

## LA PROTECCIÓN A LOS CONSUMIDORES INMOBILIARIOS A LA LUZ DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A UNA VIVIENDA

THE PROTECTION OF REAL ESTATE CONSUMERS IN LIGHT OF  
THE CONSTITUTIONAL RIGHT TO HOME

Silvia Durán Alonso

UCAM Universidad Católica de Murcia

**Sumario:** *I. Introducción. Concepto de vivienda. II. Reconocimiento constitucional del derecho a vivienda. III. Régimen jurídico en derecho español y directivas europeas. IV. El adquirente de vivienda como consumidor. V. Conclusiones. VI. Bibliografía.*

**Resumen:** La compraventa de vivienda es un contrato de muy frecuente aplicación práctica, que lleva consigo una problemática derivada de sus especiales caracteres, como son el hecho de que la vivienda esté reconocida como bien de primera necesidad. A ello hay que añadir el carácter de profesional del ramo que, normalmente, tiene una de las partes del contrato (el vendedor, especialmente si actúa también como promotor), y la falta de regulación unitaria del mismo. En el presente artículo, se analiza la posición del comprador como adquirente de un bien esencial y, sobre todo, como consumidor, con todos los derechos que, como tal, se le reconocen.

**Palabras Clave:** Vivienda. Compraventa. Comprador. Consumidor.

**Abstract:** House purchase is a very frequent practical application contract, and carries problems derived from its special characters, like the fact that housing is recognized as an object of first necessity. Besides that, we must add the professional character of the seller (especially if he acts as a home developer) and the lack of unified regula-

tion of the contract. In this article, the position of the buyer as an acquirer of an essential asset and, above all, as a consumer, is analyzed.

**Key Words:** *Contract of sale. Housing. House purchase. Consumer.*

## I. INTRODUCCIÓN. CONCEPTO DE VIVIENDA

La adquisición de una vivienda es un contrato no solo frecuente, sino también de capital importancia para el que la adquiere, al tratarse de un bien que formará parte de su existencia íntima y cotidiana, y que, además, normalmente, implicará la adquisición del bien más importante de su patrimonio<sup>1</sup>. Por ello, el legislador presta especial atención y establece una mayor protección cuando estamos ante una adquisición de vivienda que cuando se trata de otros inmuebles, pues el derecho a una vivienda digna tiene reconocimiento constitucional en el artículo 47.1 de nuestra Carta Magna<sup>2</sup>. La vivienda es, por tanto, objeto de protección constitucional, y la encontramos, además, especialmente vinculada a otros derechos (como la dignidad y libre desarrollo de la personalidad —art. 10 CE—, la intimidad e inviolabilidad del domicilio —art. 18 CE—, la integridad moral —art. 15 CE— o la libertad de residencia —art. 19 CE—). Ello permite identificar la vivienda como un objeto, mediato o inmediato, tanto de derechos sociales (en cuanto al acceso a la misma) como de derechos políticos (uso pacífico de la vivienda y consiguiente exclusión de injerencias ilegítimas), todos ellos de relevancia constitucional<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> CASADO PÉREZ, J. M., «La responsabilidad Jurídica en el ámbito de la edificación», en AA.VV., *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, Estudios de derecho judicial, N.º 47, 2003, págs. 245-300.

<sup>2</sup> El derecho a una vivienda digna y adecuada está ubicado en la Constitución Española entre los «Principios rectores de la política económica y social», incluidos en el Capítulo III del Título I, que lleva como rúbrica «De los derechos y deberes fundamentales».

<sup>3</sup> En tal sentido se pronuncia la propia jurisprudencia constitucional, pudiendo citar la STC n.º 189/04, de 2 de noviembre (BOE 2 de diciembre de 2004), que establece:

«...por ello, hemos afirmado que la protección constitucional del domicilio es una protección de carácter instrumental, que defiende los ámbitos en que se desarrolla la vida privada de la persona. Entre otras consecuencias, tal carácter instrumental determina que el concepto constitucional de domicilio tiene mayor amplitud que el concepto jurídico privado o jurídico administrativo de domicilio y no admite «concepciones reduccionistas» (por todas, SSTC 94/1999, de 31 de mayo, FJ 5, y 10/2002, de 17 de enero, FJ 6

El presente análisis se fundamenta en la estrecha relación entre la protección al consumidor inmobiliario y el derecho a una vivienda digna, constitucionalmente reconocido en el artículo 51 de nuestra Carta Magna, así como de la interconexión entre los derechos de los consumidores y los contratos suscritos por éstos. Y es que, en definitiva, las normas que determinan derechos a favor de los consumidores vienen a ser normas contractuales especiales, frente a las generales, aplicables cuando no estamos ante un contrato o negocio de consumo. Esta situación especial requiere, además, la interpretación de las normas desde la luz de los derechos del consumidor<sup>4</sup>, a favor del cual, cuando hablamos de contratos de adquisición de vivienda, el ordenamiento establece determinadas garantías.

Como veremos, las normas a favor de los derechos de los consumidores no se aplican a todo adquirente de vivienda, e igualmente, tampoco goza de la protección correspondiente contenida en la normativa dictada al efecto la compra de cualquier tipo de inmueble. En un sentido estricto, debemos considerar como vivienda aquel lugar en que cualquier persona desarrolla su intimidad, tanto personal como familiar, y por ello, debemos vincularla también a otros derechos fundamentales, como el de inviolabilidad del domicilio e intimidad personal, fijados en el artículo 18 de la Constitución Española. Asimismo, debe ponerse, lógicamente, en relación con el principio de propiedad privada y función social de la misma, establecido en el artículo 33 de nuestra Carta Magna. Esta vinculación del concepto de vivienda con los derechos de dignidad e intimidad que se desprenden de la propia Constitución Española, implica que, forzosamente, hay que relacionar el concepto de vivienda con el de persona física.

En nuestro ordenamiento encontramos varias referencias legales sobre lo que debe entenderse por vivienda. A este respecto, ya el artículo 1 de la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, establecía como objeto de la misma aquéllas que estuvieran «(...) destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial (...)». Por su parte, al definir la vivienda de protección oficial, el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre,

---

in fine). Por ello, hemos afirmado en el fundamento jurídico 8 de la citada STC 10/2002 que «el rasgo esencial que define el domicilio a los efectos de la protección dispensada por el art. 18.2 CE reside en la aptitud para desarrollar en él vida privada y en su destino específico a tal desarrollo, aunque sea eventual...».

<sup>4</sup> FRANCO-VÉLEZ, J. M., «Tensiones generadas entre el derecho a la vivienda digna y las normas de protección al consumidor inmobiliario desde la interpretación contractual», *Revista Principia Iuris*, enero-junio 2015, Vol. 12, No. 23, p. 267.

sobre Política de Vivienda, habla de inmueble destinado «a domicilio habitual y permanente». Para la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, será vivienda la «edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario» (art. 2.1). Asimismo, el artículo 3, apartado a), de Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, define la vivienda como:

«toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación».

Las referidas definiciones legales caracterizan la vivienda por razón de su destino o finalidad: la de ser utilizada para la residencia de las personas físicas. Esto es lo que, en definitiva, describe a la vivienda, diferenciándola de cualquier otro inmueble.

De todo lo anterior, en especial de los distintos conceptos legales de vivienda que encontramos repartidos por nuestro ordenamiento, y considerando la misma desde la óptica de la protección que la ley ofrece al adquirente de vivienda como consumidor, se concluye que puede definirse dicha vivienda como aquella edificación cuyo fin último y esencial sea satisfacer la necesidad de residencia de las personas físicas que en ella habitan, y en la que desenvuelven su intimidad personal y familiar. Partiendo de tal concepto, debemos considerar excluidos del régimen de consumidores que analizamos a aquellos compradores de inmuebles que no tengan como destino último y esencial el de vivienda o residencia.

Por otra parte, y al amparo de la definición dada, debemos entender que tienen la consideración de vivienda tanto aquellas edificaciones destinadas a ser utilizadas como domicilio o residencia de personas físicas con carácter habitual o intención de permanencia, como aquéllas que tienen por objeto su empleo como residencias de temporada (también denominada segunda residencia). A este respecto, se ha defendido mayoritariamente que el comprador tiene la condición de consumidor, siempre que el inmueble se adquiera con destino de habitación, aun cuando la misma tenga carácter no permanente, como vivienda turística<sup>5</sup>. En idéntico sentido, indicaba también Ca-

---

<sup>5</sup> CARRASCO PERERA, A., «Comentario a la DA1<sup>a</sup> LOE: Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», en AA.VV. *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Aranzadi, Pamplona, 2000, pág. 483.

banillas<sup>6</sup> que «desde el punto de vista objetivo, se aplica la Ley a todas las viviendas no protegidas, ora sean destinadas a domicilio permanente o residencia familiar de carácter permanente, ora a residencia de temporada, accidental o circunstancial».

Del mismo modo, y para cerrar el concepto que se está formulando, es lógico tener en cuenta que, cuando hablamos de vivienda, no lo hacemos únicamente de la superficie de la misma, propiamente dicha, limitada por las paredes que la cierran, sino que la protección legal de la vivienda como tal abarca, evidentemente, las zonas comunes y servicios accesorios o anejos propios de cada vivienda, como plazas de garaje, sótanos o trasteros, que son, obviamente, adquiridos junto con aquélla<sup>7</sup>. Así se deduce claramente del artículo 4, apartados 3 y 4 y del artículo 5, apartados 1 y 5 del RD 515/1989<sup>8</sup>, de los que se desprende que la protección legal no se ciñe estrictamente a la vivienda, sino que se extiende a los demás accesorios y elementos comunes de la misma, que indudablemente juegan un importante papel en una eventual compraventa, ya que cualquier comprador los tomará en consideración a la hora de efectuar su elección del inmueble<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «Las garantías del comprador por las cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda», en *Derecho Privado y Constitución*, Núm. 6, mayo-agosto, 1995, pág. 13.

<sup>7</sup> DIÉGUEZ OLIVA, R., «Cuestiones prácticas sobre el régimen jurídico de la percepción de cantidades anticipadas en la contratación inmobiliaria», *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 22/2009 1, Editorial Aranzadi, S.A, 2009, pág.3.

<sup>8</sup> El artículo 4. 3 y 4 RD 515/89 dispone que:

«quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público, y en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente: 3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios y 4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios».

Por su parte, el artículo 5. 1 y 5 RD 515/89 establece lo siguiente:

«cuando se promocionen viviendas para su venta, se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además: 1. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios y 5. En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación».

<sup>9</sup> PARRA TORRES, V., *La protección del consumidor en el contrato de compraventa de vivienda en construcción*, Tesis Doctoral, Dir. E. Serna Meroño, Murcia, 2014, pág. 92.

También hay que entender cubiertas por el régimen de protección al consumidor no sólo aquellas viviendas que están totalmente construidas, sino que tal tutela se hace extensiva, y con mayor intensidad, si cabe, a las viviendas que se encuentran en fase de ejecución (incluyendo los supuestos en que ni siquiera se haya comenzado la misma), tal como se desprende tanto de la Disposición Adicional 1ª de la LOE, como del artículo 7 del RD 515/1989<sup>10</sup>.

En una compraventa de vivienda, si el vendedor es profesional del mercado inmobiliario y el comprador su destinatario final, dicha adquisición del inmueble se constituye como un acto de consumo. Como indica Calais-Auloy<sup>11</sup>, el adquirente de vivienda se encuentra, como regla general en estos casos, en una posición de desequilibrio con respecto a quien se la vende, lo cual tiene lugar, en general, por la situación de desigualdad existente entre ambos sujetos: uno es un particular, sin conocimientos sobre la materia, y el otro, normalmente, un profesional en cuestiones inmobiliarias. Es por ello que en el sector de la vivienda encontramos las características propias del Derecho del consumo.

## II. RECONOCIMIENTO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A VIVIENDA

Este derecho constitucionalmente reconocido a la vivienda no es un simple derecho privado, y así se desprende claramente del propio artículo 47 de la Constitución Española, que impone a los poderes públicos determinadas obligaciones que exceden de la mera dimensión individual de dicho derecho. Así, como consecuencia de tal consideración del derecho de acceso a la vivienda como un derecho de carácter social y de las garantías que, a favor del adquirente —en su condición de consumidor, según veremos—, derivan de dicha previsión constitucional, encontramos la necesidad impuesta constitucionalmente de que los poderes públicos lleven a cabo políticas activas para promover el acceso a la vivienda (tal como estipulan los arts. 47 y 53.3 CE). Ello implica que, además de regularse el uso del suelo de acuerdo conforme al interés general, para impedir la especulación, como se dispone en el propio artículo 47 citado, deban adoptarse otras medidas, como

---

<sup>10</sup> LARROSA AMANTE, M. Á., «La incidencia de la protección del consumidor en la compraventa de viviendas. Especial referencia a los mecanismos de protección de la LOE», en AA.VV. *Derecho inmobiliario: Problemática actual*, Manuales de Formación Continuada, Consejo General del Poder Judicial, Madrid 50/2009., pág. 16.

<sup>11</sup> CALAIS-AULOY, Jean, *Droit de la consommation*, París, Dalloz, 1992, págs.18 y ss.

la de aportar a la ciudadanía normas que faciliten tal acceso a una vivienda digna y adecuada.

En este sentido, también directamente relacionado con la referida previsión constitucional, será, asimismo, necesaria una regulación precisa por parte del Estado de aquellas relaciones entre particulares dirigidas a la adquisición de vivienda, a los efectos de establecer las condiciones adecuadas para que el acceso a la misma se lleve a cabo no sólo a través de un mercado inmobiliario de viviendas seguro y ágil, sino también regulando el propio ámbito contractual (contenido de las cláusulas contractuales, responsabilidades de los intervinientes y otras garantías), por tratarse de una materia de clara influencia social<sup>12</sup>. Por ello, aparece justificado que, en cuestión de vivienda, se establezca una regulación más intervencionista, a pesar de que nos encontremos ante una materia evidentemente contractual, de modo que, sin eliminar el consabido principio de autonomía de la voluntad que le es propio, sí se impongan los límites necesarios para garantizar una igualdad efectiva de ambas partes contractuales, protegiendo con ello a la parte más débil del negocio jurídico<sup>13</sup>.

Por último, habida cuenta el reconocimiento constitucional del derecho de acceso a vivienda, es necesario que nos detengamos brevemente en lo relativo a la posible alegación del mismo ante los tribunales. Debe tenerse en cuenta que estamos ante un derecho de contenido social, de conformidad con el artículo 53.3 de nuestra Constitución, conforme al cual, si bien el mismo deberá informar «la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos», lo cierto es que se encuentra entre aquéllos que «solo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen», de modo que no ostenta la misma protección otorgada a los derechos fundamentales. Ello implica que no puede instarse directamente ante los Tribunales ese derecho a una vivienda digna y adecuada, si bien, sí existen mecanismos de con-

---

<sup>12</sup> LARROSA AMANTE, M. A., «La incidencia de la protección del consumidor en la compraventa de viviendas. Especial referencia a los mecanismos de protección de la LOE», *op. cit.*, págs. 9 a 11.

<sup>13</sup> Al respecto, la Sentencia del TEDH de 21 de febrero de 1986, caso James y otros contra Reino Unido, indica que

‘las sociedades modernas consideran a la vivienda como una necesidad primordial, cuya regulación no puede dejarse por completo al libre juego del mercado. El margen discrecional es bastante amplio para abarcar una legislación que garantice, en esta materia, una mayor justicia social, incluso cuando dicha legislación se inmiscuye en las relaciones contractuales entre personas privadas y no favorece directamente ni al estado ni a la sociedad como tal».

trol de la constitucionalidad de las leyes, en cumplimiento de esta exigencia de promover las condiciones para el acceso a una vivienda digna, si se pone la misma en relación con la posible vulneración de otros derechos fundamentales, como el de igualdad o interdicción de la arbitrariedad.

Ciertamente, en cumplimiento del mandato constitucional referido, el derecho a vivienda ha sido objeto de desarrollo por leyes tanto de carácter estatal como autonómico, lo que implica que, aunque sea difícil justificar, con el único amparo de la regulación constitucional, la absoluta y completa justiciabilidad de todos los contenidos del derecho a la vivienda, sí existen aspectos del mismo que pueden ejercitarse ante los tribunales ordinarios. Es decir, los tribunales, sí serán competentes para conocer de determinados ámbitos de este derecho a la vivienda reconocido constitucionalmente, como son todos aquellos susceptibles de ponerse en relación con otros derechos fundamentales<sup>14</sup>.

A la vista de lo anterior, muchos autores estiman que ni los tribunales de justicia, ni incluso nuestro Tribunal Constitucional pueden influir de ningún modo en la política de vivienda del ejecutivo<sup>15</sup>. Además, en cualquier caso, para que el derecho de vivienda como tal, más allá de los derechos de adquirentes consumidores, sea efectivo, habrá que estar al destino que a tal efecto se dé, desde el gobierno —ya sea estatal o autonómico— a los recursos económicos existentes<sup>16</sup>. Así, en definitiva, nos encontramos con la manifiesta insuficiencia de la regulación constitucional de este derecho, ya que se deja la determinación de su alcance y contenido al legislador, al que se le dan directrices excesivamente parcas o genéricas, de modo que éste puede optar por distintas vías de desarrollo, que serían todas ellas legítimas, lo que priva a ese derecho a la vivienda constitucionalmente reconocido de verdadero contenido y significado. Siguiendo a López Ramón, «el principio impondría simplemente la necesidad de configurar una

---

<sup>14</sup> PISARELLO PRADOS, G., «El derecho a la Vivienda como Derecho Social: implicaciones constitucionales», *Revista catalana de dret públic*, núm. 38, 2009, pág. 6.

<sup>15</sup> Así, RUIZ-RICO RUIZ, G., «Derechos sociales y reforma de los Estatutos de Autonomía: el derecho a la vivienda», *Nuevas Políticas Públicas: Anuario multidisciplinar para la modernización de las Administraciones Públicas*, n.º 2, 2006, pág. 82., considera que para que sea posible que los derechos en materia de vivienda alcancen plena eficacia, es necesario que éstos se hayan garantizado, legal o administrativamente, con carácter previo.

<sup>16</sup> PACHECO JIMÉNEZ, M.N. y SALES PALLARÉS, L. «El derecho a la vivienda del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo XXI», *Derecho privado y Constitución*, N.º 25, 2011, p. 395.

política de vivienda, pero el contenido de ésta podría ser modificado en la práctica libremente por el legislador»<sup>17</sup>.

### III. RÉGIMEN JURÍDICO EN DERECHO ESPAÑOL Y DIRECTIVAS EUROPEAS

En España, a la luz del artículo 47 de la Constitución y su previsión del deber estatal de establecer políticas activas para promover el acceso a la vivienda, se han venido promulgando distintas leyes que configuran, en efecto, un cierto marco de protección, que peca, por el momento, de disperso, pero que, en definitiva, sí establece un régimen a favor del consumidor, en defensa de su posición más vulnerable, fijando al efecto derechos y deberes susceptibles de ser ejercitados ante los Tribunales<sup>18</sup>.

En la materia analizada, de garantías a favor del adquirente de vivienda, es necesario destacar un antecedente preconstitucional: la Ley 57/1968, de 27 de julio, que regulaba la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante, Ley 57/68). Esta ley, si bien fue derogada, con efectos desde 1 de enero de 2016, lo cierto es que su contenido fue trasladado prácticamente de forma íntegra a la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE)<sup>19</sup>. Dicha Ley 57/68 ya refería en su Exposición de Motivos la alarma social generada en la materia, por la constante comisión de abusos sobre los adquirentes de vivienda por parte los constructores, justificando con ello su propia promulgación.

Años después, el primer desarrollo legislativo del artículo 51.1 de la Constitución Española en materia de protección de los consumidores, lo encontramos en la Ley 26/1984 de 19 de julio, General para la Defensa de Consumidores y Usuarios —norma básica de protección del consumidor durante largo tiempo que, como tal, se aplicó también

---

<sup>17</sup> LÓPEZ RAMÓN, F. «El derecho subjetivo a la vivienda», *Revista española de derecho constitucional*, Año nº 34, Nº 102, 2014, p. 52.

<sup>18</sup> GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE, J. L., «La defensa del consumidor adquirente de inmuebles en el derecho español y en el comunitario», en AA.VV., *Colección: Cuadernos de Derecho Judicial. El contrato de compraventa*, Núm. Vol.: 21/ 1993, págs. 177 y ss.

<sup>19</sup> La Ley 57/68 fue derogada en virtud de la Ley 20/2015 de 14 de julio, que modificó modifica la LOE, en concreto, su Disposición Adicional Primera, para introducir, bajo el epígrafe «percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», las garantías a favor de los compradores que recogía la Ley 57/68, derogando esta última.

a contratos de compraventa de vivienda—. Dicha ley fue finalmente sustituida por el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, TRLGDCU en adelante), objeto con posterioridad de diversas reformas, entre las que destaca la llevada a cabo por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se efectuó la transposición a nuestro ordenamiento nacional de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre los derechos de los consumidores. Tal trasposición de la referida Directiva supuso una mayor armonización con las garantías reconocidas a los consumidores en otros países europeos<sup>20</sup>, si bien, el legislador español incluso amplió en su reforma de 2014 el contenido de dicha directiva, introduciendo, por ejemplo, en el concepto de consumidor la posibilidad de que las personas jurídicas ostenten tal condición (art. 3 TRLGDCU)<sup>21</sup>.

Además del TRLGDCU, en España encontramos los siguientes textos legales que contienen normas reguladoras en materia de compraventa de viviendas, con referencia a derechos de consumidores: el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en relación a la información que deben recibir en materia de

<sup>20</sup> De hecho, el TJUE había criticado el contenido de la legislación española previa a la reforma en materia de consumidores -así, STJUE de 14 de junio de 2012 (asunto C-618/10), o STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11)-.

<sup>21</sup> Al respecto, cabe citar la STJUE de 22 de noviembre de 2001 (Caso *Cape/Idealservice*), conforme a la cual:

«el concepto de consumidor, tal como se halla definido en el art. 2., letra b, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se refiere exclusivamente a las personas físicas».

De hecho, el Estado español intervino en el procedimiento para defender que podría considerarse como consumidores a las personas jurídicas, postura que finalmente no prosperó.

De cualquier modo, dicha posición del TJUE no es contraria al principio que establece que las normas de la Unión Europea relativas a la protección de consumidores son, en cualquier caso, normas de mínimos (art. 153.5 del Tratado), y así consta expresamente en la Directiva de 2011 citada:

«la aplicación de las disposiciones de esta Directiva a aspectos no incluidos en su ámbito de aplicación ha de seguir siendo competencia de los Estados miembros, con arreglo al Derecho de la Unión. De este modo, un Estado miembro podrá mantener o introducir normas de Derecho interno que correspondan a las disposiciones de la presente Directiva o a algunas de las disposiciones de la misma respecto de contratos que queden fuera del ámbito de aplicación de la presente Directiva. Por ejemplo, los Estados miembros podrán decidir extender la aplicación de lo dispuesto en la presente Directiva a las personas jurídicas o físicas que no sean «consumidores» en el sentido de la presente Directiva, como organizaciones no gubernamentales, empresas de reciente creación o pequeñas y medianas empresas» (Considerando 13).

compraventa y arrendamiento de vivienda (en adelante, RD 515/1989)<sup>22</sup>, la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación (en adelante, LCGC), y la LOE, ya referida<sup>23</sup>.

En definitiva, al adquirente de vivienda que, además, tenga la condición de consumidor le corresponden los mismos derechos que a cualquier otro consumidor, es decir, aquéllos recogidos en la normativa general de consumo, y además, los específicamente previstos en las normas mencionadas, dirigidas a regular de una forma concreta la compra de vivienda. Así, el RD 515/1989, en relación a la protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento<sup>24</sup>, o la Disposición Adicional 1ª de la LOE. En relación a ésta última el Tribunal Supremo, en Sentencia de 12 de julio de 2016 (ROJ: STS 3459/2016), expresamente reconoce como derechos «irrenunciables» de los adquirentes de vivienda, entre otros, «la garantía de devolución de las cantidades que anticipen para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin [...]», regulada en dicha Disposición Adicional.

#### IV. EL ADQUIRENTE DE VIVIENDA COMO CONSUMIDOR

En primer lugar, es necesario llevar a cabo una aproximación al concepto de consumidor, si bien lo haremos desde la perspectiva del mismo como adquirente de vivienda. Comenzando por lo que, desde un punto de vista legal, debemos entender como consumidor, lo cier-

---

<sup>22</sup> Dicha ley fija el contenido esencial del derecho precontractual de información que debe facilitarse al futuro adquirente de vivienda, de forma que el consumidor forme libremente su voluntad y tenga completo conocimiento del alcance jurídico y económico del contrato que se dispone a suscribir.

<sup>23</sup> La LOE tiene como principal objetivo, según su propia Exposición de Motivos,

«regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios».

<sup>24</sup> Su art. 10 dispone que el contrato de compraventa debe redactarse de forma clara y sencilla, sin remitirse a documentos no facilitados con carácter previo o simultáneo a la celebración del contrato, debiendo ajustarse a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones. Además, prohíbe la inclusión en estos contratos de una serie de cláusulas que estima abusivas, como por ejemplo, las que «faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato», «las que otorguen al empresario la facultad de aumentar el precio final sobre el convenido», o aquéllas cláusulas que «supongan la repercusión al comprador de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables».

to es que existen diversas concepciones de la figura, según el objeto de la norma en la que la misma esté incorporada<sup>25</sup>. Por otra parte, a la hora de dar una definición de consumidor, debe tenerse en cuenta que no se está haciendo referencia a una persona concreta, sino a una situación jurídica: la de aquéllos que contratan bienes o servicios con las empresas dedicadas a elaborarlos o suministrarlos<sup>26</sup>.

Antes de referirnos al ordenamiento español, haremos una aproximación al concepto que, de consumidor, lleva a cabo el derecho de la unión europea. Es en el Convenio de Bruselas de 1968, relativo a la competencia judicial y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, en el que se hace referencia por primera vez al consumidor, considerándolo como la persona que celebra contratos «para un uso que pudiere considerarse ajeno a su actividad profesional». En el mismo sentido se manifiesta la Convención de Roma de 1980, aplicable a obligaciones contractuales<sup>27</sup>, y a partir de ese momento, las distintas Directivas sobre la materia tienen por consumidor a aquella persona física que actúa con un propósito ajeno a su actividad profesional. En consecuencia, el destino privado —entendiendo por tal el empleo al margen de la referida actividad profesional— de aquellos bienes o servicios adquiridos constituye el rasgo esencial de la figura del consumidor. También podrá considerarse al adquirente como consumidor si el indicado uso profesional se revela como marginal o insignificante<sup>28</sup>.

De este modo, puede concluirse que la definición de consumidor que se deduce de las distintas Directivas europeas es de carácter negativo, al fundamentarse en la falta de carácter profesional del acto de consumo, y en eso se basa también la propia defensa de los derechos de los consumidores, ya que al actuar de forma extraprofesional al contratar bienes para la satisfacción de sus necesidades personales, este consumidor lo hará en condiciones de desequilibrio respecto a la

<sup>25</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, A., «El concepto de consumidor», en AA.VV. *Hacia un Código de consumidor*. Manuales de formación continuada 34/2005, Consejo general del Poder Judicial, 2005, pág. 16.

<sup>26</sup> CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M., *La protección inmobiliaria del consumidor en la comunidad europea*, Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994, pág. 169.

<sup>27</sup> PARRA TORRES, V., *La protección del consumidor en el contrato de compraventa de vivienda en construcción*, op. cit., pág. 75.

<sup>28</sup> Al respecto, véase CABANILLAS SÁNCHEZ, A., «El concepto de consumidor en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios», en AA.VV. *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al Profesor José González García*, Pamplona, Aranzadi, 2012, pág. 377; GONZÁLEZ VAQUÉ L., «La noción de consumidor en el derecho comunitario de consumo», en *Estudios de Consumo*, INC, núm. 75, octubre 2005, pág. 35.

otra parte del negocio, debido a que el suministrador de tales bienes sí tendrá carácter profesional<sup>29</sup>.

Centrándonos en el ordenamiento jurídico español, el artículo 3 TRLGDCU define a los consumidores como aquellas «personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial oficio o profesión». Respecto al posible supuesto de que la adquisición se lleve a cabo por parte de una persona jurídica (que, según hemos visto, conforme al ordenamiento español puede tener la condición de consumidor<sup>30</sup> —a diferencia del Derecho de la Unión Europea, que la restringe únicamente a las personas físicas—), tal adquisición sólo podría estar protegida si se destinara su uso a fines distintos a la actividad empresarial de dicha persona jurídica. Ahora bien, lo cierto es que la adquisición de inmueble por persona jurídica para destinarlo a sede social no podría incluirse en el marco normativo objeto de estudio, y no sería, por tanto, susceptible de protección, pues no puede equipararse la finalidad última de una sede social a la de una vivienda, según el concepto analizado, toda vez que el término «vivienda» debe interpretarse en su sentido propio y genuino, es decir, el de inmueble utilizado como habitación o residencia de personas físicas<sup>31</sup>.

En sede de compraventa de vivienda, ante todo debemos considerar que estamos ante un consumidor cuyos derechos son objeto de una protección especial, según puede deducirse del propio artículo 9 TRLGDCU, ya que la vivienda está considerada como bien de uso o consumo común, ordinario y generalizado en el Anexo II del Real

---

<sup>29</sup> ZUTURUZA ARIGITA, I., «Perspectiva comunitaria, estatal y autonómica del concepto de consumidor», *Revista doctrinal*, Aranzadi civil-mercantil vol. 2, nº 6, 2013, pág. 74.

<sup>30</sup> Considera también el artículo 3 TRLGDCU como consumidores a las «personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin un ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial», si bien, esta consideración de las personas jurídicas como consumidores es difícilmente aplicable en la concreta materia de adquisición de vivienda, además de bastante marginal en la práctica general, por lo extraño que resulta que las personas jurídicas sean las destinatarias finales de los bienes o servicios que contratan, concurriendo además la circunstancia de que dar una interpretación amplia a tal posibilidad nos llevaría a una situación que no coincide con lo querido por el legislador, ya que no parece que la voluntad de éste sea que las personas jurídicas, que pueden ostentar una relevante capacidad económica, sean objeto de especial protección en sus negocios jurídicos. A ello hay que añadir lo infrecuente que resulta que una persona jurídica obre de forma ajena a una actividad empresarial o profesional (BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO, A., «El concepto de consumidor», *op. cit.* pág. 21).

<sup>31</sup> PICATOSTE BOBILLO, J. C., «Derechos y garantías de los consumidores», en AA.VV. *Hacia un Código del Consumidor*, Manuales de Formación Continuada 34/2005, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2005, pág. 18.

Decreto 1507/2000, de 1 de septiembre<sup>32</sup>. Por su parte, también la jurisprudencia reconoce dicho carácter de consumidor especialmente protegido al comprador de una vivienda, así como la consideración de la misma como bien de uso común, y como tal, objeto de la consecuente protección constitucional y legal<sup>33</sup>. Pues bien, este concreto consumidor adquirente de vivienda, al que, según hemos visto, se le otorga una especial protección de carácter prioritario, puede definirse, a los efectos de concretar su posición en un eventual contrato de compraventa de vivienda, como aquella persona física que adquiere una vivienda en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.

En este concepto no incluiremos un elemento que sí encontrábamos en el derogado artículo 1.2 LGDCU y que restringía el concepto: la condición de destinatario final<sup>34</sup>. En consecuencia, tomando como

<sup>32</sup> Dicho anexo, aunque fue dictado al amparo del derogado artículo 2.2 LGDCU de 1984, su contenido se reproduce, en esencia, en el citado artículo 9 TRLGDCU, conforme al cual «los poderes públicos protegerán prioritariamente los derechos de los consumidores y usuarios cuando guarden relación directa con bienes o servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado». La Ley de 1984 establecía que los bienes y servicios indicados en el antiguo artículo 2.2 fueran concretados a través del correspondiente Reglamento, lo que se produjo en virtud del Real Decreto 287/1991 de 8 de marzo, sobre el «Catálogo de Productos, Bienes y Servicios, a determinados efectos de la Ley 26/1985 GDCU» (actualizado por RD 1507/2000, no derogado por el TRLGDCU de 2007, y por tanto, aún en vigor). Este catálogo, por otra parte, doctrinalmente se ha considerado como *altamente perturbador*, al incluir en su lista casi cualquier bien o servicio de consumo imaginable. En ese orden de cosas, si la inmensa mayoría de los bienes o servicios de consumo son de uso «común, ordinario y generalizado», la protección prioritaria que establece el artículo 9 TRLGDCU pierde toda su eficiencia (PEÑA LÓPEZ, F., «Comentario al art. 9 TRLGDCU», en AA.VV. *Comentario al Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes Complementarias*, Aranzadi, Pamplona, 2015, págs. 99 y 100).

<sup>33</sup> Al respecto, podemos referirnos a la SAP Baleares de 11 de junio de 2008 (ROJ: SAP IB 584/2008), conforme a la cual

«la vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984 parece entenderlo, como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus artículos que son: Los artículos 5.2.j), 10.1 c) y 13.2 en los que se tratan aspectos como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda».

<sup>34</sup> Si bien, Bercovitz considera que «esta definición de consumidor como alguien que actúa al margen de su profesión, no debería suponer un cambio sustancial frente a la definición de consumidor como destinatario final», y en consecuencia, ambos conceptos deberían llevarnos a idéntico resultado y, por tanto, referirse, en cualquier caso, a un mismo colectivo social (BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO, R., «Comentario a los arts. 1 a 7 TRLGDCU», en AA.VV. *Comentario del Texto Refundido de la Ley*

referencia la vigente definición legal de consumidor, se otorga más importancia al hecho de que el adquirente no actúe como profesional, con independencia de que, finalmente, sea o no el destinatario final de la vivienda. Así, quien actúe como adquirente en una compraventa de vivienda, será merecedor de que se le otorgue la condición de consumidor si la compra con intención de que la misma sea destinada a fines privados, caracterizando, por tanto, dicha condición de consumidor el hecho de que se actúe de forma no profesional. Por ello, se mantiene la condición de consumidor, aunque el uso del bien adquirido sea de carácter familiar y no puramente personal —por ejemplo, el caso del adquirente de vivienda que cede el uso de la misma a un hijo—.

Por todo lo anterior, lo que sí es cuestionable es el hecho de que pueda atribuirse tal condición de consumidor al comprador de vivienda como inversión, y no para su uso personal o familiar, es decir, para lucrarse con la ulterior enajenación del inmueble, ya que este destino del mismo no sería merecedor de la protección que el ordenamiento jurídico pretende otorgar al consumidor. En este sentido, ya la Ley 57/1968 protegía a los consumidores de vivienda, considerando como tales aquellas personas que adquirieran la vivienda para darle un uso personal o familiar exclusivamente y, en cualquier caso, sin que la intención última fuera obtener rendimiento de la misma o adquirirla para especular<sup>35</sup>.

En idéntico sentido, el RD 515/1989 regulador de la información a suministrar a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de vivienda, ofrece una definición bastante genérica de consumidor en materia de vivienda. De conformidad con la citada norma, consumidor es cualquier particular que adquiera este tipo de inmueble, siendo el destinatario final del mismo, sin que pretenda su comercialización o la prestación de un servicio a través de dicho bien. Al respecto, destaca Aldamunde que «no se discrimina si la adquisición es de primera o segunda vivienda, si se pretende situar en ella el do-

---

*General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*, Aranzadi, Pamplona, 2015, pág. 60)

<sup>35</sup> Al respecto, puede consultarse a CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M., «La protección inmobiliaria del consumidor en la comunidad europea», *op. cit.*, pág. 173; CARRASCO PERERA, A., «Comentario a la DA1ª LOE: Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», *op. cit.*, pág. 541; o ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las garantías de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, Thomson, Navarra, 2009, pág. 32.

micilio definitivo o, en su caso, si únicamente se busca materializar la inversión de unos ahorros»<sup>36</sup>.

En conclusión, de todo lo anterior parece desprenderse que, en última instancia, determinamos que se tiene la condición de consumidor por contraposición al transmitente de los bienes (en este caso, de la vivienda): se es consumidor, conforme a nuestro ordenamiento jurídico, no solo por contratar en un ámbito ajeno a la actividad empresarial o profesional que sea propia, sino también, y especialmente, tomando en consideración quién es la otra parte con la que se contrata. No se concibe al consumidor sino frente a la figura del empresario o profesional, que actúa en tal condición<sup>37</sup>. A este respecto, el RD 515/1989, dictado para la protección de los consumidores en relación con la información suministrada en la compraventa y arrendamiento de vivienda, está dirigido precisamente a aquéllos que se dedican a la actividad empresarial de venta y arrendamiento de vivienda, y en su artículo 1º se hace eco de esta dualidad en materia de contratos de compraventa de vivienda, al indicar que este cuerpo legal se aplica «a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores»<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> ALDAMUNDE MIRANDA, A., «La adquisición de vivienda», *Derecho y empresa*, tercer Trimestre 2005, Iberforo, Madrid, pág. 2.

<sup>37</sup> La consideración de los empresarios y de los consumidores debe realizarse, claro está, dentro de su actividad propia: el empresario debe actuar suministrando bienes o servicios en el mercado (en este sentido, véase art. 92.1 o art. 140.1 c), por poner algún ejemplo), y el consumidor debe actuar recibiendo del empresario, directa o indirectamente, dichos bienes o servicios, adquiriéndolos en el mercado y/o disfrutándolos, una vez adquiridos. El ámbito de aplicación a que se refiere el art. 2 no comprende, en consecuencia, las relaciones en las que un empresario proporciona bienes o servicios a consumidores esporádicamente, fuera del ámbito propio de su actividad -por ejemplo, este sería el caso de un empresario dedicado a la venta de coches que, el renovar sus oficinas, revende el mobiliario viejo- (BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO, Rodrigo, «Comentario a los arts. 1 a 7 TRLGDCU», *op. cit.*, pág. 54).

<sup>38</sup> Debe hacerse referencia a la STC de 30 de noviembre de 1982 (BOE 29 de diciembre de 1982), que resolvía recurso de inconstitucionalidad planteado por el Gobierno Español contra la Ley 10/1981 del Parlamento Vasco sobre Estatuto del Consumidor. Con referencia al mercado inmobiliario, indica en su Fundamento Décimo que:

«la peculiaridad del negocio inmobiliario aislado ajeno a actividades empresariales inmobiliarias, en que se realiza una oferta y contratación generalizada, excluye del ámbito de intervención en el área de protección del consumidor aquellas operaciones aisladas, no imputables al tráfico de una empresa inmobiliaria».

## V. CONCLUSIONES

Considerada la vivienda como un bien de carácter esencial, una necesidad primordial, y como tal, un derecho reconocido constitucionalmente, que por ello no debería dejarse exclusivamente al libre arbitrio del mercado, pese a los años transcurridos desde 1978 seguimos sin encontrar un desarrollo legislativo adecuado sobre esta materia. De hecho, el reconocimiento de tal derecho no se ha tomado como base en ningún momento por el ejecutivo para intervenir de forma pública en garantía de este derecho, pese a la posibilidad de dictar normas garantistas de una mayor justicia social. Dadas las circunstancias actuales, serían necesarias sustanciales reformas legislativas para adaptar, no solo la figura de la vivienda protegida, sino también el propio libre mercado de la vivienda, para ajustar tal derecho a acceder una vivienda digna y adecuada a las necesidades de muchos ciudadanos.

Centrándonos en el acceso a vivienda consecuencia de su adquisición por un particular, encontramos que nuestro ordenamiento jurídico despliega una protección hacia el comprador de vivienda a través de las diversas ramas de nuestro ordenamiento jurídico, incluyendo especialmente el derecho del consumo. Si bien, tal protección es distinta, según las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, entrando en juego las distintas normas a las que se ha ido haciendo referencia: la Disposición Adicional 1ª de la LOE, sobre entrega de cantidades a cuenta efectuadas a promotores de viviendas, las garantías contenidas en el TRLGDCU, si el adquirente es un consumidor, el R.D. 515/1989, de 21 de abril, sobre protección a los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento, si estamos ante una primera transmisión de la vivienda, etc.

Por otra parte, es claro que el adquirente de vivienda sobre plano tiene la cualidad de consumidor, si el objeto de dicha adquisición es un inmueble cuyo destino principal sea el de hacer frente a la necesidad, permanente o temporal, de residencia, y en el que desarrollar su ámbito de intimidad personal y familiar. Así se deduce de la legislación examinada —en este sentido, la Disposición Adicional 1ª de la LOE atribuye carácter de consumidor del adquirente, por remisión expresa de su apartado Siete a la normativa de consumo—. Dicha condición de consumidor otorga al adquirente determinados derechos de protección prioritaria, tal se deduce del artículo 9 TRLGDCU (al ser considerada legalmente la vivienda como bien de uso o consumo común, ordinario y generalizado).

Ahora bien, no debemos obviar que no se tiene la condición de consumidor (y, por tanto, no opera la protección legal referida) si no

se contrata con empresario o profesional, que actúe como tal. Es decir, el comprador de vivienda no tendrá dicho carácter de consumidor si el contrato se celebrara entre particulares (entendiendo por tales las personas que actúan en el tráfico jurídico sin ostentar la condición de empresario o profesional), ya que, en este caso, no tiene lugar el desequilibrio entre partes contratantes que caracteriza los negocios en los que interviene un particular frente a empresas o profesionales, y que es la razón de ser de la protección específica a favor del consumidor.

Por ello, el adquirente no será consumidor si nos encontramos ante una compraventa de vivienda de segunda mano entre particulares. En idéntico sentido, conforme al RD 515/1989, tampoco tendrá carácter de consumidor aquel que se adjudique una vivienda en virtud de subasta judicial o administrativa, ya que en este caso, el vendedor —que no es otro que la propia Administración Pública, en virtud de alguno de los distintos procedimientos de apremio previstos en la ley—, no tendría la condición de profesional o empresario a los efectos de la legislación de consumo; además, tampoco estaríamos ante un acuerdo de voluntades propiamente dicho, en el que sea necesario proteger a la parte más débil del contrato, ya que, en este caso, las condiciones de venta vienen legalmente establecidas.

En cualquier caso, y con independencia del carácter positivo de los derechos ya reconocidos en nuestro ordenamiento en favor del adquirente de vivienda como consumidor, sigue siendo necesario el dictado de una normativa precisa, y sobre todo, unificada, que establezca unas condiciones idóneas para que los particulares puedan contratar la adquisición de su vivienda de forma segura, al tratarse de un objeto de negocio especialmente sensible, regulándose a tal efecto, por ejemplo, unos contenidos irrenunciables a favor del adquirente, o unos regímenes de responsabilidades adecuados. Es decir, aunque se trata de una materia amparada por el principio de libertad contractual, la especial naturaleza del objeto del contrato justificaría cierto intervencionismo por parte del legislador, trazando límites garantistas que eviten posibles efectos negativos derivados del desequilibrio existente entre las partes, cuando una de ellas es un consumidor y la otra un profesional o empresario inmobiliario.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

Aldamunde Miranda, A., «La adquisición de vivienda», *Derecho y empresa*, Iberforo, tercer Trimestre, Madrid, 2005.

- Bercovitz Rodríguez Cano, A., «El concepto de consumidor. Hacia un Código de consumidor», en AA.VV. *Manuales de formación continuada*, Consejo general del Poder Judicial, 34/2005, Barcelona, pp. 17-38.
- «Comentario a los arts. 1 a 7 TRLGDCU», en AA.VV. *Comentario del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias*, Aranzadi, Pamplona, 2015.
- Cabanillas Sánchez, A., «Las garantías del comprador por las cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda», *Derecho Privado y Constitución*, Núm. 6, mayo-agosto, 1995.
- Cabanillas Sánchez, A., «El concepto de consumidor en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios», en AA.VV. *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al Profesor José González García*, Aranzadi, Pamplona, 2012.
- Cabello de los Cobos y Mancha, L. M., «La protección inmobiliaria del consumidor en la comunidad europea», *Centro de Estudios Registrales*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1994.
- Calais-Auloy, J., *Droit de la consommation*, Dalloz, París, 1992.
- Carrasco Perera, A., «Comentario a la DA1<sup>a</sup> LOE: Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», en AA.VV. *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Aranzadi, Pamplona, 2000.
- Casado Pérez, J. M., «La responsabilidad Jurídica en el ámbito de la edificación», en AA.VV. *Aplicación de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Ley de ordenación de la edificación*, Estudios de derecho judicial, N.º. 47, 2003.
- Diéguez Oliva, R., «Cuestiones prácticas sobre el régimen jurídico de la percepción de cantidades anticipadas en la contratación inmobiliaria», *Revista de Derecho Patrimonial*, Aranzadi, núm. 22/2009, pp. 197-212.
- Estruch Estruch, J., *Las garantías de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, Thomson, Navarra, 2009.
- Franco-Vélez, J. M., «Tensiones generadas entre el derecho a la vivienda digna y las normas de protección al consumidor inmobiliario desde la interpretación contractual», *Revista Principia Iuris*, Enero-Junio 2015, Vol. 12, No. 23, pp. 264-279.

- Gimeno Gómez-Lafuente, J. L., «La defensa del consumidor adquirente de inmuebles en el derecho español y en el comunitario», en *Colección: Cuadernos de Derecho Judicial. El contrato de compraventa*, Núm. Vol.: 21/ 1993.
- González Vaqué, L., «La noción de consumidor en el derecho comunitario de consumo», *Estudios sobre Consumo*, INC, núm. 75, octubre 2005, pp. 25-42.
- Larrosa Amante, M. A., «La incidencia de la protección del consumidor en la compraventa de viviendas. Especial referencia a los mecanismos de protección de la LOE», en AA.VV. *Derecho inmobiliario: Problemática actual*, Manuales de Formación Continuada, Consejo General del Poder Judicial, Madrid 50/2009.
- López Ramón, F. «El derecho subjetivo a la vivienda», *Revista española de derecho constitucional*, Año nº 34, Nº 102, 2014, págs. 49-91.
- Pacheco Jiménez, M.N. y Sales Pallarés, L. «El derecho a la vivienda del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo xxi», *Derecho privado y Constitución*, Nº 25, 2011, págs. 349-398.
- Parra Torres, V., *La protección del consumidor en el contrato de compraventa de vivienda en construcción*, Tesis Doctoral, Dir. E. Serna Meroño, Murcia, 2014.
- Peña López, F., «Comentario al art. 9 TRLGDCU», en AA.VV. *Comentario al Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes Complementarias*, Aranzadi, Pamplona, 2015.
- Picatoste Bobillo, J. C., «Derechos y garantías de los consumidores», en AA.VV. *Hacia un Código del Consumidor*, Manuales de Formación Continuada, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 34/2005.
- Pisarello Prados, G., «El derecho a la Vivienda como Derecho Social: implicaciones constitucionales», *Revista catalana de dret públic*, núm. 38, 2009, pp. 43-66.
- Ruiz-Rico Ruiz, G., «Derechos sociales y reforma de los Estatutos de Autonomía: el derecho a la vivienda», *Nuevas Políticas Públicas: Anuario multidisciplinar para la modernización de las Administraciones Publicas*, n.º 2, 2006.
- Zuturuza Arigita, I., «Perspectiva comunitaria, estatal y autonómica del concepto de consumidor», *Revista doctrinal*, Aranzadi civil-mercantil, vol. 2, nº 6, 2013.