFORMACIÓN

### Real Decreto 515/1989, de 21 de abril

Probablemente la parte más difícil en el proceso de adquisición de una vivienda sea **elegir la vivienda adecuada**. Para ello es preciso obtener información sobre:

- 1.-Las distintas posibilidades que ofrece el mercado, **comparando diferentes ofertas**.
- 2.-Reconocer las **características físicas** de la vivienda
- 3.-Averiguar la **situación jurídica** de la vivienda.

Una buena **información** relativa a los bienes y servicios respecto a lo que negocian las partes constituye la **base de una correcta contratación**. Es precisamente su falta o distorsión lo que genera la mayor parte de los problemas de consumo pues una defectuosa información es el germen de un problema que se manifestará a posteriori.

Para evitar estos problemas es muy importante que el consumidor sea informado adecuadamente en la fase previa a la celebración del contrato. De ello es consciente el legislador y por ello consagra el **derecho a la información como derecho básico** y a través del correspondiente desarrollo reglamentario arbitra medidas específicas para garantizar la efectividad del mismo.

(La Ley de Consumidores y Usuarios consagra como derecho básico el derecho a una información correcta sobre los distintos productos o servicios, estableciendo la protección prioritaria de este derecho cuando se refieran a productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado, entre los que obviamente se encuentra la vivienda)

Esas medidas, en materia de vivienda, están fundamentalmente recogidas en 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**. (en adelante Real Decreto 515/1989)

#### 2.1. AMBITO DE APLICACIÓN del Real Decreto 515/1989 de 21 de abril

En primer lugar precisar que el ámbito de aplicación de esta norma, es el de la **oferta, promoción y publicidad** que se realice para la venta o arrendamiento en el marco de una actividad empresarial o profesional siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores.

Es obvio que dado su ámbito de aplicación, el contenido obligacional de la norma **no es aplicable en el caso de compraventa entre particulares**.

#### 2.2. REQUISITOS DE PUBLICIDAD-Exigibilidad de la publicidad

Hoy en día la publicidad a través de sus diferentes medios y modalidades actúa como reclamo frente al consumidor. En la mayor parte de los casos, la publicidad constituye el primer o incluso en ocasiones el único contacto, con el producto o servicio que el consumidor pretende adquirir.

Pues bien el Real Decreto 515/1989 completando y desarrollando lo que ya establece la Ley de Consumidores y Usuarios invoca el **Principio de VERACIDAD** en la oferta, promoción y publicidad, cuando dice *“que ésta deberá ajustarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda”*, incluyendo un importante inciso al exigir que *“en todo caso habrá de indicarse si la vivienda se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido”*.

La exigencia de veracidad se concreta aún más en el **art. 3** cuando **prohíbe la publicidad engañosa** pues establece que *“la oferta, promoción y publicidad se hará de manera que no*

*induzca, ni pueda inducir a error a sus destinatarios de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma”*

### 2.3. FUERZA VINCULANTE DE LA PUBLICIDAD

Sin embargo el punto realmente importante, lo encontramos más adelante cuando la norma faculta al comprador o arrendatario de una vivienda para exigir cuantos datos, características y condiciones relativas a la vivienda se incluyen en la oferta promoción y publicidad aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado.

Es decir dota de fuerza vinculante a la publicidad, le dota de exigibilidad dándole valor contractual. Representa un paso más en la protección de los derechos del consumidor, algo que no es más que desarrollo de lo que ya se preveía aunque en términos generales en la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

### 2.4. INFORMACIÓN OBLIGATORIA A DISPOSICIÓN DEL CONSUMIDOR Y AUTORIDADES

En el desarrollo reglamentario del derecho a la información, el Real Decreto 515/1989 especifica la documentación que todo profesional dedicado a la venta o arrendamiento de viviendas debe tener a disposición del consumidor y de las autoridades competentes.

Trata de garantizar el acceso a una completa información de los aspectos **físicos, fiscales y jurídicos** de la vivienda.

1.-Identificación de la persona física o jurídica que actúe como vendedor o arrendador, incluyendo los datos de inscripción en el Registro Mercantil cuando se trate de personas jurídicas.

2.-Planos de emplazamiento de la vivienda y de la vivienda misma, incluyendo la descripción y trazado de las instalaciones eléctricas, de agua, gas, calefacción, incluyendo las garantías de esas instalaciones. Así como las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble.

3.-Descripción de la vivienda determinando su superficie útil, descripción del edificio, zonas comunes y servicios accesorios.

Conviene aclarar algunos de estos conceptos:

**Superficie útil:** superficie del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro de los cerramientos excluyendo la superficie ocupada por estos, e incluyendo la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo.

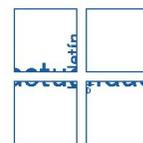
**Superficie construida:** superficie útil sin excluir el espacio ocupado por los elementos interiores e incluyendo los exteriores al 100%

**Superficie total:** superficie construida añadiendo los elementos de la comunidad divididos entre los demás propietarios.

4.-Materiales empleados en la construcción de la vivienda, en el edificio, zonas comunes y servicios accesorios, normalmente adopta la forma de **memoria de calidades**.

5.-Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación especial y sobre evacuación de inmuebles en caso de emergencia.

6.-Datos registrales de la finca o expresión de no hallarse inscrita en el mismo



Es interesante destacar, en relación a la información registral, que existen fundamentalmente dos formas de obtener esa información:

**-Nota simple informativa:** que incluirá la descripción de la vivienda, situación, superficie, anejos, cuota de participación en la propiedad horizontal, existencia de cargas o gravámenes (hipotecas), su régimen administrativo, si es o no Vivienda de Protección Oficial.

La nota simple únicamente tiene valor informativo, de manera que no puede ser utilizada en juicio para justificar la existencia de cargas y gravámenes.

**-Certificación de Dominio y Cargas:** puede tener un contenido incluso más amplio que el de la Nota y además por ser un documento público firmado por el registrador, la certificación permitirá acreditar en juicio y frente a terceros la libertad o gravámenes de una determinada finca.

**7.-** la información relativa al PRECIO TOTAL de la vivienda y sus servicios accesorios y la forma de pago. Información que abordaremos en un apartado posterior con más detalle.

Destacar de entre todos estos datos el referido a la información registral. El adquirente de un inmueble sólo habrá realizado una compra segura cuando pueda garantizarse que nadie le va a perturbar en su propiedad por motivos anteriores a su adquisición.

La información registral le permite conocer no sólo que quien actúa como vendedor es el auténtico propietario sino que también conocerá los diferentes actos o negocios jurídicos que se han ido produciendo sobre la finca que pretende adquirir haciendo posible, a la vista de los mismos adoptar una decisión fundada.

El cumplimiento de este deber va a contribuir a propiciar la seguridad jurídica de la transmisión y por tanto la protección del consumidor.

Es muy importante acceder a la información registral de la finca antes de decidir la compra. La información se puede obtener bien personalmente, por fax, por correo ordinario, o por correo electrónico.

Además de la información a la que hemos hecho referencia, que el profesional debe tener a disposición del consumidor y de las autoridades, tanto en el caso de que lo que ofrezca sea el arrendamiento de vivienda como la venta, para este último caso, el de la venta, la obligación de información se intensifica por lo que ADEMÁS debe disponer de la siguiente información:

- A.-Información relativa al cumplimiento de las normas urbanísticas
- B.-Información relativa al régimen de propiedad horizontal
- C.-Información sobre los Tributos.
- D.-Información sobre la documentación del contrato.
- E.-Fase de Ejecución y Entrega
- F.-Identificación del Arquitecto y Constructor en el caso de primeras transmisiones

#### **A.-Información relativa al cumplimiento de las normas urbanísticas**

Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas:

- 1.-Licencia de Construcción
- 2.-Licencia de Primera Ocupación

**B.-Información relativa al régimen de propiedad horizontal, estatutos** y normas de funcionamiento de la Comunidad de propietarios, si esta estuviera ya constituida.

Si la comunidad ya estuviese funcionando sería necesario además un **extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda**

Este dato es importante pues la vivienda puede estar afectada al pago de los gastos producidos en el **último año y la parte vencida de la anualidad corriente**, gastos que sin perjuicio de que los reclamara el anterior deudor debería abonar el comprador, pues la Ley de Propiedad Horizontal crea una afección real sobre el piso en garantía del pago del crédito.

El conocimiento de los estatutos es importante, pues es habitual que entre las Condiciones Generales del Contrato se haga referencia a que el adquirente se compromete a aceptar sin limitaciones los estatutos por los que se rija la Comunidad, y a pagar la cuota de participación y otros gastos que se fijarán en función de la cuota de participación. El Título de Propiedad Horizontal lo otorga el promotor y es en el título donde aparecen los estatutos y las cuotas de participación.

También es importante el conocimiento del régimen de funcionamiento interior por eso se establece también en el Real Decreto 515/1989, que se debe facilitar la documentación sobre los **contratos de los servicios y de suministros de la Comunidad**.

### **C.-Información sobre los Tributos.**

Información en cuanto al pago de los tributos que gravan la adquisición y propiedad de la vivienda.

La celebración de cualquier contrato de compraventa conlleva la obligación de pagar impuestos, por lo que es importante cuantificar anticipadamente la cantidad a pagar.

Los impuestos a pagar son distintos según se trate de la compra de primera vivienda, realizada directamente al promotor o de la compra de viviendas de segunda mano.

### **Vivienda nueva:**

#### **Impuesto sobre el Valor Añadido. (IVA)-impuesto estatal**

En caso de primera transmisión el impuesto a pagar es el IVA que debe pagar el comprador y que Hacienda recauda a través del vendedor.

Desde el 1995 el tipo es del 7% (aunque distintos gobiernos han propuesto la aplicación del tipo de IVA super-reducido del 4% que hasta ahora se aplica a las Viviendas de Protección Oficial. Ninguno lo ha hecho efectivo)

### **Segundas Transmisiones:**

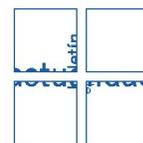
#### **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)–impuesto autonómico-**

En el caso de segunda transmisión la venta está sujeta al ITP

En Castilla y León, la normativa autonómica establece un tipo de gravamen del 7% con carácter general, existiendo tipos más reducidos cuando concurren determinadas circunstancias (vivienda habitual, familias numerosas, etc...) sobre las que podrá obtener más información en la página web de información tributaria de la Junta de Castilla y León

Los otorgantes tienen la obligación de declarar el valor real de adquisición, las oficinas liquidadoras pueden revisar el valor declarado y en caso de divergencia entre el declarado y el que Hacienda compruebe, pueden imponerse sanciones graves.

Para facilitar al obligado tributario el cumplimiento de sus obligaciones la página web de la Junta de Castilla y León ofrece la posibilidad de acceder al “sistema de valoración de bienes” a fin de comprobar el valor real de los mismos y evitar diferencias entre este y el valor declarado como base imponible



### Supuestos Comunes a ambos casos-(vivienda nueva y segunda transmisión):

#### **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza Urbana (PLUSVALIA)**

En toda clase de compras la transmisión puede estar sujeta además a un impuesto de carácter municipal. El impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza Urbana o “plusvalía”, hay municipios pequeños que pueden no tener establecido este impuesto.

El sujeto obligado a abonarlo es el vendedor, pero es habitual que en el clausulado de los contratos se incluya la obligación de que sea satisfecho por el comprador, cláusula sobre la que podría plantearse su dudosa legalidad, porque se podría considerar como uno de los gastos necesarios para obtener la titulación por parte del vendedor y que por disposición legal no puede cargarse al consumidor (cláusula, 22 Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, Disposición Adicional I. art. 10 del Real Decreto 515/1989)

**Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, grava la propiedad y que obviamente afectará al consumidor desde el momento en que se convierta en propietario.

**Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)**, aunque en principio la adquisición de la vivienda sea perfectamente eficaz y válida si se formaliza en documento privado, en la mayoría de los supuestos se documenta en escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad, para mayor seguridad jurídica del negocio.

-El otorgamiento de escritura pública, está sujeta a este impuesto que habrá de abonar el comprador.

-Igualmente como suele ser frecuente, el precio de la vivienda se financia a través de un préstamo hipotecario, que también ha de documentarse en escritura pública cuyo otorgamiento está sujeto también al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

En el caso de subrogarse en la hipoteca del vendedor, éste ya la ha escriturado y por tanto ya ha liquidado ese impuesto que grava las primeras copias de escritura.

#### **D.-Información sobre la documentación del contrato.**

Se establece también la obligación del promotor de tener a disposición del consumidor, la forma en que esta previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y particulares.

Es decir debe tener a disposición del Consumidor un **MODELO DE CONTRATO**

Más adelante al hacer referencia al momento de la contratación ampliaremos esta cuestión.

#### **E.-Fase de Ejecución y Entrega**

Si la vivienda, las zonas comunes o los elementos accesorios no se hallan totalmente terminados se hará constar con claridad la fecha prevista de entrega y la fase en que se encuentran.

En el caso de viviendas en construcción, se adoptan medidas de información específicas, No sólo se exige que en la publicidad se indique claramente que se trata de viviendas no finalizadas sino que además debe indicarse y facilitar al consumidor información sobre la fecha de finalización.

#### **F.-Identificación del Arquitecto y Constructor en el caso de primeras transmisiones**

Es de gran utilidad para el consumidor conocer la identidad del Arquitecto y Constructor en el caso de aparecer defectos o vicios en la construcción que hagan preciso reclamar o ejercitar las correspondientes acciones judiciales.

### **2.5. ESPECIAL REFERENCIA A LA INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO**

El Real Decreto 515/1989 sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, hace especial hincapié en la información sobre el precio de la vivienda.

El **art. 6º** del citado Real Decreto 515/1989 exige la elaboración y puesta a disposición del público y de las autoridades competentes de una **NOTA EXPLICATIVA** con los siguientes datos:

1.-**Precio Total de la venta**, incluyendo honorarios del agente, en su caso, el IVA o ITP y AJD.

El apartado 2º del Art. 6 especifica que si se entregan **cantidades a cuenta** por el adquirente, algo frecuente en el caso de las viviendas en construcción, estas se deducirán del importe total de la venta. Esta afirmación debe constar en la citada Nota Explicativa.

2.-**Forma de pago**. En el caso de preverse aplazamientos se indicará el tipo de interés aplicable por tal circunstancia, detallándose las cantidades a abonar por principal e intereses y fechas de vencimientos.

3.-**Medios de pago** admisibles para las cantidades aplazadas.

4.-**Posible subrogación** del consumidor en una operación de crédito, no concertada por el, con garantía real sobre la propia vivienda, aportándose los datos identificativos del préstamo hipotecario: notario autorizante, fecha de esta e inscripción en el registro de la propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponda a cada vivienda con expresión de vencimientos y cantidades.

En caso de que el comprador no quisiera subrogarse en la operación de crédito no debe asumir los gastos de cancelación. Si se le obliga se trata de una cláusula nula, prohibida expresamente por el Real Decreto 515/1989

5.-**Garantías** que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él aplazado.

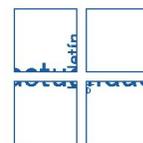
## **2.6. ESPECIAL REFERENCIA A LAS CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA EN EDIFICACIONES FUTURAS.**

Relacionado con el precio y para los casos en que la vivienda no se encuentre terminada, el Real Decreto 515/1989 contiene en su **art. 7** una referencia expresa a lo establecido en la Ley 57/1968 reguladora de la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante Ley 57/1968)

Entre estas previsiones específicas está la de que debe existir a disposición del público y de las autoridades competentes **copia del documento o documentos (aval bancario o contrato de seguro) dónde se formalizan las garantías de las cantidades entregadas a cuenta.**

No hemos de olvidar que la Ley de Ordenación de la Edificación en su Disposición Adicional I ha venido a precisar y ampliar el ámbito de protección establecido por la Ley 57/68

Impone medidas ampliando el ámbito de aplicación a la promoción de todo tipo de viviendas, incluso las que se realicen en régimen de **Cooperativa**.



Las medidas que la Ley impone al promotor son dos:

1.-**Garantizar mediante contrato de seguro o aval bancario la devolución de las cantidades entregadas más el interés legal del dinero** vigente hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.

2.-Que las cantidades que se perciban en concepto de anticipo se depositen en una **cuenta especial** habilitada al efecto por el promotor a fin de que en ningún caso esas cantidades puedan ser destinadas a fines distintos, separándolas de otros fondos del promotor.

Pero la exigencia legal no termina en la fase de información o fase previa al otorgamiento del contrato, como ya hemos dicho en exhibir el documento en el que se formalicen las garantías, imponiendo la Ley 57/68 la obligación de hacer constar en el **contrato**:

1.-**la obligación del promotor de devolver** las cantidades recibidas anticipadamente más el interés legal del dinero hasta el momento en que se haga efectiva la devolución en tres supuestos:

- 1.-si la construcción no se inicia.
- 2.-si la construcción no se termina en los plazos previstos en el contrato.
- 3.-si no se obtiene la Cédula de Habitabilidad.

2.-**Referencia al aval bancario o contrato de seguro** de esas cantidades e indicación de la entidad avalista o aseguradora.

3.-**Designación de la entidad y el número de cuenta** a través del cual los adquirentes deberán hacer entrega de las cantidades anticipadas pactadas.

Además entre la Documentación que debe entregarse en el **momento de la suscripción del contrato**, se incluye por la Ley 57/68 la copia de la póliza de seguro suscrita o del aval.

En caso de incumplimiento el adquirente podría optar por:

- rescindir el contrato** con devolución de las cantidades más el interés legal del dinero
- Conceder una prórroga** al cedente haciéndolo constar en una cláusula adicional especificando nueva fecha de entrega.

### 3.-EL CONTRATO

Superada la fase previa precontractual o de información, llegamos al momento de la firma del contrato. En este momento la protección al consumidor se articula en un doble plano:

- Redacción del contrato en sí misma
- Referencia obligatoria a los documentos que han de entregarse en el momento de la firma.

#### 3.1. REDACCIÓN DEL CONTRATO EN SÍ MISMA

El Real Decreto 515/1989 establece por un lado requisitos de redacción: *“el contrato debe ir redactado con la debida **claridad y sencillez** y sin referencia o remisión a textos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato”* y por otro lado se establecen cláusulas de **inclusión obligatoria** en el citado modelo de contrato, y **cláusulas prohibidas**.

### **Cláusulas de inclusión obligatoria:**

1.- El consumidor no soportará los gastos de titulación que correspondan al vendedor.

¿Cuáles son estos gastos?

El art. 1455 del Código Civil establece que los gastos de otorgamiento de escritura corresponden al vendedor y los de primera copia y posteriores al comprador.

Pero el propio Real Decreto 515/1989 declara entre las cláusulas prohibidas las que impongan en la primera venta de viviendas la obligación de abonar los gastos de titulación que por ley o por naturaleza correspondan al vendedor y específicamente se refiere a:

- Obra nueva
- Propiedad horizontal
- Hipotecas para financiar su construcción
- División o cancelación de éstas

2.- Debe constar el contenido de los art. 1280.1 y 1279 del Código Civil

No basta la mención a esos artículos, es necesaria la transcripción literal de los mismos. La simple referencia a su contenido ha sido considerada en alguna sentencia como vulneración del Real Decreto 515/1989

3.-El derecho que asiste al consumidor a elegir notario, con las limitaciones lógicas de que se trate de un notario que tenga conexión con los elementos personales o reales del negocio.

Esto supone la garantía de que en esta fase precontractual el consumidor ya está informado sobre su derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública para documentar el contrato y a elegir notario.

No podemos olvidar, en este apartado las cláusulas que obligatoriamente deben incluirse para los casos de viviendas en construcción y para cuya adquisición se realicen pagos anticipados, es obligatoria la referencia a:

- Obligación de devolver las cantidades en caso de no llegar a buen fin la construcción.
- Designación de aval o contrato de seguro
- Cuenta especial

### **Cláusulas prohibidas**

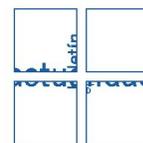
El contrato de compraventa es un contrato privado y como tal se rige por el principio de libertad de pactos y de Autonomía de la voluntad de las partes, pero siempre con los límites que impone la ley, la moral y el orden público.

Es precisamente en el plano legal y con el objetivo de proteger al consumidor donde se articulan ciertas limitaciones. Esta protección se articula en un doble plano:

La redacción de los contratos debe estar presidida por el principio DE BUENA FE Y JUSTO EQUILIBRIO DE LAS CONTRAPRESTACIONES. Estos principios implican la prohibición de las siguientes cláusulas:

1.-Las que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato (omitiendo por ejemplo la cantidad aplazada o el tipo de interés)

2.-Las que impongan un incremento del precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos... que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador



A estos efectos:

-las reformas de obras deben ser previamente comunicadas a los adquirentes quienes deben dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

-las reformas que propongan los adquirentes deben formalizarse documentalmente indicando su descripción y repercusión en el precio.

3.-las que supongan la repercusión en el comprador de fallos, defectos o errores que no le sean imputables.

4.-las que impongan gastos derivados de la preparación de la titulación que por ley o por su naturaleza corresponda al vendedor.

En este sentido las disposiciones del Real Decreto 515/1989 no son más que el desarrollo reglamentario de los preceptos legales de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios que en su art. 13 exige información “veraz, eficaz y suficiente” sobre los bienes, y productos puestos a disposición del consumidor, estableciendo en su apartado 2 una referencia específica a la vivienda de 1ª transmisión e indicando la documentación que debe entregarse así como la correspondiente remisión al desarrollo reglamentario.

### **3.2. ENTREGA DE DOCUMENTOS**

A ello se refiere el art. 9 del Real Decreto 515/1989 cuando establece que a la firma del contrato el adquirente tiene derecho a recibir, a costa del vendedor, todos los documentos antes citados. De esta forma no sólo se informa al consumidor sino que con la aportación documental se busca garantizar aún más sus derechos pues esos documentos servirán de soporte probatorio en caso de incumplimiento.

### **3.3. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

En nuestro derecho la forma del contrato de compraventa de inmuebles como la vivienda, es libre. Es perfectamente válido y surte todos sus efectos un contrato privado, incluso un contrato verbal siempre y cuando la otra parte interviniente en el negocio no exija el otorgamiento de escritura pública. Del derecho a exigirla debe estar informado el consumidor incluyendo en el contrato el precepto del Código Civil en el que se dispone este derecho.

Los art. 1279 y 1280 del Código Civil, prevén que cualquiera de los contratantes pueda exigir el otorgamiento de escritura pública.

La inmensa mayoría utiliza, al menos en la fase final de la adquisición, la forma notarial.

La utilización masiva se debe por un lado a la seguridad jurídica que el sistema notarial y registral reporta, y por otro lado a que la mayoría de los compradores financian la adquisición de la vivienda mediante un préstamo hipotecario que va a exigir ser escriturado.

El sistema notarial y registral español refuerza la seguridad jurídica de los actos jurídicos como la compraventa de vivienda y evita la necesidad de acudir a otros mecanismos como los seguros de adquisición, más propios de sistemas anglosajones donde no existe la figura del notario.

Sin duda la intervención del notario garantiza o debe garantizar la legalidad del documento. Entre otras sus funciones son:

- Constancia fehaciente de la celebración del contrato y de la fecha del mismo.
- Prueba de lo declarado por los contratantes.

- Presta asesoramiento a las partes, por ello el consumidor debe estar informado de su derecho a elegir notario y de su derecho a consultar las escrituras ante el notario antes de la firma de las mismas.

Normalmente es en el momento del otorgamiento de la escritura cuando se consuma la adquisición de la vivienda.

Es frecuente y sobre todo en el caso de viviendas en construcción que exista una fase previa en la que se firma un contrato privado de compraventa que supone la plena vinculación de las partes y en la que se recogen las condiciones de adquisición, pago del precio, plazos de pago. Sin embargo ese contrato tiene un carácter puramente obligacional para las partes, es decir, no transmite la propiedad hasta el momento del otorgamiento de la escritura, y en su virtud el comprador paga parte del precio y de esa forma financia la construcción.

Por último mencionar la existencia de una actuación coordinada entre Notarios y Registradores para garantizar al máximo la seguridad jurídica de la contratación.

Antes de autorizar el otorgamiento de la escritura el notario solicita al registro información, pues tener el certificado de dominio no garantiza que con posterioridad alguien haya inscrito algún derecho anterior al otorgamiento de escritura.

Desde la obtención de la información registral por el notario la escritura se formaliza en 10 días durante los cuales el registrador debe comunicar al notario cualquier novedad.

Una vez otorgada, en 10 días se inscribe en el Registro. En ese plazo de 10 días se puede solicitar una presentación provisional que durara 10 días.

Es conveniente asegurarse de que el asiento definitivo se practica antes de esos 10 días.

#### 4.-RESPONSABILIDADES Y GARANTIAS

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, (en adelante L.O.E.) nace, y así lo indica su exposición de motivos, con el objetivo de:

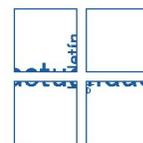
- ordenar la construcción de los edificios
- superar la discrepancia existente entre la legislación preexistente y la realidad constructiva debido a la insuficiente regulación del proceso de edificación.

Por otra parte pretende:

- establecer el marco general para fomentar **LA CALIDAD** de los edificios y
- fijar **LAS GARANTIAS** suficientes a los usuarios por vicios o defectos en la construcción.

En este aspecto el régimen anterior era el establecido por el Código Civil que la L.O.E. no deroga y por tanto continúa en vigor pero que se revelaba claramente insuficiente y desbordado por la realidad. Fue a través de la interpretación judicial como se vino a suplir esa insuficiencia.

Sin derogar el régimen del Código Civil, la L.O.E. dispone: *“que la responsabilidad general de los distintos agentes de la edificación se exigirá de forma personal e individualizada, tanto por actos propios como por actos de otros agentes por los que se deba responder, y que cuando no pueda ser individualizada la culpa o cuando exista concurrencia de culpa se exigirá solidariamente”*



## A.-RESPONSABILIDADES

La L.O.E., aplicable a las obras con licencia solicitada a partir de mayo de 2000, establece el régimen de responsabilidades de las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación por los vicios o defectos que se produzcan en la misma.

**-Durante 10 años**, de los daños materiales causados al edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga ú otros elementos **estructurales** que comprometan directamente la resistencia mecánica del edificio

**-Durante 3 años**, de los daños materiales causados al edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de **habitabilidad**.

**-Durante 1 año**, de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de **terminación o acabado** de las obras.

Si no fuera posible individualizar la causa del daño, se podrá exigir la responsabilidad solidaria del promotor y los demás agentes que hayan intervenido en la edificación.

Las acciones para exigir responsabilidad prescriben en el plazo de **dos años** a contar desde que se produzcan dichos daños.

## B.-GARANTÍAS

Para garantizar el cumplimiento efectivo de las responsabilidades por daños o defectos de construcción, la L.O.E. impone la obligación de contratar una serie de Seguros, entre los que se encuentran:

-el denominado **“SEGURO DECENAL”**,

- Obligado a contratar/Tomador del seguro: El promotor
- Objeto del seguro: garantizar el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos estructurales,
- Duración mínima: 10 años
- Importe del capital asegurado: **100%** del coste final de ejecución material de la obra.

Este seguro es el **único actualmente obligatorio**, a partir de la entrada en vigor de la L.O.E.

### Autopromotores:

Los autopromotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio, **no están obligados a contratar el seguro decenal**. Sin embargo si transmiten inter vivos la vivienda dentro del plazo de los 10 años están obligados a contratar la garantía por el tiempo que reste para completar los 10 años, salvo que se pacte lo contrario. (Reforma de la L.O.E. por ley 53/2002, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social)

### -SEGURO SOBRE LAS INSTALACIONES

- obligado a contratar/Tomador del seguro: **el promotor**
- Objeto del seguro: garantizar los daños materiales por defectos en los elementos constructivos que lleven al incumplimiento de los requisitos de **habitabilidad**,
- Duración mínima: **3 años**
- Importe mínimo del capital asegurado: **el 30%** del coste final de la ejecución material de la obra.

## **-SEGURO SOBRE LOS ACABADOS**

- obligado a contratar/Tomador del seguro: **el constructor**
- Objeto del Seguro: asegura los daños por vicios de ejecución que afecten al acabado o la terminación
- Duración mínima del seguro: **1 año**
- Importe mínimo del capital asegurado: el **5%** del coste final de ejecución material de la obra

Este seguro podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.

Estos 2 últimos Seguros **no son exigibles**, en tanto no se establezca esta obligación por Real Decreto de desarrollo de la L.O.E., tal y como se establece en su Disposición Adicional II

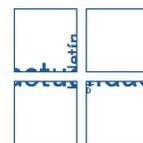
### **El libro del Edificio**

Y por último hacer referencia a otra de las obligaciones que impone la Ley de Ordenación de la Edificación al promotor, la de entregar a los usuarios finales del edificio el denominado Libro del Edificio que debe contener toda la documentación de la obra ejecutada, entre otros documentos:

- El proyecto, con sus modificaciones
- El Acta de Recepción
- La Relación de los agentes intervinientes en la edificación
- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones

Al mismo tiempo se imponen obligaciones también a los propietarios de las viviendas. Entre ellas las siguientes:

- Conservar en buen estado el edificio mediante un adecuado uso y mantenimiento
- Recibir, conservar y transmitir el Libro del Edificio, seguros y garantías.



## **2.- SUMARIO DE PUBLICACIONES**

- **AUTOCONTROL DE LA PUBLICIDAD**
- **DINERO Y DERECHOS**
- **DISTRIBUCIÓN Y CONSUMO**
- **ESTUDIOS SOBRE CONSUMO**
- **INFO-CONSUMO**
- **OCU COMPRA MAESTRA**
- **OTRAS PUBLICACIONES**

## AUTOCONTROL DE LA PUBLICIDAD

Nº 110 JULIO/AGOSTO 2006

### Noticias

- Acuerdo ANEIMO y AUTOCONTROL para la Autorregulación del mercado de Investigación
- Clausura del 8º Curso de "Iniciación al Derecho de la Publicidad"
- El TS declara engañosa la publicidad de un seguro dental
- Sentencia del TS sobre publicidad comparativa ilícita
- Aprobada la Ley del sector audiovisual de Valencia
- Encuentro en Sevilla de los Consejos Audiovisuales Europeos

### Colaboraciones

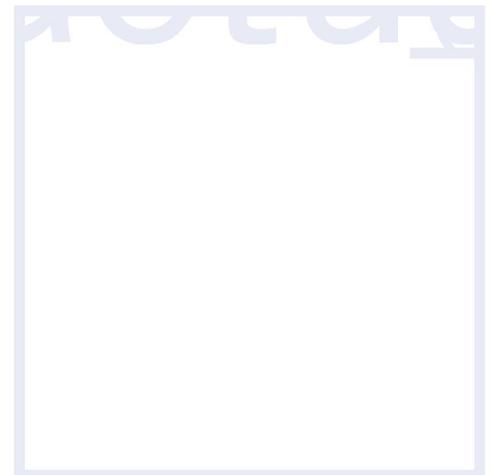
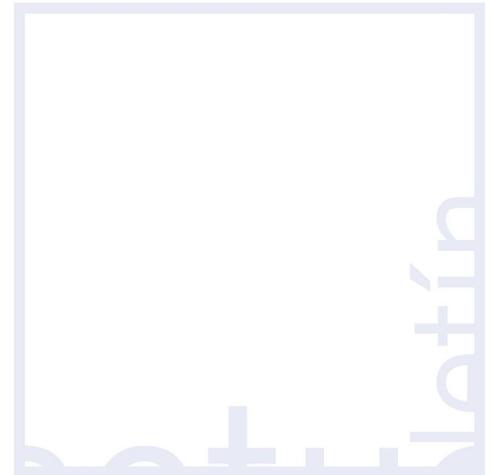
- La publicidad Comparativa (1ª Parte)

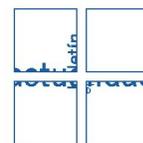
### Resoluciones del Jurado

- Galerias Vinçon, S.A
- Maquinas de Venta, S.L, Automáticos de Venta, S.L, "Mendoza"
- Comercial Enoc, S.L, "Olevending"
- Beiersdorf, S.A, "Eucerin"
- Lanetro Zed. S.A, "Descargas Melodías Móviles"
- Endesa Energía, S.A.U, "Endesa Oferta"
- Bimbo, S.A, "Bimbo Activ"
- Procter & Gamble España, S.A, "Swiffer"
- Chocolates Valor, S.A
- Telefónica Móviles España, S.A, "Como somos más, pagamos menos"
- Danone, S.A, "Natillas Danet"
- Wrigley Co S.A.U, "Caramelo Solano bajo en calorías"

### Mediaciones

- Este mes no hay contenidos en esta sección





## Nº 111 SEPTIEMBRE 2006

### Noticias

- Autocontrol resolverá las reclamaciones publicitarias sobre contenidos televisivos e infancia
- La Comisión Europea reconoce la efectividad de los sistemas de autorregulación publicitarios
- Propuesta Directiva publicidad engañosa y comparativa
- Aprobada la nueva Ley de Propiedad Intelectual
- Supresión del Consejo Audiovisual de la Comunidad de Madrid
- Condena a Google en Francia por infracción de derechos marcarios en Internet

### Colaboraciones

- La publicidad Comparativa (2ª Parte)

### Resoluciones del Jurado

- Glaxo Smithkline Consumer, "Sensodyne"
- Allianz Compañía de Seguros, "Seguros Automóviles Allianz"
- S&S Pools,S.L., "Promociones Piscinas"
- Duarte y Beltrán S.A, "Camomilan Intea"
- Andsel 600, "Ultratone"
- Roche Farma S.A., "Cellcept"
- Los Nogales Spa & Wellness
- Telefónica Publicidad e Información, "Páginas Amarillas"
- Luis Calvo Sanz, "Calvo"
- Laboratorios Exiko, S.A, "Grascontrol"
- Tyco Healthcare España, S.L, "Optiray Ultraject"
- Corporación Alimentaria Peñasanta, "Naturfibra"
- Henkel Ibérica S.A, "Colgate Total"
- Viajes Iberia
- Fiat Auto España, "Fiat Doblo"
- Jumeba XXI, S.L
- Panrico S.A, "Panrico línea, Pan de molde sin corteza blanco"
- Cafés Baqué, S.A, "Aquí Café se dice Baqué"
- J. García Carrión, S.A, "Granini/Don Simón"
- Ferrero Ibérica,S.A
- Pepsico, S.L, "Pepsi Max"
- Media Markt Saturn Administración España, S.A.U, "Verás las mejores delanteras del mundo"

### Mediaciones

- Este mes no hay contenidos en esta sección.

## DINERO Y DERECHOS

### Nº 954 / JULIO 2006

4.-Miscelánea. 13.-Servicios Negociados. 17.-Firmar por Internet. 19. El Iva, cosa de todos. 20.- El nuevo I.R.P.F. de las inversiones. 23.-Hilo directo. 27.-Zona Inversión. 28.-Viajero con derechos. 31.-El carné con puntos. 34.-Responsabilidad compartida. 37.-Cambios en el contrato de trabajo. 40.-En la red. 42.-Justicia. 44.-Casos vividas.

### Nº 307 / SEPTIEMBRE-OCTUBRE 2006

4.-Miscelánea. 12.-Seguros de Coche. 16.-Cláusulas Abusivas, ¡fuera! 18.-Banca a distancia 23.-Hilo directo. 27.-Zona Inversión. 28.-Prestaciones Publicas. 31.-Aparcamientos Públicos. 34.-Los menores y sus bienes. 37.-Robo de bienes. 40.-En la red. 42.-Justicia. 44.-Casos vividas.

## DISTRIBUCIÓN Y CONSUMO

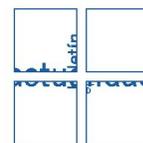
### Nº 88 / JULIO-AGOSTO 2006

5.-Hábitos de compra y consumo de frutas y hortalizas. 31.-Seguridad Alimentaria en la industria hortofrutícola, retos y conflictos. 50.-La Industria alimentaria y su vinculación con los mercados exteriores: un análisis de la estrategia de internacionalización. 72.-Resultados económicos y relacionales del fabricante con la marca del distribuidor. 88.-Implantación de prácticas logísticas medioambientales. 99.-Aportaciones desde la economía y el marketing al debate de los horarios comerciales. 109.-la alimentación dinamiza el sector de los envases. 115.-Aguas y bebidas refrescantes. 128.-Novedades Legislativas. 131.-Tendencias. 134.-Notas de prensa/noticias. 141.-El trato y el trabajo.

## ESTUDIOS SOBRE CONSUMO

### Nº 77/ 2006

**ESTUDIOS** 9.-Análisis de la participación del consumidor en el encuentro de servicio. 23.- Algunas cláusulas abusivas en los contratos de compraventa de vivienda. 39.-La toma de decisiones familiares de compra:un estudio exploratorio sobre las tácticas de influencia entre los cónyuges.**DOCUMENTACIÓN informes.** 61.-La protección del consumidor en la etapa anterior a la celebración del contrato: aspectos concurrenciales y negociables. 77.-Influencia del valor de marca del jamón con DO Teruel sobre la satisfacción y la intención de compra del consumidor. 89.-Dictamen del Consejo de Estado sobre Anteproyecto de Ley de mejora de la protección de los consumidores y usuarios. 115.-Balance de consultas y reclamaciones presentadas en las asociaciones de consumidores de ámbito nacional: año 2005 Legislación. 127.-Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios. Jurisprudencia. 143.-Derecho privado. 157.-Derecho público. 173.-Derecho Comunitario. 185.-Relación de Legislación



## INFO CONSUMO BBS

### Nº 149 / JULIO 2006

**1.-Editorial:** Bruselas quiere liberalizar las farmacias. **2-4.-Noticias:** Sólo una de cada tres gafas de sol protege de los rayos ultravioletas. El 70% de los Españoles separan la basura doméstica. El preservativo ayuda a evitar el cáncer uterino. Deficiencias en los coches de alquiler. Más derechos para los usuarios de Internet. Los neumáticos no irán a los vertederos. El Defensor del menor reclama sanciones a las cadenas de televisión. Gasolina para evitar la bebida. Un desarrollo urbanístico insostenible. Un tono de móvil sólo para jóvenes. Los riesgos de la vigorexia. Infecciones en usuarios de lentillas. Autorizado el prozac en niños mayores de 8 años. **5-7.-Educación del Consumidor** Red E-cons (2). **8.-BBS**

### Nº 150 / AGOSTO 2006

**1.-Editorial:** ¿Puede encarecerse la vivienda?. **2-4.-Noticias:** Recursos para evitar la pérdida de puntos del carnet. El uso de las tarjetas de crédito en Internet. Competencia falla a favor de Repsol. Los taxis podrán llevar niños sin sillita. Menos medicamentos por la Exportación. Una vivienda por cada dos habitantes. Habrá 14 días para desistir en la compra a distancia de servicios financieros. Retirados del mercado tintes de pelo. El 25% de los internautas compra en la red. Las tasas deberán figurar en los precios de los billetes aéreos. Los Franceses son los europeos que más gastan en medicamentos. El jugoso negocio de las falsificaciones. Multa por campaña sexista. **5-7.-Educación del Consumidor** Consujuego. **8.-BBS**

### Nº 151 / SEPTIEMBRE 2006

**1.-Editorial:** La Ley antitabaco pone en jaque a la hostelería. **2-4.-Noticias:** Nueva condena a Merck por el Vioxx. 400.000 "Webs" sin acceso por un fallo de internet. El 50% del calzado en Europa, es chino. Cerca del 50% de los españoles usan la Banca Online. Sólo un tercio de los niños viajan seguros. El gasto medio en un coche sube un 19% en cinco años. Retiradas zapatillas que marean y fajas que queman. Appel y Dell retiran millones de baterías Sony defectuosas. La estafa de los sellos causó la retirada de 2.300 millones de depósitos. En verano, los consumidores reclaman más. Suben más las gasolineras en España que en la Unión Europea. Telefónica "indemnizará" a los afectados de ADSL. Alerta por la venta de falsos medicamentos por Internet. **5-7.-Educación del Consumidor** El Cambio Climático. **8.-BBS**

## OCU COMPRA MAESTRA

### Nº 307 / SEPTIEMBRE 2006

**4.-Al oído. 7.-www.ocu.org. 8.-Conecta. 10.-Cafés molidos de tueste natural. 14.-La ética en la producción de café. 16.-Análisis de 36 móviles. 20.-Impacto ambiental de los carburantes. 25.-Lavasecadoras. 34.-Etiquetado Textil. 36.-Panorama de la TDT. 39.-Pantallas TFT. 42.-Pinturas para baños y cocinas. 46.-Cartuchos de tinta alternativos. 49.- Interesa saber. 51.-Línea Abierta 53.-Índice.**

## OTRAS PUBLICACIONES

### ORGANIZACIONES DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

#### Federación Andaluza de Consumidores y Amas de Casa AL-ANDALUS-Saber Consumir

3. Editorial-“Presunto fraude filatélico, presunta desigualdad para los afectados andaluces”. 4-5.- Al-Andalus Noticias. 6.-Al Andalus Informa. 7.-Al Andalus Denuncia. 8-9.-Al Andalus denuncia. 10-11.-Reformas y Mudanzas. 12-13.-Vivienda. 14-16.-Aires Acondicionados. 17.-22.-Caso Forum-Afinsa. 24.-Buzón de Consultas. 25-27.-Créditos Rápidos. 28-29.-Provincias. 30-31.-Salud. 32-33.-Medio Ambiente. 34.-Alimentación. 35.-Nuestras Publicaciones.

#### FACUA

##### Consumerismo año 23

3.-**Consumerismo Alerta.** Una completa reseña de las reivindicaciones y denuncias de FACUA así como otros temas de actualidad sobre Consumo. 6.-**Mundo Consumo.** Noticias de las asociaciones de consumidores del mundo y las actividades de Facua a nivel internacional. 8.-**Crónica Consumerista.** Información sobre los actos, actividades de concertación y publicaciones de FACUA. 10.-**Anuncios bajo control.** Últimas acciones de Facial en materia de control publicitario. 14.-**Trasportes.** Como reclamar ante una huelga aérea. 27.-**Banca y Servicios Financieros.** Cientos de miles de afectados por la presunta estafa de Forum y Afinsa. 30.-**Transportes.** Las aerolíneas, a los tribunales. 32.-**Salud y alimentación .**El aceite de oliva, por las nubes. FACUA compara los precios de 55 marcas. 36.-**Nuestros socios.** La sección donde las denuncias de nuestros socios son las protagonistas. 38.-**FACUA responde.** A algunas de las consultas más interesantes recibidas a través de FACUA.org.

#### ADICAE / IMPOSITORES Y USUARIOS

##### Nº 72-otoño 2006

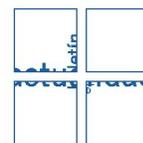
3.-**Carta del director:** el ahorro-inversión en la picota tras el caso filatelia. 4.-**En portada:** Nuevos productos de ahorro: expectativas y riesgos para los consumidores. 8.-**Hipotecas:** las medidas hipotecarias del Ministro Solbes no resuelven el grave problema del endeudamiento. 11.-**Comisiones Bancarias:** “Comisiones cero” un truco comercial que no evita el aumento de precios en los servicios bancarios. 14.-**Medios de pago a distancia:** Los sistemas de pago electrónico: ¿fiables y seguros?. 17.-**Punto de vista:** La memoria histórica y los consumidores en España. 19.-**Seguros:** Registro de seguros de vida: ningún asegurado sin derechos. 21.-**Pequeños accionistas:** El gobierno de las empresas y su transparencia debe contar con los consumidores y pequeños accionistas. 23.-**Publicaciones:** Los materiales más completos sobre consumo financiero. 25.-**Adicae:** Adicae en la calle y en la vanguardia reivindicativa. 29.-**Ojo Crítico.** 31.-**Libros y Revistas:** Selección de bibliografía comentada sobre consumo y servicios financieros.

### COMUNIDADES AUTÓNOMAS

#### Reseñas de Consumo Nº44/2006

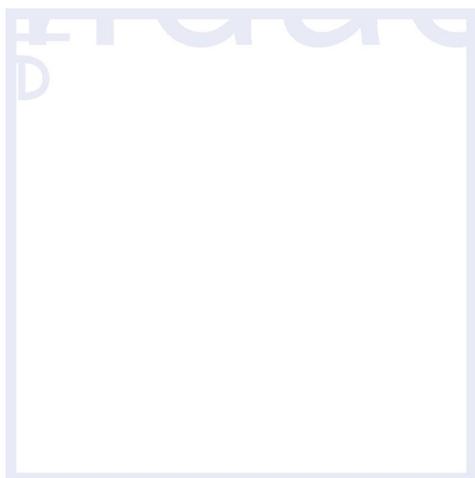
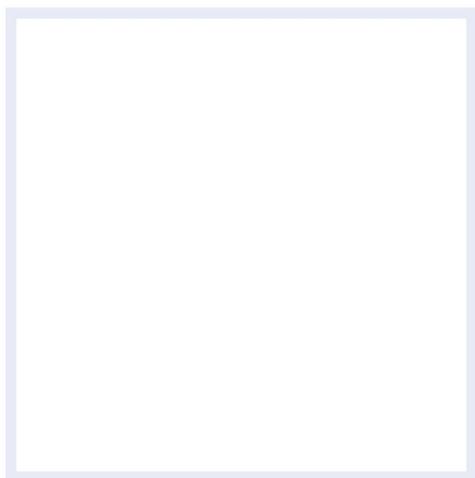
##### Junta de Comunidades de Castilla La Mancha

3.-Carta del Director. 4.-Tabula Rasa. 6.-Entrevista: Daniel Rubio García. 10.-Reseña del mes: Agua para Castilla La Mancha, una cuestión de justicia social. 20.-Reseñas de actualidad. 26.-Nuestras Asociaciones-Omic's. 30.-Reseñas Temáticas. 36.-Reseñas de Alerta. 38.-El cierre.

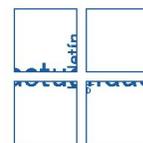


**Consumo Aragón nº30-julio 2006**  
**Gobierno de Aragón**

**6.-En portada:** Forum Filatélico y Afinsa. ¿qué deben hacer los afectados? **12.-**Protección de datos personales. **20.-Entrevista:** Juan José Badiola, presidente de la Agencia Aragonesa de Seguridad Alimentaria. **22.-**Maximo control al mercado inmobiliario. **24.-**La Radio y la Televisión de los aragoneses. **30.-**Las oficinas Municipales y Comarcales de Información al consumidor.







## **3.- NOVEDADES LEGISLATIVAS**

**JULIO-AGOSTO-SEPTIEMBRE**

- **LEGISLACIÓN COMUNITARIA**
- **LEGISLACIÓN ESTATAL**
- **LEGISLACIÓN DE OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS**

## LEGISLACIÓN

### JULIO

#### NORMATIVA COMUNITARIA

REGLAMENTO (CE) nº 910/2006 que modifica el Reglamento (CE) nº 474/2006 por el que se establece la lista comunitaria de las compañías aéreas objeto de una prohibición de explotación en la Comunidad, prevista en el capítulo II del Reglamento (CE) nº 2111/2005 del Parlamento Europeo y del Consejo.

REGLAMENTO (CE) Nº 831/2006 de la Comisión de 2 de junio de 2006 que modifica el Reglamento (CE) nº 622/2003 por el que se establecen las medidas para la aplicación de las normas comunes de seguridad aérea.

REGLAMENTO (CE) Nº 1029/2006 del Consejo de 19 de junio de 2006 que modifica el Reglamento (CEE) nº 1906/90 por el que se establecen las normas de comercialización aplicables a las aves de corral

REGLAMENTO (CE) nº 1028/2006 del Consejo de 19 de junio de 2006 sobre las normas de comercialización de los huevos.

REGLAMENTO (CE) Nº 1016/2006 de la Comisión de 4 de julio de 2006 que modifica el Reglamento (CE) nº 1615/2001 por el que se fijan las normas de comercialización de los melones.

#### LEGISLACIÓN DE OTRAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

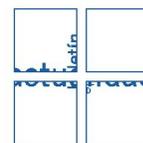
LEY FORAL 7/2006 de 20 de junio, de Defensa de Consumidores y Usuarios (BOE nº 172, de 20 de julio de 2006)

### SEPTIEMBRE

#### LEGISLACIÓN ESTATAL

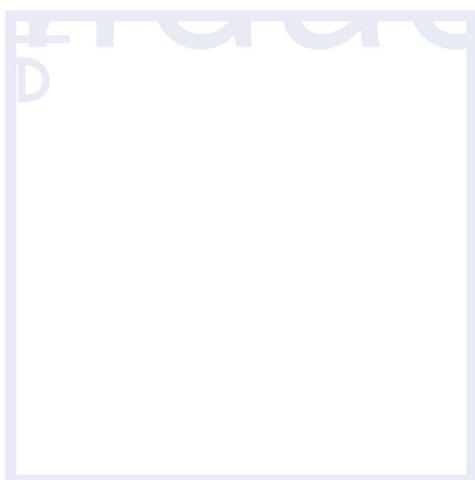
REAL DECRETO 1115/2006, de 29 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 928/1987, de 5 de junio, relativo al etiquetado de composición de los productos textiles. (BOE nº234 de 30 de septiembre de 2006)

REAL DECRETO 1114/2006, de 29 de septiembre por el que se modifica el Real Decreto 1406/1989, de 10 de noviembre, por el que se imponen limitaciones a la comercialización y al uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos. (BOE nº234 de 30 de septiembre de 2006)



## 4.- RESOLUCIONES JUDICIALES:

- JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA
- JUZGADOS DE LO MERCANTIL
- AUDIENCIAS PROVINCIALES



## RESOLUCIONES JUDICIALES

### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

#### **SANTANDER, STC-20 de marzo de 2006**

##### SEGUROS-DECLARACIÓN DE NULIDAD DE UNA CLAUSULA QUE AMPARA LA SUBIDA DE PRIMAS

Sentencia estimatoria de la demanda presentada por una comunidad de propietarios frente a la compañía aseguradora con la que tenían suscrita la póliza. Tras una subida desorbitada de la prima, la comunidad decide darse de baja. Ante la negativa de la aseguradora la comunidad denuncia.

La sentencia declara que la prima es un elemento esencial del contrato, y una subida tan exagerada no puede aplicarse sin que se haya modificado por escrito el contrato, con consentimiento de la otra parte. La aseguradora alegaba que la subida se debía al incremento de la siniestralidad en los últimos años, y que en una cláusula de las condiciones generales del contrato se indicaba que las primas sucesivas serían las establecidas por la compañía en cada momento, teniendo en cuenta las modificaciones, agravación o disminución de riesgos. No obstante el juzgado considera que tal cláusula reduce los derechos que la ley reconoce al asegurado, por tanto es nula de pleno derecho, y como tal no se puede aplicar.

#### **SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA, STC de 20 de julio de 2006**

##### PROTECCIÓN DE DATOS-REGISTROS DE IMPAGADOS

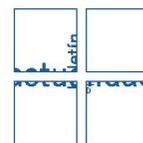
La Sentencia condena en primera instancia a la entidad Volkswagen Financia S.A. a indemnizar a una cliente en la cuantía de 30.000 euros, al considerar que dicha entidad actuó de manera manifiestamente improcedente cuando incluyó a su cliente en los ficheros Asnef-Equifax y Experian Bureau de Crédito por una inexistente deuda de 116.82 euros.

### JUZGADOS DE LO MERCANTIL

#### **CORDOBA, STC-23 de julio de 2006**

##### PUBLICIDAD ILÍCITA-BANCA

El juzgado de lo Mercantil de Córdoba, estima la demanda interpuesta por Ausbanc contra Bankinter por publicidad ilícita del producto denominado "Depósito X2". Condena a Bankinter a publicar la sentencia y a difundir publicidad correctora mediante la remisión de la sentencia a los contratantes de dicho producto o alternativamente a su publicación en los tablones de las sucursales durante un periodo no inferior a tres meses. Afirma la Sentencia que "Bankinter es consciente que no es exactamente un contrato de depósito bancario lo que está publicitando como un depósito doble y que si examinamos el contenido del contrato, no se contrata sólo un depósito sino un depósito y un producto asociado. Pero es que además este producto asociado tiene una naturaleza diferente al tratarse de un producto de inversión. En la campaña se crea al consumidor la creencia de que se trata de un depósito con una remuneración superior a la normalmente ofrecida (el doble) pero en la misma no se publicita que para ello hay que contratar un producto de naturaleza diferente.



## AUDIENCIAS PROVINCIALES

### **MADRID, STC 22 de junio de 2006** BANCA-CLAUSULAS NULAS

La Audiencia Provincial de Madrid ha confirmado la sentencia de Primera Instancia que condenaba a Caja Madrid a devolver a una cliente el importe de las compras realizadas fraudulentamente con su tarjeta, desestimando el recurso presentado por la entidad madrileña y le impone las costas de la alzada. La Audiencia, además, considera nula la cláusula de los contratos que exime de responsabilidad a la entidad si en el plazo de 24 horas no se le comunica la pérdida de la tarjeta por cuanto supone una situación de privilegio. Dice la sentencia que “la Condición General 6.7 pactada en el contrato de tarjeta de crédito entendemos que es abusiva en cuanto al plazo, por cuanto no se ajusta a las exigencias de la buena fe, es desproporcionado, causa un notorio perjuicio al consumidor e implica un claro desequilibrio en las obligaciones de las partes perjudicando a la parte más débil que no negoció la citada condición. EL plazo de 24 horas dificulta enormemente la posibilidad de resarcimiento y comporta un correlativo beneficio para la entidad que se verá muchas más veces exenta de indemnizar que con la obligación de hacerlo “la Sentencia señala también que “ningún emisor de tarjeta facilita a su cliente, titular de dicho medio de pago, instrucciones precisas y detalladas, obtenidas a la luz de su indudable experiencia sobre la casuística, sobre como comportarse, salvo lo relativo a aconsejar respecto a proteger el PIN, y no anotarlo junto a la propia tarjeta. Y, ello, indudablemente, puede interpretarse como insuficiente a la vista del artículo 13 de la LGDCU, que establece el derecho del consumidor al conocimiento de las características del producto o servicio”. “En definitiva, continúa la sentencia de la Audiencia, sería exagerado pretender que el titular de la tarjeta comprobase cada hora del día si la ha extraviado o si se la han sustraído, para comunicarlo de inmediato al Banco”. Conviene recordar que esta cláusula declarada nula por la Audiencia Provincial, lo que constituye un precedente de gran importancia, es utilizada por muchas entidades de crédito en sus contratos de tarjeta.

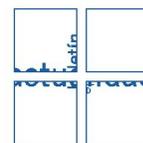
### **JAEN, STC de 19 de julio de 2006** BANCA-REDONDEO AL ALZA

La sección primera de la Audiencia Provincial de Jaén ha confirmado la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Jaén por la que se decretaba la nulidad de la cláusula usada por la demandada (Caja Provincial de Ahorros de Jaén) que establece el redondeo al alza al más cercano múltiplo de un medio punto o de cualquier otro factor o fracción de punto porcentual por exceso, incorporada por la demandada en los contratos.

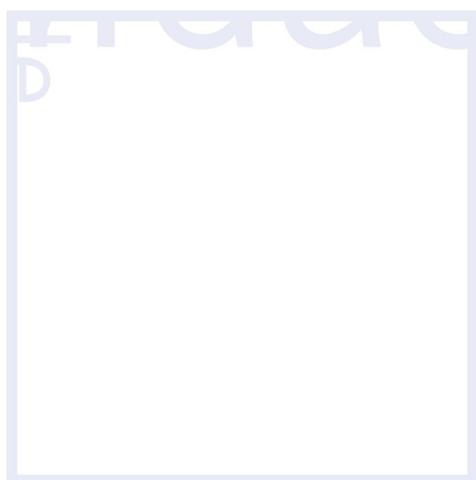
### **SANTA CRUZ DE TENERIFE, STC de 24 de julio de 2006** PROTECCIÓN DE DATOS-REGISTROS DE IMPAGADOS

La sentencia confirma y ratifica la sentencia que se dictó en primera instancia condenando al Banco Santander Central Hispano, S.A. declarando la actuación de la entidad como intromisión ilegítima en el derecho al honor, la intimidad personal y familiar y la propia imagen de un cliente que tras cancelar la hipoteca que tenía contratada con dicho Banco, este tras efectuar una liquidación indebida y extemporánea de intereses, dejó su cuenta en descubierto sin previo aviso lo que llevó a la entidad Asnef-Equifax a incluirlo en su fichero.





## 5.- ÚLTIMAS NOTICIAS SOBRE CONSUMO



## NOTICIAS

### Julio

05/07/06

#### Desciende la solicitud de préstamos hipotecarios.

El importe de la hipoteca media sube un 15% en abril y roza los 139.000 euros

Menor número de hipotecas, pero mayor importe medio. Según datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la hipoteca media sobre viviendas se situó en **138.958 euros** en abril, lo que supone un incremento del 15,1% respecto al mismo mes de 2005 y un 0,3% superior al registrado en marzo.

En cambio, el número de hipotecas sobre viviendas **cayó un 11,4% en tasa interanual**, hasta alcanzar las 95.357 euros, por un importe total de 13.250 millones, un 1,9% más.

El importe medio del total de hipotecas firmadas alcanzó los 154.213 euros en abril, un 14,5% más que en igual mes del año precedente. El número total de fincas hipotecadas se situó en 134.423 (un 11,6% menos) por un importe de 20.729 millones de euros, lo que supone un aumento del 1,17%.

Las **cajas de ahorros** fueron las entidades que concedieron un mayor número de préstamos hipotecarios en abril, con el 53,3% del total, seguidas de los bancos (3,57%) y otras entidades financieras (12,4%).

El tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios de las cajas de ahorro fue del 3,57% y el **plazo medio de 25 años**. En cuanto a los bancos, el tipo medio de sus préstamos hipotecarios fue del 3,62% y el plazo medio de 24 años.

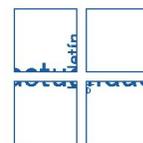
La estadística del INE indica también que el 97,5% de las hipotecas constituidas en abril utiliza un tipo de interés variable, frente al 2,5% de tipo fijo. En las hipotecas a tipo variable, el Euribor es el tipo de interés de referencia más utilizado en la constitución de hipotecas, en concreto en el 83,9% de los nuevos contratos.

#### Aumentan los cambios de condiciones

En abril, el número total de hipotecas con cambios en sus condiciones ascendió a 15.948, lo que supone un aumento interanual del 2,4%. En el caso de las viviendas, el número de hipotecas que modificaron sus condiciones creció un 5,4%.

De las que fueron modificadas, el 50,7% (8.079) estableció cambios en los tipos de interés, produciéndose una reducción significativa de las hipotecas a tipo fijo (desde el 8,2% hasta el 2,7% del total). Como consecuencia del cambio de condiciones, el **interés medio pasó del 4,29% al 3,38%**.

Durante el mes de abril, se cancelaron registralmente 67.827 hipotecas, lo que supone un descenso interanual del **10,4%**.



Las cajas mantuvieron en marzo un ratio de dudosidad hipotecaria del 0,382%, superior al 0,352% registrado en diciembre, pero todavía por encima de la de los bancos, que se situó en el 0,321%, frente al 0,331% de diciembre.

Fuente: Consumer

05/07/06

### El administrador judicial de Afinsa cifra en más de 1.700 millones el agujero patrimonial

El presidente de Afinsa y propietario de la mitad de las acciones de la compañía, Juan Antonio Cano Cuevas, en una foto de hoy.

El administrador judicial de Afinsa, Javier Grávalos, ha cifrado en algo más de 1.700 millones de euros el agujero patrimonial de la sociedad a diciembre de 2005, una cifra que califican de incierta los antiguos gestores de la sociedad filatélica, que siguen proclamando su inocencia. En el informe entregado hoy al titular del Juzgado Central de Instrucción número 1 de la Audiencia Nacional, el administrador señala que los activos de la sociedad ascienden a unos 570 millones de euros, frente a unos pasivos de más de 2.300 millones, en los que estarían los 2.185 millones de euros que consideran "obligaciones" de recompra de sellos.

Frente a estos datos, el presidente de Afinsa y propietario de la mitad de las acciones de la compañía, Juan Antonio Cano Cuevas, aseguró hoy en declaraciones a EFE que estos 2.185 millones de euros es un activo de la compañía y, en todo caso, tampoco se ha hecho en este tiempo ninguna valoración alternativa de los sellos. Además, Cano ha anunciado que recurrirá este informe ante la Audiencia Nacional en menos de diez días, con un escrito que contendrá un "plan de continuidad y viabilidad" para Afinsa, que intentará reactivar su red de 2.400 agentes y 120 oficinas en España.

#### Diferentes visiones del pasivo de Afinsa

Tras advertir que la información del informe "es provisional y condicionada por limitaciones", el administrador judicial Javier Grávalos indica que Afinsa asume "riesgos" en la compra y venta de sellos y que es la forma "más apropiada" de mostrar en el balance las "obligaciones" con más de 190.609 clientes, cifrada en 2.185 millones de euros como pasivo. El administrador considera que existen activos por 411 millones de euros, a 31 de diciembre de 2005, además de otras "plusvalías latentes" de su filial OIKIA -propietaria de inmuebles- por más de 47 millones de euros y la participación en la compañía Auctentia, por otros 30 millones de euros (con el 67 por ciento de Escala Group).

También para el activo da una valoración, "a precios de mercado", de los valores filatélicos que figuran en existencias (119 millones de euros), aunque no le es posible determinar el valor de los sellos sobre los que Afinsa ha otorgado a sus clientes un pacto de recompra "y que no figuran en el balance de la compañía". Dentro de los pasivos, el administrador computa "las obligaciones no contabilizadas por Afinsa" de 2.185 millones, así como otros 127 millones de euros por diferentes partidas, como deudas con acreedores comerciales (66 millones de euros) o con otras empresas del grupo (19 millones de euros).

El administrador judicial deja claro además que su actuación está "dirigida a hacer cesar la actividad indiciariamente delictiva que se investiga" en la Audiencia Nacional, donde Anticorrupción imputa a los ejecutivos de Afinsa los delitos de estafa, insolvencia punible, administración desleal y falsedad documental. También indica que, "si se confirma definitivamente" este déficit patrimonial -estimado por la Agencia Tributaria en 2004 en 1.105 millones de euros-, "resultará inevitable la liquidación de la empresa".

En estos casi dos meses de administración judicial, Javier Grávalos ha informado de que los únicos pagos han sido para el salario del más de medio millar de empleados por más de 2 millones de euros, aunque no han pagado las remuneraciones que debían cobrar los comerciales por importe de 1,79 millones de euros. Tampoco se ha hecho frente a cuotas hipotecarias por un total de 224.149 euros, ni tampoco a las obligaciones tributarias y de Seguridad Social aparejadas a los trabajadores de plantillas, puesto que existen otros contratados mercantilmente en la red de 2.400 agentes de Afinsa.

Por su parte, además de discutir las cifras del informe que no pueden ser consideradas "dogmas de fe", sino "opiniones", el presidente de Afinsa cifró en 3.000 millones de euros el quebranto económico producido a la compañía con la intervención judicial, ya que, con esta decisión fundamentada en una "interpretación jurídico-administrativa", se ha "dinamitado" a la compañía.

### **Los trabajadores se oponen a la disolución de la compañía**

Por su parte, la plataforma que agrupa a buena parte de los trabajadores de Afinsa ha manifestado su "frontal oposición" a que la compañía se someta a un proceso de concurso necesario (antigua suspensión de pagos) y se disuelva, dado que, a su juicio, la sociedad es viable y solvente. Los trabajadores recuerdan que la división de banca de inversión del gigante estadounidense Citigroup llegó a recomendar la colocación en el mercado bursátil de Afinsa, con una valoración de unos 1.500 millones de euros. Esta circunstancia, según la plataforma de los trabajadores, es una prueba más que cuestiona los argumentos dados por la Fiscalía y por la Agencia Tributaria, que motivaron la intervención judicial tanto de Afinsa como de Fórum Filatélico.

Los trabajadores (que cuentan con la página de internet [www.plataformaafinsa.org](http://www.plataformaafinsa.org)) han defendido la legalidad del negocio de Afinsa y han vuelto a culpar a la Agencia Tributaria, que, en su opinión, ha actuado "cuando menos con ligereza" al provocar la intervención judicial. Según los trabajadores, la Agencia Tributaria realizó un informe bajo "el criterio equivocado" de considerar Afinsa una empresa financiera y no una compañía mercantil, "contradiendo, a su vez, a informes anteriores de la propia Agencia Tributaria, del Banco de España y de la CNMV".

Fuente: Agencia efe

**13/07/06**

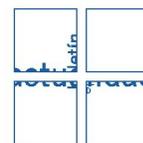
### **La UE aprueba reducir en hasta un 70% las tarifas de telefonía móvil en el extranjero.**

Finalmente, el reglamento no incluye la prohibición de pagar por recibir llamadas

La Comisión Europea ha aprobado el reglamento para recortar hasta en un 70% las tarifas de móviles de un país a otro de los Veinticinco -servicio conocido como itinerancia o 'roaming'-. Bruselas considera los precios excesivos y dará a los operadores una última oportunidad para que los bajen.

Se prevé que la normativa entre en vigor en el **segundo semestre de 2007**. "Nuestro análisis muestra que los altos coste de llamadas móviles en itinerancia afectan hoy en día al menos a 147 millones de ciudadanos de la Unión Europea", declaró el presidente de la Comisión, **José Manuel Durao Barroso**. "*No tenemos otra alternativa más que intervenir para proteger los intereses de los consumidores*", añadió.

La propuesta de la Comisión espera reducir el coste de las llamadas realizadas en países diferentes al de residencia dentro de la UE en hasta un 70%, explicó. Los operadores tendrán un periodo de gracia de entre seis y nueve meses para introducir este límite a las tarifas minoristas.



Según los datos de Bruselas, los precios van desde los 20 céntimos que paga un abonado finlandés por una llamada a su país de cuatro minutos realizada desde Suecia, hasta los 13,05 euros que le cuesta a un maltés hablar ese mismo tiempo en Letonia.

En el **caso de España**, un abonado de la compañía Vodafone que viaja a Letonia ha visto subir el precio de una llamada de cuatro minutos de 7,20 euros en septiembre de 2005 a 8,35 en marzo de 2006, mientras que si usa Movistar ha pasado de 5,72 a 6,64, y si es Amena de 2,8 a 3,39 euros.

### Nuevo reglamento

El reglamento fija un tope para las **tarifas mayoristas**, las que paga un operador por usar la red de otra compañía en el extranjero. Este tope no podrá superar, para las llamadas locales que se hagan en el extranjero -por ejemplo, un turista belga que viaja a España y llama a un taxi en Madrid-, el doble de la tarifa media de terminación móvil en la UE. Para las llamadas internacionales -el mismo turista belga llama desde Madrid a su familia en Bruselas- la tarifa máxima de 'roaming' será el triple de esta media.

También habrá un tope para las **tarifas minoristas**, las que se cobran a los clientes, con el objetivo de garantizar que las bajadas de precios mayoristas se repercutan sobre los consumidores. Este precio final sólo podrá ser un 30% más alto, como máximo, que el coste mayorista. No obstante, este tope entrará en vigor "automáticamente" seis meses después que el resto del reglamento, es decir, en enero de 2008 en lugar de en verano de 2007, si se cumplen las previsiones de la comisión.

La ventaja de este método de cálculo, según el Ejecutivo comunitario, es que las tarifas de terminación móvil **están reguladas a nivel nacional** y registran una tendencia a la baja. La Comisión publicará una vez al año la media europea.

### Los operadores españoles, perjudicados

La normativa ha sido celebrada por las organizaciones de consumidores, pero ha sido criticada por los operadores, que alegan que los usuarios domésticos afrontarán subidas en los precios.

"Damos a los operadores una oportunidad final de demostrar que son serios cuando hablan de autorregulación. Si lo son, la regulación no tendrá efectos prácticos como tal", aseguró Barroso. "Espero que los operadores rebajen voluntariamente los precios a niveles aceptables".

Los operadores españoles podrían ser los más perjudicados por esta norma porque son los que más se benefician del 'roaming' por el **gran número de turistas extranjeros**.

La Comisión del Mercado de Telecomunicaciones (CMT) ha defendido que la UE se limite a fijar un tope para las tarifas minoristas, pero que no intervenga en el caso de las tarifas mayoristas, las que se cobran unas compañías a otras por el uso de las redes.

La comisaria de Sociedad de la Información, Viviane Reding, ha tenido que **suavizar algunas de sus propuestas iniciales** frente a la presión de las empresas y de algunos de sus colegas, como el responsable de comercio, Peter Mandelson, o el de empresas, Gunter Verheugen.

Así por ejemplo, se abandona el principio de que los clientes paguen el mismo precio que en el país de origen independientemente de donde se encuentren, o la prohibición de pagar por las llamadas recibidas. Además, se retrasa seis meses el tope en los precios que pagan los consumidores finales.

Fuente: El Mundo

17/07/06

### **El Juzgado de lo Mercantil declara abierto el concurso por insolvencia para Afinsa**

En el auto se nombran administradores concursales y se abre el plazo para que las personas a las que la compañía les adeuda dinero lo acrediten ante las autoridades judiciales.

El Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid ha autorizado hoy el inicio del concurso necesario por insolvencia de la sociedad Afinsa, intervenida hace más de dos meses por la Audiencia Nacional.

En el auto del juzgado de lo mercantil se nombran administradores concursales al auditor de cuentas Benito Agüera, al abogado Javier Díez-Galvez de la Cámara y a un representante de la Agencia Tributaria y, además, se abre el plazo para que las personas a las que la compañía les adeuda dinero lo acrediten ante las autoridades judiciales.

Estos acreedores podrán comunicar al juzgado su situación de afectados durante un mes desde la última publicación de la declaración del concurso en el Boletín Oficial del Estado (BOE) y en dos diarios de gran tirada.

El juez da respuesta así a unas veinte demandas de clientes de Afinsa, después de que la compañía fuera intervenida el pasado 9 de mayo y se clausuraran sus cuentas corrientes, lo que impidió hacer frente a la devolución del dinero adeudado a sus 190.000 clientes que el administrador judicial ha cifrado en 2.185 millones de euros.

El auto también "suspende el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición de su patrimonio" y contempla que sea sustituido por los administradores concursales ya nombrados que, en unas semanas, reemplazarían en la gestión de la compañía al administrador judicial Javier Grávalos.

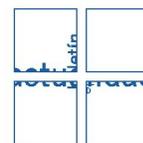
De ahí que el auto tenga que ser comunicado al Juzgado Central de Instrucción número 1 de la Audiencia Nacional, órgano judicial que intervino la compañía Afinsa, y a otros interesados, como las asociaciones de consumidores presentes en el Consejo de Consumidores y Usuarios (CCU). Además de admitir la personación como parte a Ausbanc-Consumo y Ausbanc-Empresas, en contra de lo expuesto por la Abogacía del Estado, el auto da un plazo de cinco días para recurrir ante la Audiencia Provincial de Madrid, vía que utilizarán los antiguos gestores y accionistas de Afinsa, según anunciaron a EFE.

Precisamente el pasado martes se celebró una vista pública en la que los representantes del antiguo presidente de Afinsa, José Antonio Cano Cuevas, y dueño del 50 por ciento del capital social de la compañía, rechazaron la declaración de concurso, al asegurar que no pudieron hacer frente a los pagos a clientes, por que la intervención judicial ordenó que no se realizaran.

Según la defensa de los ejecutivos de Afinsa, no se dan las circunstancias para solicitar esta insolvencia ya que los que lo piden "no son acreedores", pues sus contratos no han vencido, y no se ha determinado si los contratos son financieros o mercantiles.

"La tesorería de Afinsa, cifrada en unos 170 millones de euros, era suficiente para pagar los contratos de la compañía que vencían", estimados por la abogada defensora de los consejeros de la empresa en una cifra que va del 2 al 5 por ciento de los 280.000 totales.

Sin embargo, la Abogacía del Estado -que representó al administrador judicial Javier Grávalos- y los demandantes dejaron claro, tal y como figura en el auto del juez, que "existen antecedentes que ponen en cuestión que sea cierta la realidad contractual" de Afinsa con sus clientes y su contabilidad.



Así lo confirma ahora el juez mercantil, quien reconoce que "cualquier acreedor tiene interés legítimo suficiente para solicitar el concurso" y que, además, existe un "sobreseimiento general de pagos" provocado por los embargos, bloqueos de cuentas y demás medidas cautelares adoptadas por la Audiencia Nacional, que estudia la presunta estafa de los gestores de la compañía.

Asimismo, según el juez, la empresa no ha presentado documentos que atestigüen su solvencia, a través de la contabilidad, por lo que le ha impuesto las costas que ha provocado la celebración de la vista oral del pasado martes.

En esta sesión, los demandantes recordaron que, si se hubiera pagado a los acreedores, no habría ni para los gastos corrientes y se produciría un "colapso económico", pues sobre más de 500 millones de euros en activos pesan más de 2.200 millones de euros de pasivo.

Fuente: El Mundo

## Agosto

3/08/06

### Sancionan a Auna con 63.000 euros por vulnerar la Ley de protección de datos

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha sancionado por partida doble a la operadora Auna Telecomunicaciones –ahora integrada en el grupo ONO– por un importe total de más de 63.000 euros por vulnerar la Ley de Protección de Datos. Según la asociación Ausbanc Consumo, la causa es que la empresa dio de alta a un usuario en un servicio telefónico que no había contratado, situación que es señalada como un "incumplimiento continuo" del procedimiento legal.

La Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) ha impuesto a Auna una multa de 60.101,21 euros por inscribir a un usuario en el registro de morosos sin el preceptivo requerimiento previo de pago. Después de facturar el servicio durante varios meses, Auna Telecomunicaciones atendió la solicitud del usuario de dar de baja el servicio y devolver las cantidades cobradas.

No obstante, la operadora procedió dos meses más tarde a la inscripción del usuario en el registro de morosos de Asnef por un saldo pendiente de 33,59 euros, apuntan las mismas fuentes. La AEPD impone a Auna la multa de 60.101,21 euros por infracción del artículo 4.3 de la Ley de Protección de Datos, que establece que *"los datos de carácter personal serán exactos y puestos al día de forma que respondan con veracidad a la situación actual del afectado"*.

La infracción tipificada como "grave" se deriva de la inscripción del usuario en el registro de morosos sin requerir previamente el pago de la deuda ni haber acreditado la existencia de la misma, originada por el impago de varias facturas que incluyen cargos por servicios telefónicos no prestados y cuotas mensuales posteriores a la baja del usuario, concluye Ausbanc.

Además, la Audiencia Provincial de Baleares ha dictado una sentencia que condena a Auna a abonar 3.000 euros a una usuaria que fue inscrita por la compañía en el registro de morosos, lo que le impidió acceder a un préstamo para la compra de un vehículo. Los datos de la afectada constataron en el registro de morosos desde agosto de 2000 hasta mayo de 2002.

Ausbanc apunta que, en este otro caso, Auna tampoco pudo acreditar que la usuaria hubiera iniciado una relación contractual con la operadora. El presidente de Ausbanc Consumo, Luis Pineda, aseguró que la asociación ha constatado que Auna incurre en un "incumplimiento continuo" del procedimiento legal para dar de alta a los usuarios, y animó a los afectados por estas prácticas a

que lo denuncien. Fuentes del grupo ONO consultadas por EFE declinaron manifestarse en torno a las dos sanciones impuestas a la operadora de cable.

**18/08/06**

### **Pólizas de coches y daños a bienes acaparan las quejas dirigidas a la Dirección General de Seguros**

Este organismo resolvió en el primer semestre del año 1.424 reclamaciones, un 5,38% menos.

Las reclamaciones de clientes con pólizas de seguros sobre vehículos y daños a bienes acapararon el 58,85% de las quejas registradas por la Dirección General de Seguros (DGS) durante el primer semestre del año. En este periodo, la DGS resolvió 1.424 reclamaciones, un 5,38% menos que entre enero y junio del año pasado.

El 36,87% de las quejas estaban relacionadas con seguros por incendio, daños naturales u otros daños a bienes, hasta alcanzar las 525; un 21,98% se referían a pólizas sobre vehículos terrestres, y el 13,90% tenían que ver con el ramo de vida.

A continuación se sitúan las quejas por coberturas de enfermedad y asistencia sanitaria (9,20%), defensa jurídica (4,63%), responsabilidad civil general (3,86%), asistencia (2,60%), accidentes (2,25%), y decesos, con un 4%.

Cabe destacar que en todas las ramas ocupan un lugar destacado, por su número, las reclamaciones referidas a divergencias en la interpretación de las cláusulas de los contratos. En los seguros de vehículos son frecuentes las quejas relacionadas con las modificaciones del contrato y las prestaciones de defensa jurídica del responsable.

Mapfre, con el 5,90% de las reclamaciones, y Allianz, con el 5,83%, son las compañías que más quejas recibieron durante el primer semestre del año, seguidas por Santa Lucía (5,89%) y Ocaso (4,89%). El 57,5% de las consultas y quejas registradas dieron lugar a procedimientos de reclamación.

Fuente: Consumer.es

## **Septiembre**

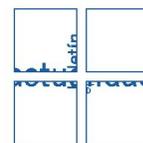
**14/09/06**

### **Europistas condenada por el caos de la AP 1 en 2004**

Una Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos obliga a Europistas a indemnizar con unos 600.000 euros a los miles de conductores que en febrero de 2004 se vieron retenidos en la AP-1 por un temporal.

La audiencia Provincial de Burgos condenó ayer a Europistas a indemnizar a las más de 4.000 personas que el 27 y 28 de febrero de 2004 se vieron atrapados por el temporal en la Autopista AP-1 Burgos Armiñón.

La Audiencia ha condenado a Europistas a indemnizar a cada uno de los perjudicados con 15 euros, diez veces el precio del peaje, por los daños patrimoniales y morales causados por las retenciones de más de 20 horas que un temporal de viento y nieve provocó en la AP-1, entre Burgos y Armiñón. La Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios, que actúa como denunciante, cifró



en unos 600.000 euros la cuantía total a pagar por Europistas. Además, la Concesionaria deberá reembolsar los peajes cobrados en la noche del 27 al 28 de febrero, cifra que Ausbanc sitúa en uno 70.000 euros.

El fallo se basa en que la retención fue debida a la *“imprevisión y falta de diligencia operativa de la compañía concesionaria”*. La sentencia indica también que Europistas *“no ha ejercitado el plus de diligencia exigible a su condición de compañía concesionaria, incurriendo en una falta de cumplimiento de sus deberes y obligaciones legales y contractuales vigentes sobre seguridad vial en autopistas”*.

La Audiencia Provincial de Burgos ha calificado a Ausbanc Consumo como “la única asociación que está legitimada para actuar y representar a los perjudicados en este caso “por lo que para solicitar la indemnización los afectados deberán acudir a Ausbanc con el ticket del peaje y las facturas relacionadas para que la asociación tramite su caso.

### **Europistas recurrirá**

En un comunicado, Europistas señaló ayer que recurrirá la sentencia ante el Tribunal Supremo, al considerar que *“las retenciones se produjeron por circunstancias excepcionales meteorológicas y de tráfico que no pudieron evitarse”*. La sociedad, que lamenta las molestias causadas a los usuarios, recuerda que el Juzgado de Instrucción número 6 de Burgos ya había exonerado a la AP1 de cualquier responsabilidad.

Miles de personas afectadas por el temporal.

Más de 43.000 personas pernoctaron en sus coches o en polideportivos de Miranda de Ebro, Pacorbo y Briviesca la noche del 27 al 28 de febrero de 2004. Varios tramos de la autopista AP-1 permanecieron intransitables durante más de 20 horas. Los afectados tuvieron que pagar los 10,40 euros del peaje a pesar de las retenciones y de que la CN-1 itinerario alternativo, permaneció abierto toda la noche.

Fuente: Cinco Días



león  
a  
b  
c  
d

[www.jcyl.es/consumo](http://www.jcyl.es/consumo)

Servicio de Atención Integral al Consumidor

**902 47 77 47**