

**TÍTULO IV.**  
**DE LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE VIVIENDA EN**  
**EL MERCADO INMOBILIARIO.**  
**CAPÍTULO I.**  
**DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 45.** Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso.
2. En cumplimiento del precepto a que se refiere el apartado 1, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.
3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:
  - a. La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.
  - b. La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.
  - c. El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de la presente Ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.
  - d. La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

**Artículo 46.** Acción protectora de las administraciones.

1. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.
2. Se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas.
3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo es, las administraciones públicas deben tener en cuenta el coste de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

4. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

#### **Artículo 47.** Carga de la prueba.

En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.

#### **Artículo 48.** Legitimación.

A fin de hacer efectivos los derechos establecidos por el presente título, sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas habilitadas legalmente para defender los derechos e intereses legítimos colectivos pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

## **CAPÍTULO II.**

### **ACTIVIDADES PROFESIONALES VINCULADAS CON LA VIVIENDA.**

#### **SECCIÓN I. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.**

#### **Artículo 49.** Agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación. Régimen jurídico.

1. Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas son los establecidos por la normativa de ordenación de la edificación y por la presente Ley.

2. Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas están sujetos al régimen jurídico y a las obligaciones que establece la [Ley del Estado 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación](#), la presente Ley, la normativa sectorial específica, la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y el contrato que origina su intervención.

#### **Artículo 50.** Los promotores de viviendas.

1. Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto si son para uso propio como si son para efectuar posteriormente su transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones de los promotores de viviendas:

- a. Tener sobre el solar donde debe construirse o sobre el inmueble que debe rehabilitarse la titularidad de un derecho que les faculte para realizar las obras correspondientes.
- b. Disponer del proyecto técnico de la obra y obtener las licencias de edificación y autorizaciones administrativas preceptivas.
- c. Entregar a los adquirentes de las viviendas la documentación e información exigibles, en los términos establecidos por la presente Ley. En el caso de los autopromotores, la obligación corresponde a los constructores.
- d. Suscribir los seguros y garantías que sean establecidos por el ordenamiento jurídico. Dicha obligación no es exigible a los autopromotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, si la vivienda es objeto de transmisión entre vivos en el plazo de diez años, los autopromotores están obligados a contratar los seguros y garantías por el tiempo que falte para completar los diez años, salvo que los adquirentes les exoneren expresamente.
- e. Suscribir una póliza de seguro o un aval que garantice la devolución de las cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, ya sean calificadas con el nombre de arras, señal o reserva o con cualquier otra denominación, en el caso de que se incumpla la

obligación de entregar la vivienda en las condiciones pactadas; en el caso de que las obras no comiencen o finalicen, sea por la causa que sea, en el plazo convenido; en el caso de que no se obtenga la cédula de habitabilidad; en el caso de que se haya producido una doble venta, o en el caso de que la vivienda se haya transmitido a terceros protegidos por la publicidad registral.

3. La devolución a que se refiere el apartado 2.e debe comprender no solo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobró hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder a los adquirentes por el incumplimiento de los vendedores.

4. En el caso de promociones en régimen de comunidad de propietarios o de sociedad cooperativa constituida legalmente, debe garantizarse la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde deban ubicarse las viviendas que se hayan percibido de las personas físicas integradas en la comunidad o sociedad correspondientes.

#### **Artículo 51.** Los promotores sociales de viviendas.

1. A efectos de la presente Ley, son promotores sociales de viviendas los promotores que, cumpliendo los requisitos establecidos por el [artículo 50](#), llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas que, al amparo de los planes de vivienda, se orientan a incrementar la oferta de viviendas de protección oficial en Cataluña, de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno.

2. Tienen la condición de promotores sociales de viviendas:

- a. El Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas y las entidades urbanísticas especiales.
- b. Los promotores privados de viviendas y las entidades sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, la gestión y explotación de dicho tipo de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa o la promoción de viviendas de protección oficial destinadas, en régimen de venta, a los beneficiarios con ingresos más bajos.
- c. Los promotores privados de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a la venta, siempre que cumplan los criterios de homologación que sean establecidos por reglamento.

3. El Gobierno, a propuesta del departamento competente en materia de vivienda, debe establecer el procedimiento de homologación de los promotores sociales de viviendas, que no pueden haber sido sancionados por incumplimiento grave o muy grave de la normativa en materia de seguridad y salud en el trabajo.

4. La homologación a que se refiere el apartado 3 requiere, en el caso de las cooperativas de viviendas, el informe emitido por la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña.

5. Los promotores de viviendas destinadas a alquiler deben garantizar, como mínimo, para obtener la homologación a que se refiere el apartado 3:

- a. La suficiente capacidad organizativa, destinada específicamente a gestionar el alquiler de las viviendas.
- b. La suficiente capacidad económica, en forma de recursos propios que garanticen su solvencia económica a largo plazo.

6. Los promotores de viviendas de compraventa deben cumplir como mínimo, para obtener la homologación a que se refiere el apartado 3, las siguientes condiciones:

- a. Hacer constar en los estatutos la dedicación a la promoción de viviendas de protección oficial.
- b. Haberse dedicado con preponderancia, dentro del conjunto de viviendas que hayan promovido en los veinte años anteriores, a la promoción de viviendas de protección oficial.

7. Los promotores sociales de viviendas deben convenir con el departamento competente en materia de vivienda las promociones de viviendas de protección oficial y el sistema de financiación para llevarlas a cabo y deben convenir con el Instituto Catalán del Suelo la obtención del suelo necesario.

#### **Artículo 52.** Los constructores de viviendas.

1. A efectos de la presente Ley, son constructores de viviendas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente ante los promotores de viviendas el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, obras totales o parciales de edificación o rehabilitación de viviendas, con sujeción a los correspondientes proyecto y contrato.

2. Las funciones de los promotores de viviendas y de los constructores de viviendas pueden ser asumidas por una misma persona, física o jurídica.

3. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y la protección de los consumidores, debe promover la creación de un registro de constructores de viviendas, en los términos establecidos por el [artículo 56](#).

4. Los constructores de viviendas que se inscriben en el registro a que se refiere el apartado 3 deben asumir un triple compromiso: deben documentar las obras que tengan que efectuar, prestar una atención especial a la prevención de riesgos laborales y establecer un sistema de atención al consumidor.

5. Son obligaciones de los constructores de viviendas:

- a. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, al plan de seguridad, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director o directora de obra, del director o directora de ejecución de la obra y del coordinador o coordinadora en materia de seguridad y salud en el trabajo, a fin de obtener la calidad exigida en el proyecto y la calidad derivada de la responsabilidad social.
- b. Disponer de la titulación o capacitación profesional requeridas para el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente para actuar como constructores.
- c. Designar al jefe o jefa de obra, que asume la representación técnica de los constructores en la obra y que debe tener la titulación y la experiencia adecuadas a las características y complejidad de la obra.
- d. Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos.
- e. Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato y la normativa aplicable.
- f. Facilitar al director o directora de ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.
- g. Firmar el acta de replanteo o de comienzo de la obra y el acta de recepción de la obra.
- h. Facilitar al director o directora de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- i. Suscribir los seguros y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico.
- j. Responder directamente ante los promotores de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.
- k. Estar inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas, creado por la [Ley del Estado 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción](#).

## **SECCIÓN II. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS.**

**Artículo 53.** Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Régimen jurídico.

1. A efectos de la presente Ley, los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios.

2. Los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios están sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la presente Ley, sin perjuicio de lo que determina la normativa sectorial específica.

#### **Artículo 54.** Los administradores de fincas.

1. A efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión.

3. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente Ley, y deben cumplir los requisitos establecidos por el [artículo 55](#).

4. Los administradores de fincas que prestan servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto a los bienes sobre los que tienen encomendada la administración no están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos por el [artículo 55](#).

5. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título.

6. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional.

#### **Artículo 55.** Los agentes inmobiliarios.

1. A efectos de la presente Ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

- a. Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica y por la presente Ley.
- b. Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los agentes inmobiliarios, para poder ejercer, deben:

- a. Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso debe acreditarse una dirección física del agente responsable.
- b. Estar en posesión de la capacitación profesional que se les exija legalmente. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, a los miembros del consejo de administración.
- c. Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. Por reglamento pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

- d. Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por reglamento, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.
4. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, debe crear un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, en los términos establecidos por el [artículo 56](#).
5. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios:
- a. Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.
  - b. Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato.
6. Los agentes inmobiliarios no pueden hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo a que se refiere el apartado 5.b, en la cual deben constar necesariamente los siguientes datos:
- a. La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.
  - b. La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.
  - c. El plazo de duración del encargo.
  - d. La descripción de la operación encomendada.
  - e. La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.
  - f. El régimen de protección de la vivienda, en su caso.
  - g. El precio de la oferta.
  - h. Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
  - i. La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y en ningún caso puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que haya un acuerdo expreso en dicho sentido.
  - j. Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.
7. Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.
8. De acuerdo con lo dispuesto por la normativa reguladora de las hojas de reclamación y denuncia en los establecimientos comerciales y en la actividad de prestación de servicios, los agentes inmobiliarios no colegiados deben tener a disposición de los consumidores hojas oficiales de reclamación y denuncia, y deben tener en un lugar visible de sus establecimientos un cartel informador de la existencia de las hojas.

### **CAPÍTULO III.**

#### **REGISTROS DE HOMOLOGACIÓN DE LOS AGENTES VINCULADOS CON LA VIVIENDA.**

**Artículo 56.** Carácter de los registros.

1. Pueden crearse registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda. Las características y el desarrollo de estos registros deben determinarse por reglamento, de forma concertada con los colegios profesionales vinculados y teniendo en cuenta los estatutos y la reglamentación de dichos colegios.

2. Los registros de homologación pueden ser de carácter voluntario u obligatorio y responden a la tipología de los agentes. Los de carácter obligatorio son registros administrativos adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

3. La inscripción de los agentes en los registros debe efectuarse en los términos y según el procedimiento que se apruebe por reglamento. Para inscribirse, los agentes deben acreditar que su actividad se ajusta a los requisitos y calificaciones establecidos por la presente Ley y a los que se establezcan por reglamento.

4. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

5. El reglamento de los registros debe concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

**Artículo 57.** Distintivo de inscripción en los registros.

Los titulares de los registros deben crear un distintivo y una placa con un formato y características específicas que debe ser colocada en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en el papel comercial y en la publicidad de los agentes. En dicho distintivo debe constar el número de inscripción de los agentes en el registro correspondiente. Los profesionales colegiados en ejercicio que ejercen estatutariamente las funciones descritas por el [capítulo II](#) pueden compartir el distintivo del registro con el distintivo colegial y el número de colegiación.

## **CAPÍTULO IV. PUBLICIDAD DE LA VIVIENDA.**

**Artículo 58.** La publicidad y su carácter vinculante.

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios que tienen algún derecho para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, como por ejemplo los promotores, propietarios, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad establecidas por la presente Ley.

2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

3. La oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas deben ajustarse a los principios de veracidad, de modo que no oculten datos fundamentales de los objetos a que se refieren y no induzcan o puedan inducir a los destinatarios a ningún error con repercusiones económicas.

4. Los datos, características y condiciones relativos a la construcción, situación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago de las viviendas que se incluyen en la oferta, promoción y publicidad son exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

5. Se prohíbe expresamente la comercialización y publicidad de inmuebles por cuenta ajena sin tener previamente la correspondiente nota de encargo.

**Artículo 59.** Menciones obligatorias.

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

- a. La localización de la vivienda.
- b. El estado de la vivienda ofrecida, y si ya está terminada, en fase de construcción o solo proyectada, en caso de obra nueva.
- c. El número y la fecha de caducidad de la licencia de obras, en el caso de la primera transmisión de viviendas en edificios terminados o en obras.
- d. La superficie útil y la superficie construida, en el caso de viviendas de nueva construcción. Si existen anexos, su superficie debe hacerse constar de forma diferenciada.
- e. El número de referencia del registro de homologación, el distintivo colegial y el número de colegiación del agente, en su caso.
- f. El responsable de la comercialización de la promoción, con la dirección y el teléfono de contacto, en caso de obra nueva.

## **CAPÍTULO V. OFERTA DE LA VIVIENDA.**

**Artículo 60.** Oferta para la venta.

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, la rehabilitación y la prestación de servicios inmobiliarios deben sujetarse a las normas reguladoras de la oferta establecidas por la presente Ley.

2. La persona interesada en adquirir una vivienda debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Antes de adelantar cualquier cantidad a cuenta del precio final, debe serle entregada por escrito la siguiente información mínima:

- a. La identificación del agente que interviene en la transacción.
- b. La identificación de la vivienda, con la expresión de la superficie útil de la misma y la de los anexos.
- c. La referencia de la inscripción registral.
- d. El precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la graban y que legalmente corresponden al comprador y de los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables.
- e. Los plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda, si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción.
- f. La indicación del régimen de protección y el plan de vivienda al que se halla acogida, si se trata de una oferta de vivienda de protección oficial.

3. Si la cantidad que debe entregarse a cuenta supera el 1% del precio fijado para la transmisión, la información mínima establecida por el apartado 2 debe complementarse con la siguiente:

- a. La descripción de las características esenciales de la vivienda, como por ejemplo los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte, y el número de licencia de obras y las condiciones generales y específicas para su concesión, en el caso de la primera transmisión.
- b. La antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, y el estado de ocupación de la vivienda, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas.
- c. La identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación fijada en el título de propiedad, en su caso.
- d. El importe de las cuotas y derramas comunitarias, así como el de los gastos comunitarios pendientes de pago, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas de viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- e. Las condiciones económicas y financieras de la transmisión, especialmente la forma y los plazos de pago, con indicación de si se exige o no una entrada inicial, en su caso, y los intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.



- f. En el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, una copia de la licencia de primera ocupación.
- g. En el caso de una oferta de vivienda de protección oficial, la indicación de la fecha de la calificación provisional o definitiva y el régimen de derechos y deberes, con la expresión de las limitaciones para los adquirentes y usuarios de la vivienda.

4. Se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.

#### **Artículo 61. Oferta para el arrendamiento.**

**1. En las ofertas de arrendamiento debe proporcionarse a los destinatarios una información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato. Dicha información debe entregarse antes de recibir cualquier cantidad a cuenta.**

**2. La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los siguientes datos:**

- a. La descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros de la misma.
- b. El precio total de la renta, con el desglose y detalle de los servicios accesorios y demás cantidades que sean asumidas por los arrendatarios, indicando la periodicidad de la liquidación.
- c. El plazo del arrendamiento.
- d. La forma de actualización del precio durante el plazo del arrendamiento.
- e. La fianza y demás garantías que se exigen a los arrendatarios.

**3. Se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.**

## **CAPÍTULO VI. TRANSMISIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA.**

#### **Artículo 62. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas.**

**1. Las cláusulas de los contratos de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizados en el marco de una actividad empresarial o profesional deben cumplir los siguientes requisitos:**

- a. Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.
- b. Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, según la definición establecida por la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en cualquier caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato solo a la voluntad de los empresarios o profesionales, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad.
- c. En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable a los consumidores.

**2. La transmisión y el arrendamiento de viviendas solo puede llevarse a cabo cuando se alcancen o puedan alcanzarse los requerimientos exigidos por el [capítulo I del título III](#). El cumplimiento de dicha prescripción debe documentarse mediante la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial. En el supuesto de transmisiones de**

viviendas que no sean de nueva construcción, puede prescindirse de la presentación de la cédula de habitabilidad en los términos indicados por el [artículo 132.a](#).

**Artículo 63.** Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta.

Son requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda en construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

- a. Disponer de una licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.
- b. Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla. Debe hacerse indicación expresa de las cargas y gravámenes que afectan tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.
- c. Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.
- d. Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

**Artículo 64.** Requisitos para transmitir viviendas terminadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta.

1. Son requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda terminada de nueva construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

- a. Disponer de una licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.
- b. Disponer de la conexión a la red general de suministros de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.
- c. Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.
- d. Haber formalizado el correspondiente libro del edificio.
- e. Haberse dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre todas las entidades registrales del inmueble.

2. Las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, se equiparan a las de nueva construcción a efectos del presente artículo.

**Artículo 65.** Documentación que es preciso entregar a los adquirentes.

**1. En los actos y contratos de transmisión de viviendas nuevas, los transmitentes deben entregar a los adquirentes la siguiente documentación:**

- a. **El plano de situación del edificio.**
- b. **El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, en caso de viviendas de nueva construcción, con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si existen anexos, las mediciones deben ser diferenciadas.**
- c. **La memoria de calidades.**
- d. **La cédula de habitabilidad, o la cédula de calificación definitiva en el caso de una vivienda de protección oficial.**
- e. **El certificado de aptitud en el caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección técnica del edificio.**
- f. **Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.**
- g. **La documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, los titulares de la garantía, los derechos de los titulares y el plazo de duración.**
- h. **La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido.**
- i. **La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados, en su caso.**
- j. **La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.**

2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas de segunda transmisión o sucesivas transmisiones, es preciso entregar a los adquirentes los documentos señalados por las letras d, e, f, i y j del apartado 1 y, en el caso de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, el

certificado relativo al estado de deudas de los transmitentes con la comunidad, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pendientes de repartir.

3. En cuanto a la presentación de la cédula de habitabilidad, rige lo dispuesto por el artículo 62.2.

4. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada por los apartados 1 y 2 no deben correr a cargo de los adquirentes.

#### **Artículo 66. Requisitos para el arrendamiento de viviendas.**

**1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la oferta de un arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 61, es requisito para la suscripción del contrato.**

**2. Los ocupantes tienen derecho a la entrega de la cédula de habitabilidad o acreditación equivalente con la suscripción del contrato.**

**3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Esta fianza debe depositarse en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, en el que deben inscribirse los datos correspondientes a los contratos suscritos entre los arrendadores y los arrendatarios referentes a los inmuebles situados en Cataluña, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.**

**4. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer las fórmulas de coordinación y cooperación entre el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, para permitir el control eficaz sobre la concurrencia de los requisitos legales exigibles en el alquiler de viviendas protegidas y para el tratamiento coordinado de las bases de datos.**